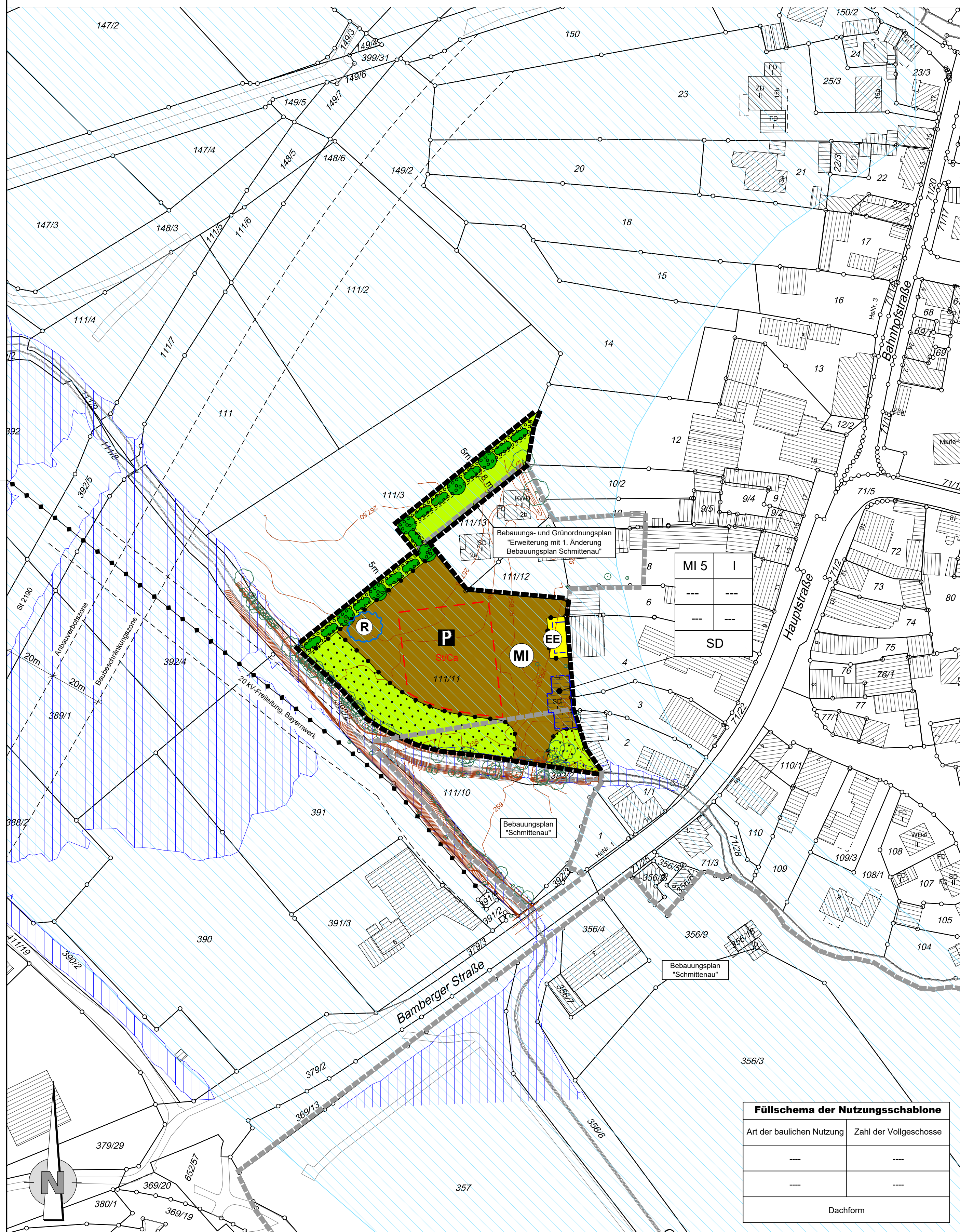


# Gemeinde Memmelsdorf

## Bebauungs- und Grünordnungsplan

### "Erweiterung mit 3. Änderung Bebauungsplan Schmittenuau"

Maßstab M 1 : 1.000



Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MI	---
EE	---
R	---
P	---
SD	---
St/Ca	---
Grünflächen	---
Dachform	---

#### I. PÄÄMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Memmelsdorf beschließt den von der Ingenieurkollaboration Höhn & Partner (H & P) ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) "Erweiterung mit 3. Änderung des Bebauungsplanes Schmittenuau" in der Fassung vom 13.12.2023 als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBP/GOP sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- die PlanZV in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13 a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13 a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

#### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
  - MI: Mischgebiete (MI), § 6 Abs. 1 und 2 Nr. 1 - 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Maximal (max.) zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG), § 20 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung**
  - EE: Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung (Zwb.) "Erneuerbare Energien (EE), Energie-/Heizzentrale für Hackschnitzel/Pellets", § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
  - R: Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zwb. "Niederschlagswasserrückhaltung-/versickerung (R)", § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Grünflächen**
  - Private (priv.) Grünflächen mit der Zwb. "Puffer-/Abstandsflächen", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - Priv. Grünflächen mit der Zwb. "Grundstücksrandeintrünung/Garten", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP, § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - St/Ca: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Carports (Ca), § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

#### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die im BBP/GOP "Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Schmittenuau" (Satzungsbeschluss: 16.03.2016; rechtskräftig seit 24.03.2016) getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter, sofern nachfolgend nicht davon abweichende und/oder ergänzende Festsetzungen getroffen werden.
- Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein Mischgebiet (MI) gemäß (gem.) § 6 Abs. 1 und 2 Nr. 1 - 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**

1.2.1 In der mit "MI5" gekennzeichneten, überbaubaren Grundstücksfläche ist nur ein (I) VG, in der innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen liegenden, überbaubaren Grundstücksfläche sind max. zwei (II) VG zulässig (§ 20 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 2 Nr. BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.2.2 Die max. zulässige Gebäudehöhe im Bereich "MI5" wird mit 4,70 m, die max. zulässige Gebäudehöhe innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit 6,0 m festgesetzt (unterer Höhenbezugspunkt (HBP): Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss (EG); oberer HBP: OK Attika/First; § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Für die Höhenlage der OK FFB EG gilt jeweils ein Maß von max. 0,30 m über dem natürlichen Gelände (Urgelände, gemessen an der Mitte der jeweiligen Gebäudewestfassade, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**

1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.3.2 Die Errichtung von Carports (Ca) ist sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) zulässig. Die Errichtung von Garagen (Ga) und sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen (St) ist sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der hierfür besonders festgesetzten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Stellplätze die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung einhalten.
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung**

1.4 In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen werden Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zwb. "Regenwasserrückhaltung/Versickerung (R)" (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) bzw. Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zwb. "Erneuerbare Energien (EE), Energie-/Heizzentrale für Hackschnitzel/Pellets" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).
- Grünflächen**

1.5 Nördlich/nordöstlich entlang des Grundeinsbaches werden priv. Grünflächen mit der Zwb. "Puffer-/Abstandsflächen" und entlang des nördlichen Geländes mindestens (mind.) 5,0 m breite priv. Grünflächen mit der Zwb. "Grundstücksrandeintrünung/Garten" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

1.6

In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen innerhalb der priv. Grünflächen mit der Zwb. "Grundstücksrandeintrünung/Garten" werden mit einem Pflanzgebot zu belastende Flächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB). Hierfür gelten folgende Vorgaben:

- Verwendung standortgerechter, stadtklimaresistenter Laubgehölze mit hoher Trockenstresstoleranz/ Frosthärte, denen gleichzeitig eine hohe Bedeutung als Insektennährgehölz-zweide zukommt
- Mindestpflanzqualität (MPQ) verpflanzte Sträucher: Dreimal verpflanzt (3xv.), Wuchshöhe (WH) 60 - 100 cm, wurzelackt, im Topfballen (Tb.) oder im Container (i. Cont.) je nach Art
- MPQ Heister: 3xv., WH 100 - 150 cm, wurzelackt, i. Cont. oder mit Ballen/Tuchballen (mB.) je nach Art
- MPQ Solitärsträucher: 3xv., WH 100 - 150 cm, i. Cont., mB. oder mit Drahtballen (mDb.) je nach Art
- Ausführung einer naturnahen, geschlossenen, durchgehenden Feldgehölzhecke, mind. dreireihig (Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen jeweils 1,20 m, Pflanzung versetzt auf Lücke)
- Anteil Heister/Solitärgehölze an Gesamtanzahl: mind. 30 %

#### 2. Örtliche Bauvorschriften

Die im BBP/GOP "Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplanes Schmittenuau" (Satzungsbeschluss: 16.03.2016; rechtskräftig seit 24.03.2016) getroffenen örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter, sofern nachfolgend nicht davon abweichende und/oder ergänzende Festsetzungen getroffen werden.

- Abstandsflächen**

2.1 Für die überbaubaren Grundstücksflächen sowohl im Bereich "MI5" als auch im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen gilt jeweils Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO.
- Dachgestaltung**

2.2 Von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

2.2.1

2.2.2 Flach- und Pultdächer von Carports, Garagen, sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie von Gebäuden im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen sind mind. mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z. B. Sedumbegrünung als Anspritzbegrünung oder als Sedum - Sprossensaat) zu versehen, sofern sie nicht für die Gewinnung regenerativer Energie genutzt werden.

2.2.3 Metalldeckungen sind allgemein unzulässig.
- Beleuchtung**

2.3 Für die Beleuchtung von Frei-/Außenanlagen, Stellplätzen/Carports und sonstiger Gebäude (Akzentbeleuchtung von Fassaden) sind warmweiß leuchtende Leuchtmittel (mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin, Ausführung mit Nachtabsenkung, Upward Light Ratio ULR = 0 % Abstrahlung in den oberen Halbraum) zu verwenden. Für die Akzentbeleuchtung von Hauptgebäudeaußenfassaden sind intelligente Vorschaltgeräte zu verwenden, die vor Ort eingedimmt werden können. Bei der Akzentbeleuchtung sind ergänzend eine Nachtabschaltung sowie gerichtetes Licht mit genau abgestimmtem Ausstrahlungswinkel und guter Entblendung vorzusehen. Die Beleuchtung von Gebäudefassaden, Freianlagen, Stellplätzen o. ä. ist so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und Blendung angrenzender schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen ist.

#### IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN - Normen**

Die in der Planurkunde und in der Planbegründung ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Memmelsdorf (Bauamt, 1. Stock, Zimmer 102, Rathausplatz 1, 96117 Memmelsdorf) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

#### V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorhandene (vorh.) Haupt-/Nebengebäude gem. digitaler Flurkarte (DFK)
- Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flurnummern gem. DFK
- Stellplatz-/Carportflächen
- Bemaßung/Maßkette
- Höhenschichtlinien (Urgelände/Bestand, gem. Bestandsvermessung H & P)
- Oberirdische Hauptversorgungsleitung (20 - kV - Freileitung mit Schutzzone, Bayernwerke)
- Bestandsgehölze (gem. Bestandsvermessung H & P)

#### VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Faktisches Überschwemmungsgebiet des Grundeinsbaches
- Geltungsbereiche angrenzender und/oder überplanter, rechtskräftiger Bebauungspläne
- Anbauverbots- (20,0 m, Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG), Baubeschränkungszone (40,0 m, Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG) St 2190

#### VII. KENNZEICHNUNGEN

- Wassersensible Bereiche



### Gemeinde Memmelsdorf

#### Bebauungs- und Grünordnungsplan

##### "Erweiterung mit 3. Änderung Bebauungsplan Schmittenuau"

Entwurfsverfasser: **Höhner & Partner** INGENIEURKOLLABORATION BERATUNG INGENIEURBEREICH

Vorentwurf: 24.05.2023  
Entwurf: 27.09.2023  
Satzung: 13.12.2023

- Der Gemeinderat der Gemeinde Memmelsdorf hat in der Sitzung vom 24.05.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.05.2023 hat in der Zeit vom 19.06.2023 bis 28.07.2023 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.05.2023 hat in der Zeit vom 19.06.2023 bis 28.07.2023 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2023 bis 24.11.2023 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2023 bis 24.11.2023 öffentlich ausgelegt.
  - Die Gemeinde Memmelsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.12.2023 als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Memmelsdorf, den 13.12.2023
1. Bürgermeister Gerd Schneider  
1. Bürgermeister
- Gemeinde Memmelsdorf, den 13.12.2023
1. Bürgermeister Gerd Schneider  
1. Bürgermeister
- Gemeinde Memmelsdorf, den 19.01.2024
1. Bürgermeister Gerd Schneider  
1. Bürgermeister