

BEBAUUNGSPLAN · TEXTZUSAMMENFASSUNG

Holzäckerweg Giebelstadt

Fl.-Nr. 223/12 · Baugebiet „Ingolstädter Grund II“

Kompakte Zusammenfassung der wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans für das Grundstück.

Festsetzungen für Fl.-Nr. 223/12

Merkmal	Zulässig / Festsetzung
Gebietsart	Allgemeines Wohngebiet (WA 1)
Wohnungen	maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
Vollgeschosse	maximal II
GRZ	0,35
GFZ	0,70
Bauweise	offen
Haustyp	nur Einzelhaus
Wandhöhe	maximal 6,30 m über natürlichem Gelände
Firsthöhe	maximal 8,50 m über natürlichem Gelände
Dach	Sattel-/Walmdach bis 45°, Pult-/Zeltdach bis 20°, Flachdach zulässig

Die Festsetzungen bestimmen den planungsrechtlichen Rahmen. Ob die rechnerisch möglichen Flächen tatsächlich vollständig ausgenutzt werden können, hängt insbesondere vom konkreten Baufenster, den Abstandsflächen und weiteren öffentlich-rechtlichen Anforderungen ab.

BEBAUUNGSPLAN · TEXTZUSAMMENFASSUNG

Rechnerische Bebaubarkeit

Bei einer Grundstücksfläche von rund 700 m² ergeben sich aus GRZ 0,35 und GFZ 0,70 zunächst folgende rechnerische Obergrenzen:

Kennzahlen bei rund 700 m² Grundstücksfläche

Kennzahl	Berechnung	Ergebnis
Zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes	$700 \text{ m}^2 \times 0,35$	245 m ²
Zulässige Geschossfläche	$700 \text{ m}^2 \times 0,70$	490 m ²
Denkbare Verteilung bei zwei Vollgeschossen	$245 \text{ m}^2 \times 2$	490 m ²

Die 245 m² sind die rechnerisch maximal zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes. Die 490 m² Geschossfläche sind keine Wohnfläche, sondern die Summe der Geschossflächen der Vollgeschosse. Die tatsächlich realisierbare Wohnfläche liegt regelmäßig darunter.

GRZ und Nebenflächen

Für Garagen, Carports, Zufahrten und bestimmte Nebenanlagen kann die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO grundsätzlich um bis zu 50 % überschritten werden, soweit der Bebauungsplan nichts Abweichendes bestimmt.

$$0,35 \times 1,5 = 0,525$$

$$700 \text{ m}^2 \times 0,525 = 367,50 \text{ m}^2$$

Kein zusätzlicher Spielraum für das Wohnhaus: Die Überschreitung betrifft nur die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Nebenflächen. Baugrenzen, Abstandsflächen und die konkreten Planfestsetzungen bleiben maßgeblich.

Die gesetzliche Einordnung von GRZ und GFZ ergibt sich insbesondere aus §§ 19 und 20 BauNVO.

BEBAUUNGSPLAN · TEXTZUSAMMENFASSUNG

Praktische Vorgaben & Hinweise

Wesentlich für die praktische Bebauung

- Das Wohnhaus muss innerhalb der im Plan eingezeichneten Baugrenze im nördlichen Grundstücksteil liegen. Das Baufenster kann die realisierbare Grundfläche stärker begrenzen als die rechnerischen 245 m².
- Die rot gestrichelte Fläche im südlichen Grundstücksteil ist für Nebengebäude, Garage und Carport festgesetzt. Anlagen über 6 m² sind nur dort oder innerhalb der Baugrenze zulässig.
- Nebenanlagen bis 6 m² dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen.
- Für Garagen, Carports und Nebengebäude gilt eine maximale Wandhöhe von 3,00 m.
- Zufahrten, Stellplätze sowie Garage/Carport sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen; übrige Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- Einfriedungen zur Straße: maximal 1,30 m über Gehweg-/Fahrbahnoberkante und ohne Sockel. Maschendrahtzäune zur Straße sind mit Hecke zu hinterpflanzen.
- PV- und Solaranlagen sind zulässig. Glänzende bzw. reflektierende Fassadenbekleidungen sind nicht zulässig.
- Tankstellen sowie gewerblich betriebene Funkanlagen sind ausgeschlossen. WA 1 dient vorwiegend dem Wohnen; ergänzend gilt § 4 BauNVO.

Abgrenzung und Planstand

Die besonderen Lärmschutzvorgaben des Plans gelten ausdrücklich für WA 2 und WA 3 beziehungsweise gesondert für WA 4. Für das hier maßgebliche WA 1 enthält der vorliegende Plan diese zusätzliche Festsetzung nicht.

Grundlage dieser Textzusammenfassung ist die vorgelegte 1. Änderung des Bebauungsplans „Ingolstädter Grund II“, Satzungsbeschluss vom 29.02.2016, bekannt gemacht am 18.03.2016.

Wichtiger Hinweis / Haftung: Diese Unterlage ist eine unverbindliche und verkürzte Textzusammenfassung ausgewählter Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie ersetzt weder die vollständige Prüfung des Bebauungsplans noch eine planungs- oder bauordnungsrechtliche Beratung. Für Vollständigkeit, Aktualität und die Genehmigungsfähigkeit eines konkreten Bauvorhabens kann keine Gewähr übernommen werden. Kauf- und Bauinteressenten sind gehalten, die für ihr Vorhaben maßgeblichen Festsetzungen sowie insbesondere Baufenster, Abstandsflächen, Erschließung, Entwässerung und mögliche Planänderungen eigenständig mit dem Markt Giebelstadt beziehungsweise der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu klären. Bei konkreter Bauabsicht empfiehlt sich gegebenenfalls eine Bauvoranfrage.