

# Gemeinde Nordendorf



Die Gemeinde Nordendorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2023 (GVBl. S 371) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) folgenden

## **Bebauungsplan**

### **für das Gebiet zwischen Hauptstraße und Bahnlinie**

als Satzung.

#### **§ 1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus

- a) der Planzeichnung,
- b) den textlichen Festsetzungen und
- c) der Begründung

#### **§ 2 Art der baulichen Nutzung**

1. Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - Wohngebäude
  - Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
  - Anlagen für gesundheitliche Zwecke

3. Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **§ 3**

#### **Zulässige Grundflächenzahl**

1. Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,35.
2. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Absatz 1 und 2 bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden.

### **§ 4**

#### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

### **§ 5**

#### **Gestaltung der Hauptgebäude**

Für die Hauptgebäude sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit folgenden Dachneigungen zulässig:

|        |             |
|--------|-------------|
| I + D  | 30° bis 50° |
| II + D | 15° bis 35° |

Für Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen sind auch andere Dachformen zulässig.

Nordendorf, den .....

Tobias Kunz  
1. Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat am 00.00.0000 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Hauptstraße und Bahnlinie beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 00.00.0000 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Hauptstraße und Bahnlinie in der Fassung vom 00.00.0000 wurde am 00.00.0000 bis einschließlich 00.00.0000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 00.00.0000 ortsüblich bekanntgemacht.
3. Der Gemeinderat hat am 00.00.0000 den Bebauungsplan „für das Gebiet zwischen Hauptstraße und Bahnlinie“ in der Fassung vom 00.00.0000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Ausgefertigt

Nordendorf, den

Tobias Kunz  
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Hauptstraße und Bahnlinie wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nordendorf, den

Tobias Kunz  
1. Bürgermeister

Aufgestellt am 24.05.2024