



Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes 56/21 „Östlich der Birken- und westlich der Buchenstraße“

(Satzung Veränderungssperre Bplan 56/21)

vom 19.12.2023

Gemeinderatsbeschluss:	19. Dezember 2023
Rechtsaufsichtliche Genehmigung:	entfällt
Anschlag an den Amtstafeln:	22.12.2023 bis 31.01.2024
Inkrafttreten:	22.12.2023

Inhaltsübersicht:

	Seite
§ 1 Zu sichernde Planung	2
§ 2 Räumlicher Geltungsbereich	2
§ 3 Rechtswirkung	4
§ 4 Veränderungen, die von der Veränderungssperre nicht erfasst werden	4
§ 5 Ausnahmen	4
§ 6 Inkrafttreten	4
§ 7 Außerkrafttreten	4

Aufgrund des § 14 und § 16 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Baierbrunn folgende

Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes 56/21 „Östlich der Birken- und westlich der Buchenstraße“:

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Baierbrunn hat in seiner Sitzung vom 09.11.2021 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wurde in der Sitzung am 09.11.2021 eine Veränderungssperre beschlossen, die am 12.11.2021 öffentlich bekannt gemacht worden ist. Die Geltungsdauer der Satzung über diese Veränderungssperre wird für ein Jahr erneut beschlossen.

Die Planungsziele ergeben sich aus dem Aufstellungsbeschluss vom 09.11.2021. Sie umfassen insbesondere folgende Aspekte:

- Maß der baulichen Nutzung bei Wohngebäuden auf eine Grundfläche zwischen 120 und 150 m² begrenzen. Eine Doppelhausbebauung ist gesondert zu regeln. Als Leit-GRZ sollen neben der Bestandsbebauung die Werte der umgebenden Bebauungspläne herangezogen werden (südlich, nördlich und westlich 0,175 GRZ). Im Plangebiet selbst liegt die GRZ derzeit bei maximal 0,25, bei starken Abweichungen nach unten.
- Festsetzung einer maximalen Gesamt- GRZ aller baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO von max. 0,5, Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen
- Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) von 7,0 m soll sich am Bestand im Plangebiet und der Geschossigkeit der näheren Umgebung (überwiegend 2 –geschossig) orientieren. Die Wandhöhe ist sinnvoll, um gestiegenen Anforderungen der Wärmedämmung entgegen zu kommen. Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der WH sind die festgesetzten (herzustellenden oder vorhandenen) Geländehöhenpunkte.
- Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe (FH) zur Einbindung in die weitere Umgebung von maximal 10,0 m.
- Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern mit insgesamt maximal 3 Wohneinheiten je Baugrundstück. Für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3 Wohneinheiten liegen geeignetere Standorte im Gemeindegebiet vor.
- Sicherung der Anordnung der Gebäude durch Baugrenzen und Festsetzung der dort zulässigen Bauweise. Sicherung der faktischen Baulinien entlang der Linden, Buchen- und Forststraße.
- Sicherung der prägenden Dachform Satteldach
- Regulierung der Dachaufbauten um eine einheitliche Dachlandschaft zu sichern. Begrenzung der Anzahl auf ein Minimum um die gestalterische Einbindung in die nähere Umgebung zu ermöglichen.
- Begrenzung der oberirdischen Stellplätze auf ein städtebaulich verträgliches Maß zwischen 3 bis max. 5 Stück je Baugrundstück und je eine Doppelgarage pro Doppelhaus, alle weiteren Stellplätze müssen in einer Tiefgarage untergebracht werden.
- Reduktion der Grundstückszufahrten, Keine Stellplätze, die unmittelbar von den öffentlichen Verkehrsflächen angefahren werden können, max. 1 Grundstückszufahrt
- Höhenbezugspunkt anhand des natürlichen Geländeniveaus festsetzen, Geländeaufschüttungen, Stützwände an den Grundstücksgrenzen vermeiden, Einbindung der Neubauten in die vorhandene Topografie sichern.

- Um jedes Gebäude muss eine ausreichende unbebaute und begrünte Grundstücksfläche gesichert werden, standortgerechte Laubbaumbepflanzung sind vorzusehen
- Die rückwärtigen Privatgärten sollen als ortsbildnerisch wichtige Grünachse vor weiterer Bebauung geschützt werden.
- Begrünung der Flächen über evtl. Tiefgaragen sichern, auch mit Baumpflanzungen mind. 2. Wuchsordnung
- Angemessene Mindestpflanzqualität festsetzen um baldige Wohlfahrtswirkung auf Bewohner zu sichern
- Die Entsorgung des gefassten Niederschlagswassers muss im Plangebiet geregelt werden. Eine Rückhaltung und gedrosselte Abgabe ist vorzusehen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf die Grundstücke der Gemarkung Baierbrunn mit den Flurnummern: 330/11, 330/111, 330/5, 330/4, 330/7, 330/8, 330/9, 330/139, 330/140, 330/33, 330/148, 330/10, 330/125, 330/6, 330/142, 330/143, 330/87, 330/96, 330/130 und Teilflächen der Fl.Nr. 324/9, 330/131, 330/129 und 330/98.

Der Geltungsbereich stellt sich auf der Flurkarte schwarz umrandet wie folgt dar:



Der Lageplan mit entsprechender Einzeichnung des Geltungsbereiches der Veränderungssperre ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Rechtswirkungen

Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4 Veränderungen, die von der Veränderungssperre nicht erfasst werden

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 5 Ausnahmen

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

§ 7 Außerkräfttreten

Die Satzung tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens jedoch nach Ablauf von einem Jahr nach ihrem Inkrafttreten.

Baierbrunn, den 20.12.2023

Patrick Ott
Erster Bürgermeister