

## Begründung

Änderung Bebauungsplan „Pittenhart Nord - Ost“  
Grundstück Flur-Nr. 126/12  
Eichenstraße 5, 83132 Pittenhart

Gemarkung Pittenhart  
Gemeinde Pittenhart

---

### 1. Anlass der Änderung, Erforderlichkeit

Das Bestandsgebäude im Änderungsbereich soll energetisch saniert werden. Mit dieser Baumaßnahme soll das Gebäude für den Einbau einer dritten Wohneinheit aufgestockt werden.

Durch die vom Gesetzgeber erwünschte Nachverdichtung ergeben sich unter anderem folgende Vorteile:

- Die ländliche Struktur wird gestärkt.
- Es wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen.
- Der Wohnungsmarkt in den Städten wird entlastet.
- Die Baukosten für die zusätzliche Wohneinheit werden verringert.
- Es wird bezahlbares Bauen ermöglicht.
- Die bestehende Infrastruktur und Erschließung (Straßen, Strom-, Wasser-, Telefonleitungen usw.) kann genutzt werden.
- Die Fixkosten der vorhandenen Infrastruktur und Erschließung kann auf mehr Bürger umgelegt werden.
- Der Zersiedelung wird entgegengewirkt.

Die vorhandene Grundstücksgröße von ca. 1.072 m<sup>2</sup> für das geplante Projekt ist ausreichend. Die erforderlichen Abstandsflächen und Brandschutzabstände können ohne Zulassung von Abweichungen eingehalten werden. Die Gemeinde Pittenhart hat keine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe erlassen (BayBO Art. 6 Absatz 5).

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen muss der rechtsgültige Bebauungsplan „Pittenhart Nord – Ost“ geändert werden.

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Flur-Nummer 126/12 Gemarkung Pittenhart, innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Pittenhart Nord - Ost“.

### 3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Nachverdichtung handelt.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

## Begründung

Änderung Bebauungsplan „Pittenhart Nord - Ost“  
Grundstück Flur-Nr. 126/12  
Eichenstraße 5, 83132 Pittenhart

Gemarkung Pittenhart  
Gemeinde Pittenhart

---

### 4. Bestand

Der Änderungsbereich ist bebaut.



Luftbild mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Stand 06.04.2023)

### 5. Planung

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans „Pittenhart Nord-Ost“ werden die Festsetzungen der derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplanes „Pittenhart Nord-Ost“ an das geplante Bauvorhaben angepasst und ergänzt.

#### 5.1. Geschossflächenzahl

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

#### 5.2. Grundflächenzahl

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:  
GRZ: E + I 0,3

Festsetzung für die Änderung:  
GRZ: II 0,30

Vordächer, Außentreppen, Balkone mit einer Tiefe bis 1,50 m bleiben bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt.

Die im derzeit gültigen Bebauungsplan festgelegte GRZ ist für die geplante Aufstockung ausreichend, siehe nachfolgende Berechnung.

## Begründung

Änderung Bebauungsplan „Pittenhart Nord - Ost“  
 Grundstück Flur-Nr. 126/12  
 Eichenstraße 5, 83132 Pittenhart

Gemarkung Pittenhart  
 Gemeinde Pittenhart

<b>Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ)</b>						
		Länge	x	Breite	=	Ergebnis
<b>Hauptanlagen</b>						
Hauptgebäude		aus DFK				128,30 m <sup>2</sup>
Terrassen am Hauptgebäude		angenommen				30,00 m <sup>2</sup>
<b>Hauptanlagen</b>						158,30 m <sup>2</sup>
<b>Nebenanlagen</b>						
Garagen	Baufenster	aus B-Planänderung				50,00 m <sup>2</sup>
Stellplätze	angenommen für Wohnung 2	5,000		5,000		25,00 m <sup>2</sup>
	angenommen für Wohnung 3	5,000		5,000		25,00 m <sup>2</sup>
Zufahrten		aus CAD				37,70 m <sup>2</sup>
Gartenhäuser	aus B-Planänderung	aus B-Planänderung				15,00 m <sup>2</sup>
Außentreppe oberirdisch		< 1,5 m				
<b>Nebenanlagen</b>						152,70 m <sup>2</sup>
<b>anzurechnende Grundfläche</b> (Hauptanlagen + Nebenanlagen)						311,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>						
Fläche des Baugrundstücks (aus DFK)						1.072 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche maßgeblich für GRZ, GFZ, BMZ</b>						1.072 m <sup>2</sup>
<b>GRZ I Hauptanlagen gemäß § 19 Ab. 2 BauNVO</b>						
zulässige GRZ I (gemäß Bebauungsplan)						0,300
ermittelte GRZ I		158,30	/	1.072,00	=	0,148
Über- / Unterschreitung						-50,8%
<b>GRZ II Haupt- und Nebenanlagen gemäß § 19 Ab. 4 BauNVO</b>						
zulässige GRZ II (GRZ I + 50%)						
Kappungsgrenze 0,8 oder abweichende Bestimmung nach B-Plan						0,450
ermittelte GRZ II (aus Grundfläche I+II)		311,00	/	1.072,00	=	0,290
Über- / Unterschreitung						-35,5%

### 5.3. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird für den Änderungsbereich als seitliche Wandhöhe festgesetzt.

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:

Die Gebäudehöhe der Wohngebäude darf bei I 3.20 und bei II 5.90 gemessen ab OK fertiges Gelände nicht überschreiten.

Festsetzung für Garage, Nebengebäude: keine

Festsetzung für die Änderung:

Die seitliche Wandhöhe für Wohngebäude (Hauptanlage), Garage und Nebengebäude sind im Planteil festgelegt.

WH Ha: max. 6,60 m

WH Ga, Ng: max. 3,00 m

## Begründung

Änderung Bebauungsplan „Pittenhart Nord - Ost“  
Grundstück Flur-Nr. 126/12  
Eichenstraße 5, 83132 Pittenhart

Gemarkung Pittenhart  
Gemeinde Pittenhart

---

Mit der Festsetzung der seitlichen Wandhöhe für das Wohnhaus (Hauptanlage) auf 6,60 m soll die Möglichkeit geschaffen werden, das Dachgeschoss aufzustocken und zur Wohnnutzung auszubauen. Dadurch wird mit wenig finanziellem Aufwand und ohne weitere Bodenversiegelung dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Die Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe werden wie folgt festgelegt:

Wohnhaus (Hauptanlage):

Maß von OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand Hauptgebäude mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

Garage, Nebengebäude:

Maß von OK Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand des Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Bei Garagen wird OK Rohfußboden am Garagentor gemessen.

Mit dieser Festsetzung wird der untere und obere Bezugspunkt für seitliche Wandhöhe sowie die zulässige seitliche Wandhöhe neu festgelegt und eindeutig definiert.

#### 5.4. Eingangsüberdachungen, Balkone, Außentreppe

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:  
keine

Festsetzung für die Änderung:

Für Eingangsüberdachungen, Balkone, Außentreppe, etc. ist eine Überschreitung der planlich festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m zulässig, auch wenn diese Anlagen keine untergeordneten Bauteile im Sinne der Bayerischen Bauordnung darstellen. Diese Flächen werden nicht auf die Grundfläche Wohngebäude angerechnet.

Der Zugang in das Dachgeschoss ist über eine Außentreppe an der Nord- und Westseite geplant. Der Zugang liegt außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenze. Damit der Zugang in das Dachgeschoss über Außentreppe möglich wird, wurde diese Festsetzung eingefügt.

#### 5.5. Nebengebäude

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:

Die Errichtung von Nebengebäuden, gleichwohl ob bauaufsichtlich genehmigungspflichtig oder nicht, ist, soweit die Planung solche nicht vorsieht unzulässig.

Festsetzung für die Änderung:

Es ist ein Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen mit einer maximalen Größe von 15,0 m<sup>2</sup> zulässig.

Es soll die Möglichkeit für die Errichtung eines verschließbaren Unterstellgebäudes z. B. für Fahrräder, Gartengeräte, Gartenmöbel geschaffen werden.

## Begründung

Änderung Bebauungsplan „Pittenhart Nord - Ost“  
Grundstück Flur-Nr. 126/12  
Eichenstraße 5, 83132 Pittenhart

Gemarkung Pittenhart  
Gemeinde Pittenhart

---

### 5.6. Baugestaltung

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:

Alle Wohngebäude und Garagen müssen ein Satteldach mit 22°/24° Dachneigung erhalten.

Dacheindeckung: Dunkelbraunes Material

Traufen- und Ortgangüberstand: Mindestens 80 cm

Mauerwerksflächen sind zu verputzen und weiß zu tünchen. Künstliche Strukturen sind nicht zulässig. Bei Holzverkleidungen und sonstigen Holzteilen sind nur schützende (Imprägnierungsmittel), nicht aber deckende Farbanstriche zu verwenden.

Festsetzung für die Änderung:

Dachüberstände Hauptgebäude:

mind. 0,80 m

Dachüberstände Garagen, Nebengebäude:

mind. 0,60 m

Bei einer giebelständigen Grenzbebauung von Garagen oder Nebengebäuden ist an der Grundstücksgrenze eine Bebauung ohne Dachüberstand zulässig.

Dächer

Der First ist jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen. Gleichmäßig geneigtes Satteldach mit mittigem First.

Dachneigung

Haupt- und Nebengebäude 22° - 28°.

Dachdeckung

Die Dacheindeckung hat mit roten oder rotbraunen Falzziegeln oder Flachdachpfannen oder anderem roten Dachmaterial zu erfolgen. Terrassenüberdachungen sind in Glas zulässig.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (Negativ-Gauben) sind unzulässig.

Die Festsetzungen für die Gestaltung von Mauerwerksflächen und Holzverkleidungen wurde ersatzlos gestrichen, um dem Bauherrn mehr Gestaltungsspielraum zu geben.

Die zulässige Dachneigung wurde geändert, damit der Einbau von Wohnräumen im Dachgeschoss erleichtert wird. Die weiteren Festsetzungen erfolgten zur Klarstellung.

### 5.7. Geländemodellierungen

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:

keine

Festsetzung für die Änderung:

Geländemodellierungen sind zulässig, jedoch auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Der natürliche Geländeverlauf ist möglichst beizubehalten.

Mit dem Bauantrag sind entsprechende Höhenpläne mit Darstellung von natürlichem und geplantem Geländeverlauf bis zu den Grundstücksgrenzen mit Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke vorzulegen.

An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände an das bestehende Gelände zu den Nachbargrundstücken anzugleichen.

## Begründung

Änderung Bebauungsplan „Pittenhart Nord - Ost“  
Grundstück Flur-Nr. 126/12  
Eichenstraße 5, 83132 Pittenhart

Gemarkung Pittenhart  
Gemeinde Pittenhart

---

Steile Geländeböschungen zu den Nachbargrundstücken sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen wurden eingefügt, um die Geländemodellierungen auf ein Minimum zu beschränken und die geplanten Geländeänderung anhand der vorzulegenden Höhenpläne nachvollziehbar zu dokumentieren.

### 5.8. Regenerative Energien

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:  
keine

Festsetzung für die Änderung:

Anlagen im Dachbereich zur Gewinnung von regenerativen Energien (z. B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) sind wie folgt auszuführen: Ein- oder Aufbau in der Ebene der Dachneigung oder Aufstellung der Anlagen auf der Dachfläche. Hierbei müssen die Kollektoren parallel zum First aufgestellt werden, die Höhe darf 1,25 m nicht überschreiten und die Oberkante der obersten Anlage darf den First nicht überragen.

Mit dieser Festsetzung soll es dem Bauherrn bzw. dem Grundstückseigentümer ermöglicht werden, Anlagen für die Erzeugung von erneuerbaren Energien auf die Dachflächen zu installieren.

### 5.9. Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:  
II: zulässig Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss

Festsetzung für die Änderung:  
zul. 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Die Festsetzung der Vollgeschosse mit Angabe der wurde zur Klarstellung eingefügt.

### 5.10. Firstrichtung

### 5.11. Festsetzung im derzeit gültigen Bebauungsplan:

Wohngebäude:	zwingend
Garage:	keine

Festsetzung für die Änderung:

Hauptgebäude:	zwingend
Garage:	zwingend

Die Firstrichtung zwingend für die Garage wurde eingefügt, da Grenzgebäude nur giebelseitig und ohne Dachüberstand ausgeführt werden sollen.

## 6. Auswirkungen

Die Bebauungsplanänderung wirkt sich nicht nachteilig auf öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange aus.

### 6.1. Ortsbild

Im Bereich der Bebauungsplanänderung bzw. in der näheren Umgebung liegt kein schützenswertes Ortsbild oder ein Ortsbild mit besonderem Charakter vor. Das bestehende Ortsbild entspricht dem Üblichen.

## Begründung

Änderung Bebauungsplan „Pittenhart Nord - Ost“  
Grundstück Flur-Nr. 126/12  
Eichenstraße 5, 83132 Pittenhart

Gemarkung Pittenhart  
Gemeinde Pittenhart

---

### 6.2. Natur und Landschaft

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.

### 6.3. Immissionen

Das Baugebiet „Pittenhart Nord - Ost“ ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die vorhandenen Lärmemissionen im Änderungsbereich entsprechen dem gebietstypischen Charakter.

## 7. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Eichenstraße erschlossen.  
Die Beseitigung von Schmutz- und Regenwasser ist bestehend.  
Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist bestehend.

## 8. Eingriffsbilanzierung

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht nicht anzuwenden. Ein Eingriff nach Naturschutzrecht liegt nicht vor.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert in Ziffer 9 aufgezeigt.

## 9. Artenschutzrecht

Die freien Flächen des Grundstücks werden als Garten genutzt.

Bestehende Grünstrukturen, die von artenschutzrechtlichen Arten als Wohn- oder Brutstätten genutzt werden könnten, sind innerhalb des Änderungsbereiches vor Ort nicht erkennbar. Im bewohnten Gebäudebestand sind keine Habitatsstrukturen vorhanden.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden.

## 10. Grünordnung, Freiflächengestaltung

Die von der Änderung betroffene Bauparzelle stellt eine Fläche ohne erhaltenswerte Gehölzbestände dar. Die Fläche wird in ihrem derzeitigen Zustand als Garten genutzt.

Grünordnerische und freiflächengestalterische Maßnahmen für das Privatgrundstück werden nicht festgesetzt.

## 11. Kosten

Durch die geplante Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

## Begründung

Änderung Bebauungsplan „Pittenhart Nord - Ost“  
Grundstück Flur-Nr. 126/12  
Eichenstraße 5, 83132 Pittenhart

Gemarkung Pittenhart  
Gemeinde Pittenhart

---

### 12. Zusammenfassung

Aus ortsplanerischen Aspekten wird die Bebauungsplanänderung als vertretbar und verträglich gesehen. Mit der Umsetzung der Planung wird eine umwelt- und ressourcenschonende Nachverdichtung ermöglicht.

Die Erschließung ist bestehend und somit gesichert.

Für den Entwurf: 29.06.2023

.....  
Gemeinde Pittenhart  
Josef Reithmeier, 1. Bürgermeister

.....  
Rieperdinger  
Entwurfsverfasser