

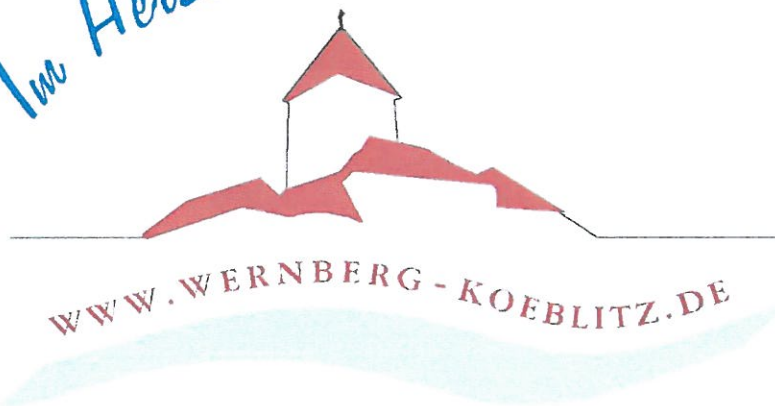
Im Herzen Europas!



1. Änderung des Bebauungsplans „Bergäcker I“

vom 14. Juni 2013

Im Herzen Europas!



Änderung des Bebauungsplanes „Bergäcker I“

Aufgrund des § 10 BauGB und des Art. 23 GO erlässt der Markt Wernberg-Köblitz folgende

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans „Bergäcker I“

§ 1 Änderungsinhalt

1. Der **Bebauungsplan „Bergäcker I“** in der Fassung vom 6. April 2004 wird in folgenden Bereichen geändert:
 - 1.1. Änderung der First- und Wandhöhe (straßenseitig) bei Satteldächern bei der Parzelle 4 und 5 auf 6,00m für die Wandhöhe (bisher 4,50m) und für die Firsthöhe auf 8,00m (bisher 6,00m)
 - 1.2. Änderung des Baufensters für die Bauparzelle 4 bis 6 gemäß beiliegenden Planteil
 - 1.3. Vereinheitlichung des Grundflächenzahl auf 0,30 und der Geschossflächenzahl von 0,60 für das gesamte Baugebiet
 - 1.4. Anpassung der zulässigen Länge von Nebengebäuden an der Grenze an die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung
 - 1.5. Anpassung der zulässigen Höhe von Nebengebäuden an der Grenze an die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung für die Bauparzellen 1 bis 3
 - 1.6. Festlegung des maßgebenden Straßenniveaus bei den Regelungen zu den Nebengebäuden für die Bauparzellen 4 bis 9. Als maßgebende Höhe gilt die Höhe der Straße am Schnittpunkt der Straße mit der Grundstücksgrenze an der das Nebengebäude angebaut wird.

Die Details der Bebauungsplan-Änderung ergeben sich aus dem beiliegenden Text- und Planteil zum Bebauungsplan, der jeweils Bestandteil dieser Satzung ist.

2. Die übrigen Festsetzungen gelten unverändert fort.

§ 2 Bekanntmachung

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Wernberg-Köblitz, 14.06.2013
MARKT WERNBERG-KÖBLITZ



Georg Butz
1. Bürgermeister

Vollzug des Baugesetzbuches

1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Bergäcker I“

Änderungsinhalt:

Die rechtskräftigen Bebauungspläne für das Baugebiet „Bergäcker I“ vom 6. April 2004 und für das Baugebiet „Bergäcker II“ vom 2. Dezember 2004 in der Fassung der 1. Änderung vom 1. März 2007 werden geändert. Der Änderungsumfang ergibt sich aus der vorstehenden Änderungssatzung und den textlichen Änderungen im Textteil bzw. den zeichnerischen Änderungen im Planteil zu den jeweiligen Bebauungsplänen. Diese sind Bestandteil dieser Änderungssatzung.

Bestandteil dieser Änderung ist nur die **Änderung des Bebauungsplanes Bergäcker I**.

Begründung der Änderung:

Die Bebauungsplan-Änderung ist erforderlich, um die topographischen Nachteile der unterliegenden Grundstücke insbesondere im Baugebiet „Bergäcker I“ durch entsprechend großzügigere Festsetzungen der First- und Wandhöhen auszugleichen und die Attraktivität und die Nutzbarkeit der Baugrundstücke zu erhöhen, ohne dadurch andere, vor allem benachbarte Grundstücke über Gebühr zu benachteiligen. Darüber hinaus ist erforderlich, die noch in der Geltungsdauer der früheren Bayerischen Bauordnung entstandenen Festsetzungen der aktuellen Rechts- und Gesetzeslage anzupassen.

Änderung der zulässigen First- und Wandhöhen (straßenseitig) bei Satteldächern für die Parzellen 4 und 5 im Baugebiet Bergäcker I

Die Parzelle 4 ist derzeit noch unbebaut, jedoch liegen hierfür konkrete Absichten des Eigentümers vor. Dieser möchte ein Wohngebäude mit Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie ein Walmdach errichten. Da sich im Nordosten an das Baugebiet (hangaufwärts) landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen, möchte er - als zusätzlichen Schutz vor Erosionen - mit seiner Kellerdecke und den Lichtschächten nicht unter das Niveau der Straße kommen. Auf dies aufbauend ergibt sich eine notwendige Wandhöhe von 6,00m an der Straße und eine Firsthöhe von 8,00m

Die Parzelle 5 ist derzeit durch ein Wohngebäude mit Flachdach bebaut. Die straßenseitige Wandhöhe, welche laut Bebauungsplan von der mittleren Straßenhöhe entlang des Baugrundstückes aus gemessen werden muss, ist bei diesem Gebäude um rund 80cm höher als in den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes. Die vorhandene Wandhöhe beträgt somit zirka 5,30m.

Für die Parzelle 4 und 5 gilt, dass auf der hangaufwärts liegenden Seite (im Norden) derzeit keine Bauplätze geplant sind und hier somit auch keine Bebauung in der Aussicht nach Süden eine Verschlechterung erfährt.



Die maximale Ansichtshöhe an der Gartenseite von 8,50m sollte wie bisher erhalten bleiben, sodass für die Nachbarbebauung und auch für die Fernansicht des Baugebietes keine nachteiligen Eindrücke entstehen dürften.

Geringfügige Änderung des Baufensters bei der Bauparzelle 4 im Baugebiet Bergäcker I

Der Eigentümer der Bauparzelle Nr. 4 beabsichtigt sein Gebäude mit der Längsseite an die Ortsstraße „Am Fischerbügel“ zu stellen. Da das Baugrundstück und auch das Baufenster schiefwinkelig verlaufen, verkleinert sich das Baufenster zur Ortsstraße „Am Fischerbügel“. Sowohl seitens des Eigentümers der Bauparzelle Nr. 4 als auch der benachbarten Bauparzelle Nr. 5 ist es ein Anliegen, dass das geplante Gebäude soweit wie möglich zur Straße „Am Fischerbügel“ verschoben wird. Hierzu müsste nun das Baufenster an der Nordecke des Grundstückes dahingehend geändert werden, dass das Baufenster bis zum einzuhaltenden Sichtdreieck im Einmündungsbereich zur Sankt-Emmeram-Straße geringfügig aufgeweitet wird.

Vergrößerung des Baufensters für die Bauparzellen 5 und 6 im Baugebiet Bergäcker I

Der Eigentümer der Bauparzelle 5 beabsichtigt einen Anbau an der Südwestseite des Grundstückes. Konkrete Pläne liegen dem Markt zwar noch nicht vor, jedoch geht der Anbau eventuell über das südwestliche Baufenster des Baugrundstückes hinaus. Die südwestliche Baulinie auf diesem Grundstück springt gegenüber den anderen Baugrundstücken um zirka 5 m zurück, sodass nun die Eigentümer der Parzelle 5 und 6 beantragen das Baufenster in einer Linie „durchzuziehen“. Durch eine Vergrößerung des Baufensters in Richtung Südwesten werden die Nachbarn nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze beträgt an der Südwestseite dann immer noch mindestens 5,00m. Eine übermäßige Bebauung des Baugrundstückes ist durch die Verschiebung des Baufensters ohnehin nicht möglich, da die Ausnutzung des Grundstückes durch Gebäude über die Grund- und Geschossfläche maßgeblich beeinflusst wird. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen bei Neubauten oder Erweiterungen ohnehin auch die notwendigen Abstandflächen der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden.

Vereinheitlichung der Grundflächenzahl auf 0,30 und der Geschossflächenzahl auf 0,60 für das Baugebiet „Bergäcker I“

Im Baugebiet Bergäcker I ist für die Parzellen 3 bis 6 und 9 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,50 als Höchstgrenze festgesetzt. Für die anderen Parzellen ist eine Obergrenze von 0,30 für die GRZ und von 0,60 für die GFZ festgesetzt.

Im Baugebiet Bergäcker II ist einheitlich für den gesamten Geltungsbereich eine GRZ von 0,30 festgelegt, eine GFZ ist hier nicht festgesetzt.

In § 17 der Baunutzungsverordnung sind die Obergrenzen bei allgemeinen Wohngebieten für die GRZ mit 0,40 und für die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Die vorgeschlagenen Obergrenzen liegen somit noch deutlich unter den Vorgaben der Baunutzungsverordnung.



Bei der Ermittlung der Ausgleichsfläche wurde angenommen dass die Grundflächenzahl kleiner als 0,35 ist und somit ein niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad vorliegt. Da die vorgesehene Grundflächenzahl weiterhin unterhalb der hier angenommenen 0,35 liegt sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Anpassung der Vorgaben zur Länge von Nebengebäuden für das Baugebiet „Bergäcker I und II“ entsprechend den aktuellen Vorgaben der BayBO

Im Baugebiet Bergäcker I und II ist für die Länge der Grenzbebauung mit Nebengebäuden eine Länge von 8,00 m festgesetzt. Dies entsprach den damaligen Regularien der Bayrischen Bauordnung für Grenzbebauungen. Zwischenzeitlich hat sich dieses Maß auf 9,00 m erhöht. Die Bebauungspläne wären nun in diesem Punkt den Vorgaben der Bayrischen Bauordnung anzupassen. Es wird vorgeschlagen, nicht ein Maß festzulegen sondern, nur darauf zu verweisen, dass für Grenzbauten die Regelungen der Bayrischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung Anwendung finden.

Festlegungen zur zulässigen Höhe von Nebengebäuden an der Grenze für die Bauparzellen 4 bis 9 im Baugebiet „Bergäcker I“ und der Bauparzellen 14 bis 18 im Baugebiet Bergäcker II“ sowie Anpassung der Vorgaben zur Länge von Nebengebäuden bei den übrigen Bauparzellen entsprechend den aktuellen Vorgaben der BayBO

Im Baugebiet „Bergäcker I“ ist bei den Nebengebäuden der Parzellen 4 bis 9 eine Wandhöhe von 3,20 m bezogen auf das Straßenniveau festgesetzt. Im Baugebiet „Bergäcker II“ ist bei den Nebengebäuden an der Grenze eine Wandhöhe von 3,50m bezogen auf das Straßenniveau festgesetzt. Als maßgebliche Wandhöhe wurde die mittlere Höhe der Straße „Am Fischerbügel“ am jeweiligen Grundstück festgelegt. Je nach Anordnung des Nebengebäudes auf dem Grundstück führt dies nun aufgrund der Längsneigung der Straße zu unterschiedlich hohen Nebengebäuden an derselben Grenze.

Für diese Bauparzellen sollte als maßgebendes Straßenniveau die Höhe der Straße am Schnittpunkt der Straße mit der Grundstücksgrenze an der angebaut wird festgelegt werden.

Für die übrigen Bauparzellen im Baugebiet „Bergäcker I und II“ ist vorgesehen, für die zulässigen Wandhöhen bei Nebengebäuden an der Grenze nicht die Fassung der Bauordnung zu Grunde zu legen, in der der Bebauungsplan rechtskräftig wurde, sondern immer die aktuelle Fassung der Bayerischen Bauordnung.

Wernberg-Köblitz, 14.06.2013

MARKT WERNBERG-KÖBLITZ


Georg Butz
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1. Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss des Marktgemeinderates vom | 30. Oktober 2012 |
| 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) | 26. November 2012
bis 28. Dezember 2013 |
| 3. Öffentlichkeitsbeteiligung
Bekanntmachung vom 13. November 2012
(Anschlag an den Amtstafeln, Gemeindeinfo) | 15. November 2012
bis 09. Dezember 2013 |
| 4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom | 25. Februar 2013 |
| 5. Satzungserlass (Ausfertigung) | 14. Juni 2013 |
| 6. Bekanntmachung (Anschlagtafeln) | 17. Juni 2013 |
| 7. Veröffentlichung der Bekanntmachung | 17. Juni 2013 |

Wernberg-Köblitz, 17. Juni 2013
MARKT WERNBERG-KÖBLITZ


Georg Butz
1. Bürgermeister



Bergäcker I

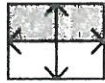
Änderungen
Planteil

4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §§22-23 BauNVO)



Baugrenze mit den nach §9 Abs.1 Nr.2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen. Die Abstandsflächen gem. Art.6 u. 7 der BayBO sind einzuhalten. Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude sind in den von der Straße abgewandten Gartenteilen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



Mögliche Firstrichtungen
Hauptbaukörper

Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB u. §§12/14 BauNVO)



Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Vor den Garagen und Carports ist ein Stauraum von mind. 5,00m Tiefe freizuhalten.)

Anstatt geschlossener Garagen können auch überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden.

Für

Die Länge der Grenzbebauung bei Garagen und Carports ist mit

~~max. 8,00m je Grundstücksgrenze festgesetzt~~

~~(Art. 7, Abs. 4, Nr. 2 BayBO).~~

*GELTEN DIE REGELUNGEN
DER BAY. BO IN DER JEWELIGEN
GÜLTIGEN FASSUNG*

Parzellen 4, 3, 0

WA	III
0,30 0,25	0,60
△E	FD, PD, SD, WD, ZD

Parzellen / + 8

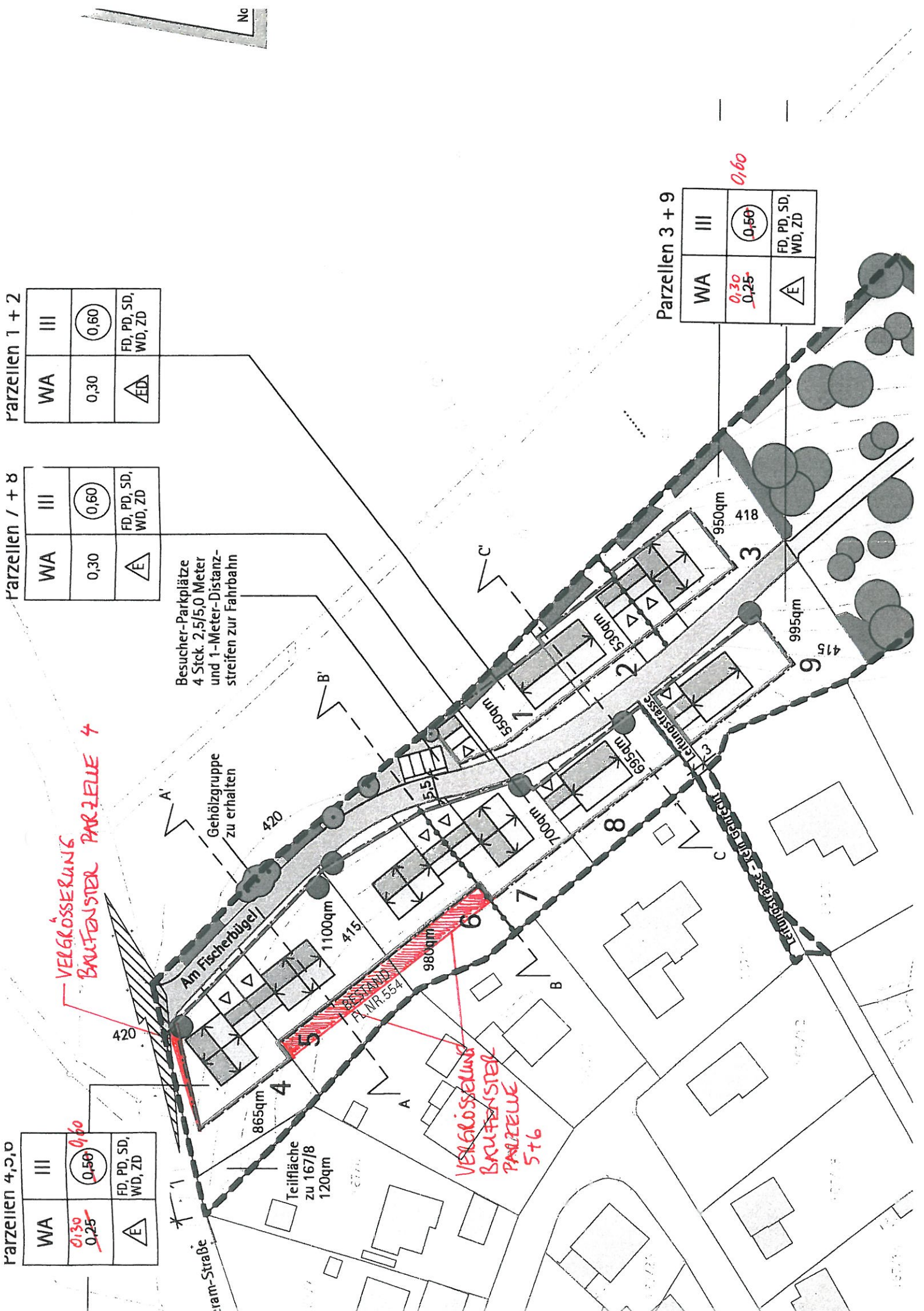
WA	III
0,30	0,60
△E	FD, PD, SD, WD, ZD

Parzellen 1 + 2

WA	III
0,30	0,60
△E	FD, PD, SD, WD, ZD

Parzellen 3 + 9

WA	III
0,30 0,25	0,60
△E	FD, PD, SD, WD, ZD



VERGRÖßERUNG
BAUFENSTER
PARZELLE 4

VERGRÖßERUNG
BAUFENSTER
PARZELLE
5+6

Besucher-Parkplätze
4 Stck. 2,5/5,0 Meter
und 1-Meter-Distanz-
streifen zur Fahrbahn

Gehölzgruppe
zu erhalten

Am Fischerhügel

Bestand
Fl. NR. 554

Teilfläche
zu 167/8
120qm

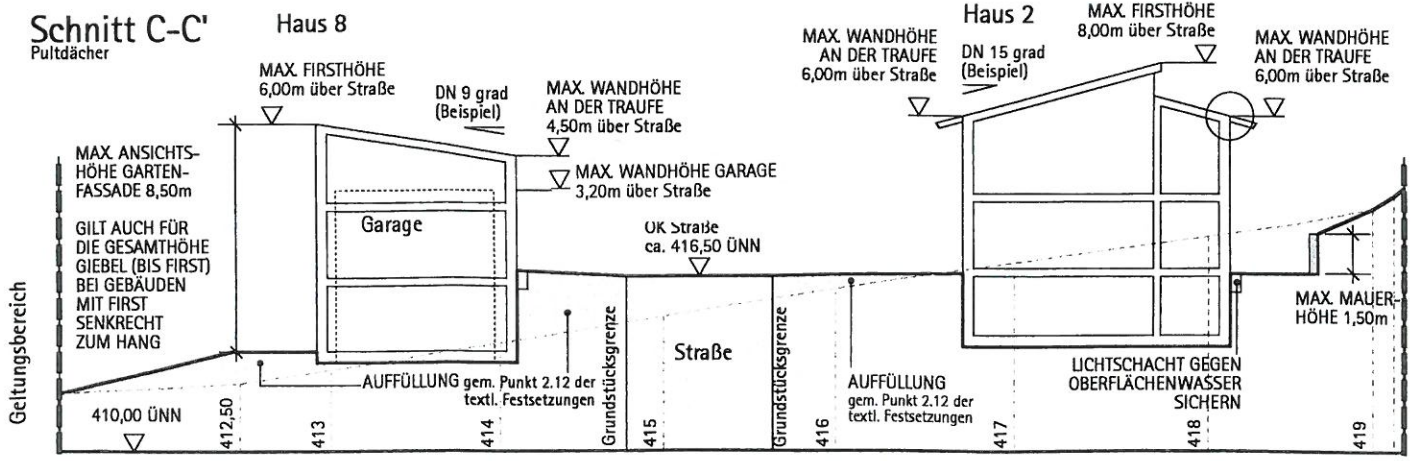
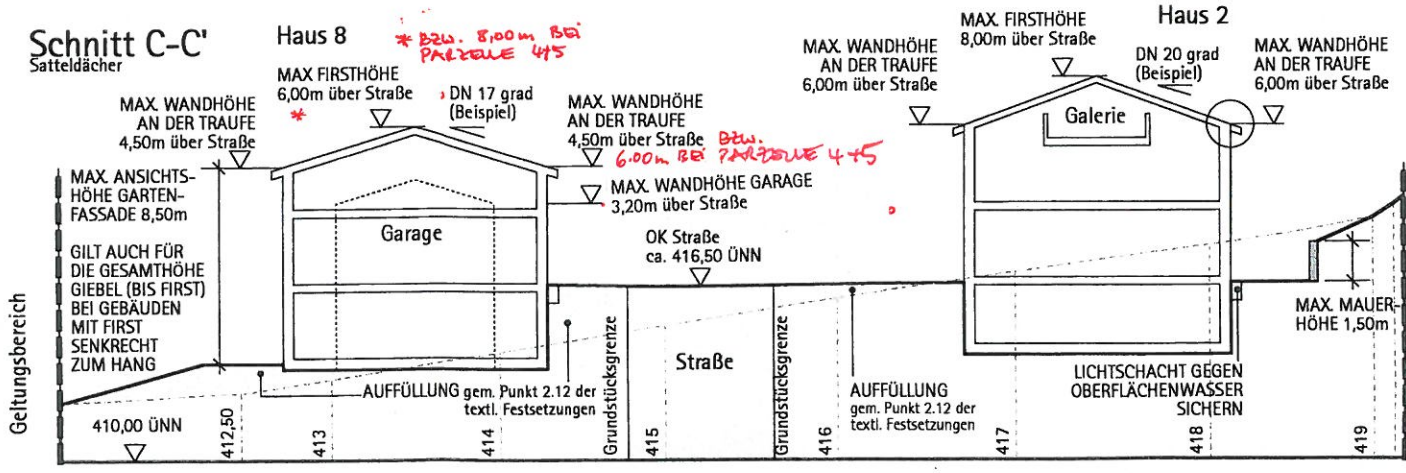
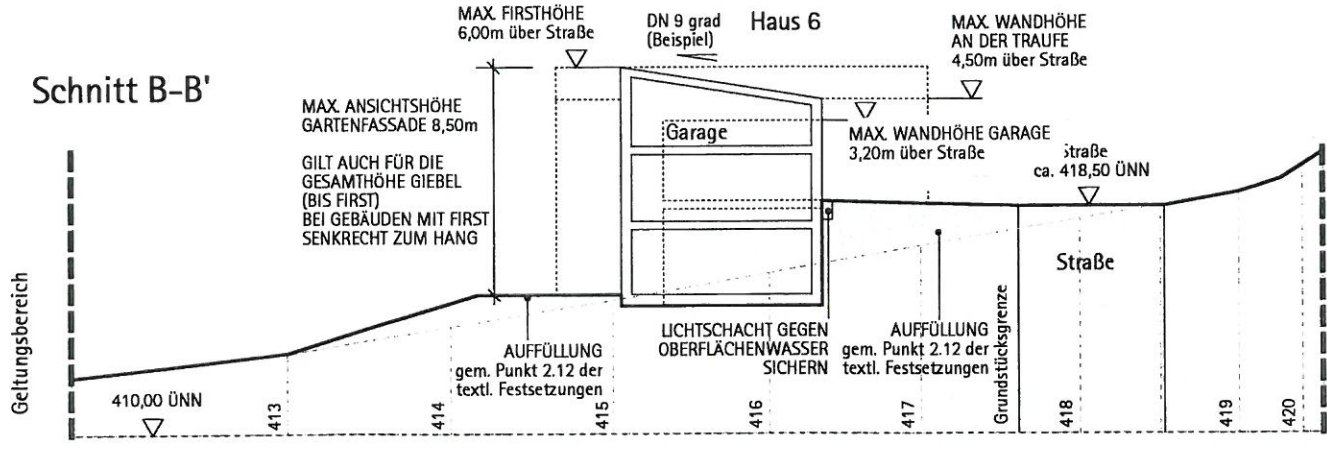
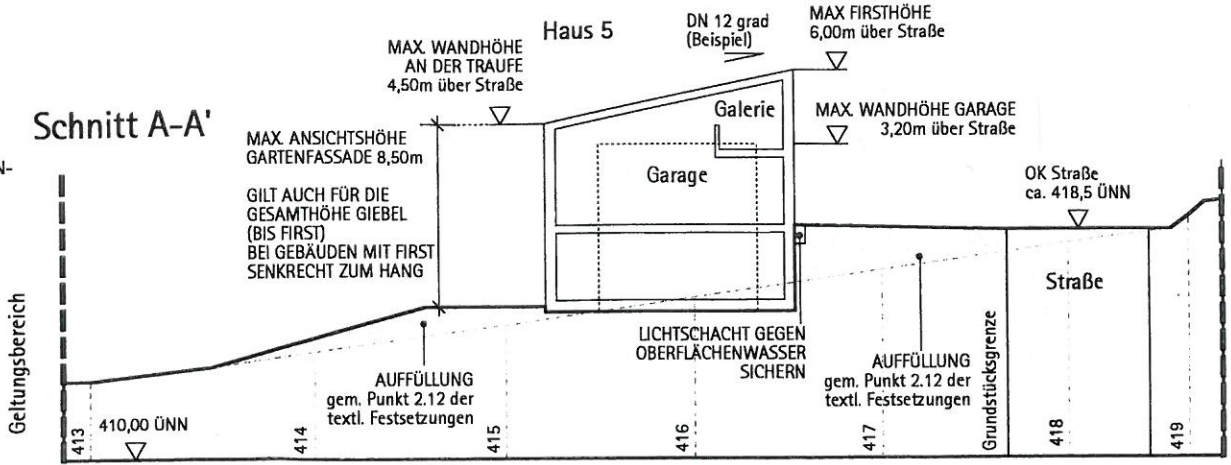
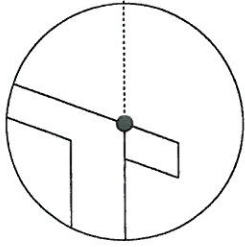
eram-Strabe

Einmstrabe

Einmstrabe

No

MASSPUNKT FÜR MAX. WANDHÖHE AN DER TRAUFE ENTSpricht DEM SCHNITTPUNKT VORDERKANTE AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT



Bergäcker I

Textliche
Änderungen

2. Festsetzungen durch Text (Bebauungsplan)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Satz1 BauGB)

WA : **Allgemeines Wohngebiet**
 gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
 Es wird offene Bauweise festgelegt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Satz1 BauGB u.§§16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, den zulässigen Gebäudetyp, die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ und die höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ, sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (§16 BauNVO).

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung geregelt und grundsätzlich einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen Baugrenzen geringere Abstandsflächen ermöglichen würden (siehe auch 2.3)

Es ist zulässig, daß untergeordnete, eingeschossige Anbauten (z.B. eingeschossige Wintergärten) um bis zu 1,5 Meter über die Baugrenzen hinaus vorspringen. Die Gesamtbreite dieser Anbauten darf aber nur maximal ein Drittel der Hauslänge bzw. Hausbreite betragen. Die Abstandsflächen gem. BayBo sind auch hier einzuhalten.

Als maximale GRZ und als maximale GFZ werden unter Zugrundelegung von §19 BauNVO folgende Werte festgesetzt:

Parzellen 1 und 2, 7 und 8
 GRZ: 0,30
 GFZ: 0,60

Parzellen 3 bis 6 und 9
 GRZ: ~~0,25~~ 0,30
 GFZ: ~~0,50~~ 0,60

Die oben angeführten Werte sind Maximalwerte, sofern nicht durch die Baugrenzen und die notwendigen Abstandsflächen ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist.

Zulässig sind bis zu drei Vollgeschosse (III oder U + E + D) (§ 19 und 20 BauNVO).

Es sind nur freistehende Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig (§9 Abs.1 Satz 6 BauGB).

Die senkrechte Teilung eines Gebäudes in 2 Wohneinheiten ist nicht zulässig.

Abweichend davon sind Doppelhaushälften auf den Parzellen 1 und 2 zulässig (§22 Abs.2 BauNVO).

Nebengebäude dürfen nicht zu eigenständigen Wohngebäuden ausgebaut werden.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BERGÄCKER“ IN WERNBERG-KÖBLITZ

2.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind ^{IN} nach ~~Art. 6 und 7~~ der Bayer. Bauordnung geregelt und grundsätzlich einzuhalten.

^{IN DER AKTUELLEN FASSUNG EINZUHALTEN}
^{↓ DIE FESTSETZUNGEN DER BAYBO}
 Abweichend davon wird für die Grenzgaragen auf den Parzellen 4 bis 9 festgesetzt, dass ~~Art. 7, Abs. 4, Satz 1 BayBO~~ im Bezug auf die maximale Wandhöhe an der Grenze (3,00 m) nicht gilt. Statt dessen wird festgesetzt, dass die maximale Wandhöhe an der Grenze bestimmt wird durch die Einhaltung von 3,20m als maximale Wandhöhe an der Zufahrtseite der Garage/ Carport bezogen auf Straßenniveau (siehe 2.9). Alle anderen Festsetzungen ~~des Artikel 7, Absatz 4~~ der Bayerischen Bauordnung sind auch für die Garagen der Parzellen 4 bis 9 gültig.

2.4 Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt (§22 Abs. 1 BauNVO).

Es ist sowohl Massivbauweise, als auch Holzbauweise zulässig (Holzrahmen-, Holzskelett-, Holzbohlenbauweise etc.).

2.5 Gebäudeform

Die Firstrichtungen der zu errichteten Gebäude sind im Planteil festgesetzt. Es kann auf den Parzellen 3 bis 7 jeweils zwischen zwei Ausrichtungen gewählt werden: Der First muss entweder parallel oder senkrecht zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlaufen. Auf den Parzellen 1 und 2 sowie 8 und 9 muss die im Planteil angegebene Firstrichtung eingehalten werden.

Der First muss auf allen Parzellen über die lange Seite des Grundrissrechteckes verlaufen. An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Gebäudes ein- und untergeordnet sind.

Es wird empfohlen, als Grundform für alle Hauptgebäude ein Rechteck mit Verhältnis Länge zu Breite von mindestens 5:4 zu verwenden.

2.6 Dachform und Eindeckung

Als Dachform sind bei Haupt- und Nebengebäuden Satteldächer, Walmdächer, Zeldächer, Pulldächer, versetzte Pulldächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 25° vorgeschrieben.

Mansarddächer und Krüppelwalmdächer sind weder für Haupt- noch für Nebengebäude zulässig.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BERGÄCKER“ IN WERNBERG-KÖBLITZ

Die Dachform der Nebengebäude muss nicht identisch mit der Dachform des Hauptgebäudes sein. Beispiel: die Kombination Hauptgebäude mit Satteldach und Nebengebäude mit Pultdach ist zulässig.

Als Farbe der Dacheindeckungen sind nur Rot-, Braun- und Grautöne oder Schwarz zulässig.

2.7 Dachgauben und -fenster

Dachgauben sind nicht zulässig.

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind bei allen Dachformen zulässig.

Dacheinschnitte sind generell nicht zulässig.

2.8 Höhenlage, Firsthöhe und Wandhöhe (§9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude ist nach Parzellen gegliedert den beiliegenden Schemaschnitten zu entnehmen. Es werden die maximale Firsthöhe und die maximale Wandhöhe bezogen auf Straßenniveau festgesetzt. Bei den Parzellen 4 bis 9 wird außerdem die maximale Ansichtshöhe der hangabgewandten Fassade festgesetzt.

Als das maßgebliche Strassenniveau wird die mittlere Höhe der Straße „Am Fischerbügel“ am jeweiligen Grundstück festgelegt.

Übersicht der Höhenfestsetzungen:

Parzelle	max. Firsthöhe über OK Straße	max. Wandhöhe über OK Straße	max. Ansichtshöhe der hang- abgewandten Fassade (Gartenfassade)
1 bis 3	8,00 m	6,00 m	keine Festsetzung
6, 4 bis 9 4 und 5	6,00 m 8,00	4,50 m 6,00	8,50m 8,50m

Die maximale Wandhöhe wird definiert von Oberkante Straße bis Schnittpunkt Dachhaut mit Außenkante Außenwand (siehe auch Detailzeichnung im Planteil).

2.9 Nebengebäude / Garagen

Garagen, Carports sowie genehmigungspflichtige Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Der Standort der Garagen, Carports sowie genehmigungspflichtige Nebengebäude ist im Baufenster frei wählbar.

Es gelten für die Anordnung der Garagen, Carports sowie genehmigungspflichtige Nebengebäude die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO), d.h. unter anderem Einhaltung der Mindestabstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO). **IN DER JEWEILS AKTUELLEN FASSUNG.**

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BERGÄCKER“ IN WERNBERG-KÖBLITZ

Auf den Parzellen 4 bis 9 darf die Wandhöhe an der Einfahrtseite der Garagen bzw. Carports maximal 3,20 Meter betragen – Bezugshöhe ist Straßenniveau (siehe Schemaschnitte). *ALS MASS EEBEN DES STRASSEN NIVEAU GILT DIE HÖHE DER STRASSE AM SCHNITTPUNKT DER STRASSE UND DER GRUNDSTÜCKES GRENZE AN DER DAS NEBENGEBAUDE ANGEBAUT WIRD.*

Bei Anordnung der Garagen oder Carports an Grundstücksgrenzen darf die Länge der Grenzbebauung max. 8,00 m je Grundstücksgrenze betragen (Art.7, Abs.4, Nr.2 BayBO)

Vor den Garagen und Carports ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt werden darf.

2.10 Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude

Nebengebäude, die laut Bayerischer Bauordnung keiner Genehmigung bedürfen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie in den von der Straße abgewandten Gartenteilen errichtet werden.

2.11 Stellplätze

Bei der Bemessung der Anzahl, Größe und Lage der Stellplätze ist die Stellplatzverordnung der Gemeinde Wernberg-Köblitz anzuwenden. Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken vom Bauherrn auf eigene Kosten zu errichten.

Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz. Die Stellplätze sind mit gut durchlässigen Belägen auszuführen (siehe Punkt 2.13).

2.12 Terrassen / Böschungen

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Auffüllungen oder Abgrabungen über 1,00 Meter sind nur dort zulässig, wo dies aus bautechnischen Gründen unumgänglich ist. Höhere Auffüllungen sind auch zulässig zur Einhaltung der folgenden Festsetzungen:

Auf den Parzellen 4 bis 9 muss straßenseitig bis auf Höhe des Eingangsgeschosses verfüllt werden (mindestens bis 30cm unter Oberkante Fertigfußboden im Eingangsgeschoss) (siehe Schemaschnitte).

Auf allen Parzellen muss an der hangabgewandten Seite das Gelände mindestens bis auf Höhe des Fußbodens des Untergeschosses angefüllt werden (mindestens bis 20cm unter Oberkante Fertigfußboden im Untergeschoss) (siehe Schemaschnitte).

Die Ansichtshöhe von Stützmauern darf maximal 1,50 Meter betragen. Die Ansichtshöhe der notwendigen seitlichen Stützwände an der Garagenzufahrt (an der Grundstücksgrenze) darf darüber hinaus bis zu 2,50 Meter betragen.