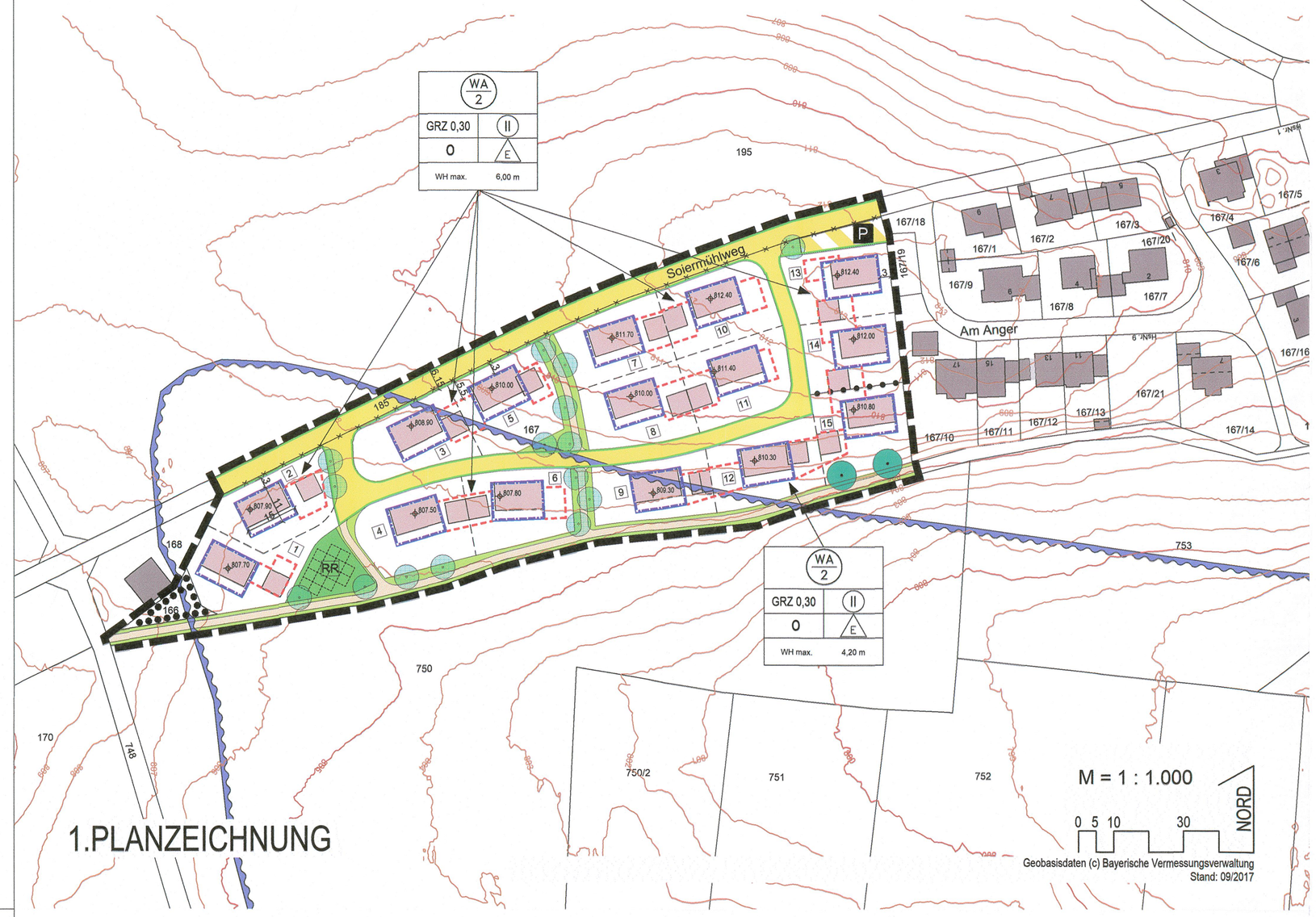
BEBAUUNGSPLAN "BREITEN"



1.PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bad Bayersoien erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9; 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Breiten"

als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen

WA 2 — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,30 — höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,3 (s. 5. Hinweise durch Text, Nr. 4)

II — Zahl der Vollgeschosse, zwingend, z.B. II (zwei)

WH max. 6,00 m — höchstzulässige Wandhöhe WH (s. 4. Festsetzungen durch Text, Nr. 2.2)

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

0 — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

5. öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Gestaltungsvorschlag (Verkehrsgrün, Straßenbäume)

Fuß- und Radweg mit unverbindlichem Gestaltungsvorschlag (Wegeführung, Verkehrsgrün, Baumpflanzungen)

P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

6. Höhenlage

812.40 — Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss in Metern über Normal-Null, z.B. 812.40 m ü. NN

7. Grünflächen

RR — öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserbewirtschaftung (RR) mit unverbindlichem Pflanzvorschlag.

Die Errichtung von bis zu 5 Stellplätzen in wasserdurchlässiger Weise ist zulässig.

Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

zu erhaltender Baum

6. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des Maßes der Nutzungen

Fläche für Garagen

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenze — vorgeschlagene Grundstücksgrenze

750 — Flurstücksnummer

5 — Ordnungsnummer eines vorgeschlagenen Baugrundstücks, z.B. 5

vorhandene Gebäude — Bebauungsvorschlag Haupt- und Nebengebäude

Höhenschichtlinien des vorhandenen Geländes mit Höhen in m ü. NN — Maßangabe in Metern

aufzuhebende Flurstücksgrenze

wassersensibler Bereich

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

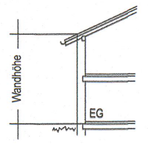
1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung). Untergeordnete Bauteile im Sinne von Art. 6 Abs. 8 BayBO werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO werden bei Grenzgaragen sich aus der Geländesituation ergebende mittlere Wandhöhen von bis zu 4,5 m zugelassen; die straßenzugewandte Garagenwand darf jedoch die Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Als Geländeoberfläche gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO gilt die entsprechend der sonstigen Festsetzungen geplante Geländeoberfläche.

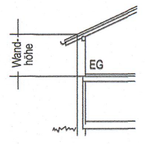
2. Höhenlage und Höhen

2.1 Höhenlage der Hauptgebäude
Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wird durch Planzeichen Nr. 6 auf die ausgewiesene Höhe in Metern über Normal-Null festgesetzt. Die festgesetzte Höhe darf um höchstens 0,30 m über oder unterschritten werden.
Auf den Bauparzellen Nr. 9, 12 und 15 bezieht sich die festgesetzte Höhenlage auf das straßenseitige Erdgeschoss, das talseitig als Obergeschoss in Erscheinung tritt (Hanghaus).

2.2 Wandhöhen



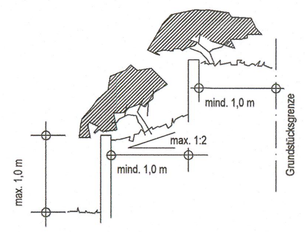
Die Wandhöhe ist von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.



Auf den Bauparzellen Nr. 9, 12 und 15 tritt das straßenseitige Erdgeschoss talseitig als Obergeschoss in Erscheinung (Hanghaus), siehe erläuternd Plan "Geländeschnitte mit Höhenlage Gebäude" als Anlage zur Begründung.

3. Geländeveränderungen und Sützmauern

Stützmauern sind nur mit einer sichtbaren Höhe von höchstens 1,0 m und in einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
Zur Überwindung größerer Höhendifferenzen dürfen Stützmauern in einem Abstand von mindestens 1,0 m auch hintereinander gebaut werden.
Stützmauern sind zu hinterpflanzen.
Ausnahmsweise sind Stützmauer an der Grundstücksgrenze bei Garagenzufahrten zulässig, wenn sie zu deren ordnungsgemäßen Ausführung unerlässlich sind.



Aufschüttungen oder Abgrabungen zum Anschluss an die Höhe des angrenzenden Straßenniveaus sind zulässig.

Sonstige Geländeveränderungen sind als Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden. Der Böschungsfuß muss einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Nachbargrenze einhalten.

Auf den Baugrundstücken Nr. 13 und 14 ist eine Abgrabung des natürlichen Geländes bis zur Höhenlage der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss zulässig. Der Höhenunterschied zum natürlichen bzw. hergestelltem Gelände an den seitlichen Grundstücksgrenzen ist mit den beschriebenen Böschungen oder Stützmauern auszugleichen.

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind mit Ausnahme der Bauparzellen Nr. 9, 12 und 15 auf eine Länge von maximal 5,0 m begrenzt.

4 Dächer

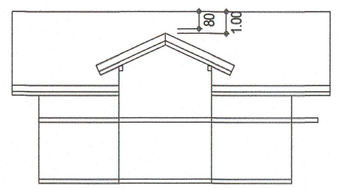
4.1 Dachform und -neigung
Haupt- und Nebengebäude sind mit symmetrisch geneigten Satteldächern mit mittigem und über die Längsseite des Gebäudes verlaufendem First zu versehen.
Dachneigung Hauptgebäude: 22° - 28°
Dachneigung Garagen, Nebengebäude: 12° - 28°

4.2 Dachüberstände
Bei Hauptgebäuden sind Dachüberstände von mindestens 0,80 m auszubilden.
An deren Unterseite müssen die Sparren sichtbar bleiben, dürfen also nicht verschalt werden.

4.3 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung ist mit naturroten oder rotbraunen kleinteiligen Dachziegeln oder Betondachsteinen auszuführen.

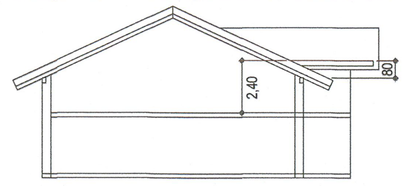
4.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.5 Quer- und Zwerchgiebel
Quer- und Zwerchgiebel sowie Widerkehren sind mit einer Breite von höchstens einem Drittel der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.
Sie dürfen maximal 3,0 m vom Gebäude vorspringen.
Ihre Dächer sind in gleicher Weise wie das Hauptdach auszubilden.
Ihre Firste sind bei einer Hausbreite von maximal 10 m mindestens 0,80 m, bei einer Hausbreite über 10 m mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches einzubinden:



Skizze:
Firstunterschiedshöhen von Quergiebel zum Hauptgiebel

Die Oberkante der Fußpfette des Querbaus darf maximal 2,40 m über der Oberkante der Rohdecke über dem Erdgeschoss bzw. max. 0,80 m über der Oberkante der Fußpfette des Hauptdaches liegen:



Skizze:
Lage Fußpfette Querbau

4.6 Dachflächenfenster
Liegende Dachfenster und Luken sind unter der Voraussetzung, dass sie flächeneben sind, zulässig.

4.7 Photovoltaikanlagen
Photovoltaikanlagen auf Dächern sind mit einem Abstand zur Dachfläche von maximal 0,20 m flächeneben auszubilden. Die einzelnen Elemente sind in Form eines regelmäßigen Rechtecks oder L-förmig anzuordnen.

5. Balkone

Balkone dürfen in ihrer Tiefe nicht über den Dachüberstand hinausragen.
Balkonbrüstungen sind als nicht vollflächig geschlossene Konstruktion auszubilden.
Verkleidungen und Brüstungen sind in Holz oder Aluminium matt herzustellen.

6. Fassaden

Außenwände müssen verputzt oder mit Holz verkleidet werden. Blockbauweisen sind für Hauptgebäude zulässig.
Nicht zugelassen sind folgende Oberflächenmaterialien:
Wellplatten aus Kunststoff oder Metall, Riemchenverkleidung, rohes Ziegelmauerwerk bzw. Ziegelverkleidungen, Steinverkleidungen, Kunststoff- oder Metallverkleidungen, Mosaik- oder Keramikverkleidungen, rohes oder eloxiertes Aluminium, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen und ungestrichenes Metall (abgesehen von Kupfer).

Fenster und Garagentore sind nur aus Holz, mit Holzstruktur oder als Holz-Alu-Fenster zulässig. Zudem werden weiße und anthrazitfarbene Kunststofffenster zugelassen.

7. Farbgebung

Putzflächen sind einfarbig weiß oder in hellen, mit Naturfarben gedeckt weißen Farbtönen zu streichen.
Grelle und dunkle Anstriche sind unzulässig. Sockel sind in grauer Farbe zulässig.
Der Anstrich von Türen und Fenstern kann auch in hellen Farbtönten bei Erhalt der Holzmaserung bzw. deckend weiß oder anthrazitfarben erfolgen.
Grelle Farbtöne sind unzulässig.

8. Stellplatznachweis

Für Einfamilienhäuser sind unabhängig von ihrer Größe mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
Bei Wohnungen sind bei einer Wohnungsgröße bis 60 m² mindestens 1 Stellplatz, über 60 m² bis 100 m² mindestens 2 Stellplätze und über 100 m² mindestens 3 Stellplätze nachzuweisen.
Mit dem Bauantrag ist ein Stellplatzplan vorzulegen.

9. Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Davon ausgenommen ist auf den vorgeschlagenen Baugrundstücken Nr. 1, 4, 6, 9, 12 und 15 die Fläche südlich der Baugrenzen bzw. südlich der Flächen für Garagen und deren seitliche Verlängerungen.
Sie müssen zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen zulässig.
Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mindestes 5,5 m tiefer Stauraum vorzusehen.
Offen überdachte Stellplätze (Carports) müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen mindestens 1,5 m tiefen Stauraum aufweisen.
Stauräume dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

10. Oberflächenbefestigung

Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster).

11. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über Gelände zulässig.
Sie müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.
Auch Einfriedungen aus Anpflanzungen (lebende Zäune) müssen die Höhenbegrenzung und die Abstände einhalten.
Mauern und vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
Maschendrahtzäune an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind vollflächig mit Hecken einzupflanzen.

12. Wasserwirtschaft

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischenzuspeichern und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserwasserkanalisation abzugeben. Die Drosselleitung darf maximal 0,36 l/s pro 100 m² befestigte angeschlossene Fläche (gemessen in der Horizontalprojektion) betragen. Die Bemessung des Rückhaltespeichers hat nach dem Arbeitsblatt A 177 der DWA zu erfolgen.
Eine zusätzliche Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht.
Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offenporige Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern.

5. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.

3. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

4. Terrassen und Balkone sind grundsätzlich in die Grundflächenberechnung nach § 19 Abs. 2 BauNVO einzurechnen.

5. Mögliche Immissionen aus der ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Flächen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen, sind als ortsüblich anzusehen und zu dulden. Dies gilt auch dann, wenn land- und forstwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden müssen, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

6. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13 b BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.08.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.02.2018 hat in der Zeit vom 05.03.2018 bis 29.03.2018 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.02.2018 hat in der Zeit vom 27.02.2018 bis 29.03.2018 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2018 bis 14.08.2018 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2018 bis 14.08.2018 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Bad Bayersoien hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.09.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.09.2018 als Satzung beschlossen.

Bad Bayersoien, den 25. Sep. 2018
Gisela Kieweg
Erste Bürgermeisterin — Siegel

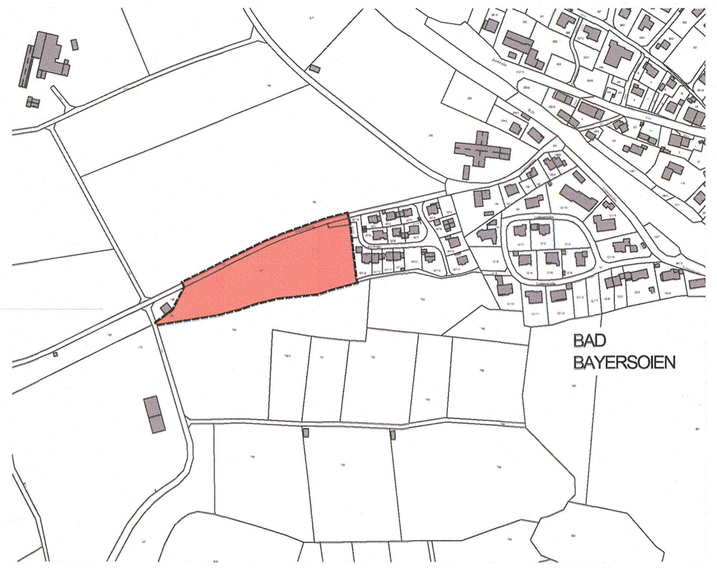
7. Ausgefertigt
Bad Bayersoien, den 25. Sep. 2018
Gisela Kieweg
Erste Bürgermeisterin — Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 26. Sep. 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Bad Bayersoien, den 26. Sep. 2018
Gisela Kieweg
Erste Bürgermeisterin — Siegel

GEMEINDE BAD BAYERSOIEN
LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN "BREITEN"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 16.02.2018
GEÄNDERT, DEN 23.04.2018
GEÄNDERT, DEN 03.09.2018

Proj.Nr.: 3136.027

Wipfler PLAN