



LEGENDE

A Festsetzungen durch Planzeichen

- | | | |
|-----|--|---|
| 1. | | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes |
| 2. | | Allgemeines Wohngebiet |
| 3. | | Baugrenze |
| 4. | | vorgegebene Firstrichtung |
| 5.1 | | maximal zulässige Grundfläche in m ² , z.B. 150 m ² |
| 5.2 | | Abgrenzung unterschiedlicher maximal zulässiger Grundflächen |
| 6. | | Ein- bzw. Ausfahrt |
| 7.1 | | Maßzahl in Meter, z. B. 6,50 m |
| 7.2 | | festgesetzter Höhenbezugspunkt in m ü. NN, z.B. 611,0 m ü. NN |

- | | | |
|-----|--|--|
| 8. | | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche |
| 9. | | Öffentliche Verkehrsfläche |
| 10. | | Straßenbegrenzungslinie |
| 11. | | private Grundstücksfläche "Vorgartenzone" |
| 12. | | Baum, zu erhalten |

B.1 Hinweise durch Planzeichen

- | | | |
|----|--|----------------------|
| 1. | | erhaltenswerter Baum |
|----|--|----------------------|

B.2 Nachrichtliche Übernahme

- | | | |
|----|--|----------------------------------|
| 2. | | Grundstücksgrenze mit Flurnummer |
| 3. | | Bestandsgebäude |

Bebauungsplan Nr. 56/21 „Östlich der Birken- und westlich der Buchenstraße“

Präambel

Die Gemeinde Baierbrunn erlässt aufgrund §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung - für die Grundstücke Fl.Nrn. 324/9 T, 330/4 bis /10, /14, /33, /44, /86, /96, /98/111, /125, /130, /131, /139, /142 und /148 Gemarkung Baierbrunn – diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

I. Satzungstext mit Planzeichnung

- A. Festsetzung durch Planzeichnung
- B. Nachrichtliche Übernahme und zeichnerische Hinweise
- C. Textliche Festsetzungen
- D. Hinweise
- E. Verfahrensvermerke

II. Begründung

A. Festsetzung durch Planzeichnung

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO unzulässig.
- 1.2. Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 1.3. Zulässig sind 3 Wohnungen je Wohngebäude. Abweichend hiervon sind in Doppelhaushälften nur 2 Wohnungen zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhaushälfte beträgt 390 m².

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen

- 2.1. Die maximale zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,5 m. Sie wird gemessen bis zur Oberkante des Firstes.
- 2.2. Für Gebäude mit einer Dachneigung bis 35° gilt eine maximal zulässige Wandhöhe (WH) von 6,8 m, ab 35° bis 45° Dachneigung eine maximal zulässige Wandhöhe von 4,5 m. Sie wird gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.3. Bezugspunkt für FH und WH ist der mit Planzeichen A.8 je Bauraum festgesetzte Höhenbezugspunkt.

- 2.4. Von der zulässigen Grundfläche sind 15 m² ausschließlich für erdgeschossige Wintergärten zulässig.
- 2.5. Von der zulässigen Grundfläche sind 15 % ausschließlich für ebenerdige Terrassen zulässig. Diese dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten.
- 2.6. Die zulässige Gesamt-GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt 0,5. Sie darf durch Tiefgaragen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,7 überschritten werden.
- 2.7. Ausnahmsweise darf bei Passiv-Häusern die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe um jeweils 0,30 m und die maximal zulässige GR um 5 % des Werts ohne Terrassen und Wintergärten überschritten werden.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1. Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45° zulässig.
- 3.2. Für das Grundstück Fl.Nr. 330/10 ist bei Wahl des Gebäudetyps mit einer Dachneigung ab 35 °bis 45° und WH 4,5 m gemäß C.2.2 abweichend von der mit Planzeichen A.4 festgesetzten Firstrichtung auch eine gedrehte Firstrichtung zulässig.
- 3.3. Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Wiederkehren) sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig. Sie sind in gleicher Dachform wie das Hauptdach oder als Schleppegaupe auszubilden. Sie haben zum First mindestens einen Abstand von 1,00 m und untereinander und zum Ortgang mindestens ihre Breite als Abstand einzuhalten. Zweigeschossige Gauben sind unzulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand betragen. Zwerchgiebel und Wiederkehren dürfen die zulässige Wandhöhe um bis zu 1,2 m überschreiten. Auf der Dachseite mit Zwerchgiebeln und Wiederkehren ist keine Gaube zulässig.
- 3.4. Als Dacheindeckung ist Blech (Zink, Kupfer, Uginox etc.) unzulässig. Dächer müssen mit mindestens 0,5 m Dachüberstand ausgeführt werden. Ortsüblicher Dachüberstand bis max. 0,75 m zählt nicht zur überbaubaren Grundfläche.
- 3.5. Die Installation von Solaranlagen ist bei Neubauten und Generalsanierungen verpflichtend. Bei der Errichtung von Gebäuden sind mind. 50 % der Richtung Süden orientierten Dachflächen sowie jeweils mind. 25 % der nach Osten oder Westen orientierten Dachflächen mit PV- oder Solarthermieanlagen auszustatten. Bei nach Ost und West geneigten Dächern ist auch die Belegung nur einer Dachfläche mit mind. 50 % zulässig.
- 3.6. Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen sind maximal an einer Gebäudeseite zulässig. Diese dürfen max. 5 m breit und max. 1,80 m tief sein und müssen zur Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten, sofern es sich nicht um seitlich angebaute Grundstücksgrenzen handelt.
- 3.7. Es gelten die Einfriedungssatzung, die Abstandsflächensatzung (Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe), und die Stellplatzsatzung der Gemeinde Baierbrunn, jeweils in ihren aktuellen Fassungen.

4. Garagen und Nebenanlagen

- 4.1. Garagen und Tiefgaragen sind außerhalb der Vorgartenzone auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, Garagen dürfen die rückwärtigen Baugrenzen jedoch nicht überschreiten.
- 4.2. Je Baugrundstück sind max. 1 Doppelgarage/ Doppelcarport sowie maximal 2 oberirdische Stellplätze zulässig.

- 4.3. Garagen und Nebengebäude müssen mit einem Satteldach, Pultdach oder alternativ einem Flachdach (<5°) ausgebildet werden. Die Dachneigung bei Satteldächern ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen, darf jedoch maximal 25° betragen. Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe die Wandhöhe max. 1,5 m überschreiten. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 4.4. Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude mit maximal 15 m² Grundfläche je Wohnung zulässig.
- 4.5. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden (z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser -und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke).

5. Grünordnung und Artenschutz

- 5.1. Auf den privaten Grundstücksflächen „Vorgartenzone“ sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Keller-Lichtschächte bis zu einer Breite von 1,0 m, Einfriedungen, Behältnisse zur Abfallentsorgung sowie jeweils eine Zufahrt von max. 6,0 m Breite und ein Grundstückszugang mit maximal 1,5 m Breite. Bei den Grundstücken Fl.Nrn. 330/4 und 330/33 ist jeweils von der anderen Straße her eine zusätzliche Zufahrt mit max. 3,0 m Breite zulässig.
- 5.2. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind mind. 1 Baum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie drei Sträucher zu pflanzen. Bis zu 50% der zu pflanzenden Bäume dürfen durch je zwei Bäume 3. Wuchsordnung oder Obstbäume in Hochstammqualität ersetzt werden. Bereits vorhandene Gehölze, die diesen Vorgaben entsprechen, sind unabhängig, ob sie zur Erhaltung festgesetzt sind oder nicht, anrechenbar. Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Die Mindestpflanzgröße beträgt für Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung > 18 cm Stammumfang (StU), für Bäume 3. Wuchsordnung > 16 cm StU und für Obstbäume > 14 cm StU, für Sträucher: 2 x verpflanzt > 100 cm (vgl. Artenliste gem. D.1.3).
- 5.3. Einer der gem. Ziff. C.5.2 vorzusehenden Bäume muss in der Vorgartenzone gepflanzt oder erhalten werden. Die zur Pflanzung festgesetzten Gehölze sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen. Angerechnete oder gem. Pflanzgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen.
- 5.4. Zum Schutz von Lebensstätten- und Insekten durch Vermeidung von Streulicht sind im Außenbereich nur Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 K zulässig. Es sind im Außenbereich nur voll abgeschirmte, insektendichte, abgekofferte Leuchten zulässig, die nur in einem Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

6. Immissionsschutz

- 6.1. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen stationärer Anlagen wie Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen sowie Mini-Blockheizkraftwerken ist der Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten) heranzuziehen.
- 6.2. Sollten die lokalen Gegebenheiten die Einhaltung der im Leitfaden festgelegten Mindestabstände nicht erlauben, ist eine fachmännische Begutachtung durch einen nach § 29bh BImSchG qualifizierten Sachverständigen erforderlich. Diese Untersuchung soll

gewährleisten, dass die einschlägigen Immissionsgrenzwerte der TA Lärm in ihrer aktuell gültigen Fassung an schutzbedürftigen Räumen der Nachbarschaft nicht überschritten werden.

- 6.3. Neuerrichtete stationäre Geräte sind gemäß dem aktuellen Stand der Technik zu errichten und zu betreiben.

D. Hinweise

1. Allgemeines

- 1.1. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:

- Höhenlage der Gebäude,
- befestigte und zu begrünende Fläche,
- Stellplatz- und Zufahrtsflächen,
- Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser,
- Gehölzpflanzungen,
- Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.

- 1.2. Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen:

Bäume 1. Wuchsordnung:

Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn	Betula pendula - Hänge-Birke
Fagus sylvatica - Rot-Buche	Quercus petraea - Trauben-Eiche	Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde	Ulmus glabra - Berg-Ulme	Ulmus laevis - Flatter-Ulme

Bäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre - Berg-Ahorn	Carpinus betulus - Hainbuche	Populus tremula - Zitter-Pappel
Prunus avium - Vogel-Kirsche	Sorbus aucuparia - Eberesche	Sorbus torminalis – Elsbeere

Bäume 3. Wuchsordnung:

Crataegus monogyna - Weißdorn	Malus sylvestris - Holz-Apfel
Prunus padus - Trauben-Kirsche	Salix caprea- Sal-Weide

Sträucher:

Amelanchier ovalis - Felsenbirne	Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Prunus spinosa - Schlehe
Ribes alpina - Alpen-Johannisbeere	Rosa canina - Hunds-Rose (u. a. Wildrosen)
Staphylea pinnata - Pimpernuss	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball	

2. Boden- und Denkmalschutz

- 2.1. Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.
- 2.2. Eventuell zu Tage tretende Funde und Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt München.
- 2.3. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die

zuständige Bodenschutzbehörde am Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

3. Umwelt-, Natur- und Artenschutz

- 3.1. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatschG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
- 3.2. Beim Abriss von Bestandsgebäuden sind die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes, u.a. § 44 BNatSchG zu beachten (z.B. Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln).
- 3.3. Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und der Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen, eine energieeffiziente Bauweise zu fördern, erneuerbare Energien zu nutzen und eine Reduktion der CO₂-Emissionen zu erreichen, werden begrüßt.
- 3.4. Zu erhaltender Baumbestand ist während der Bauzeit durch baumerhaltende und schadensbegrenzende Maßnahmen (Baumschutzzäune, Wurzelvorhänge, etc.) vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung, zu schützen.
- 3.5. Zusammenhängende Glasflächen ab einer Größe von 6 m² sollen durch den Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung gegen Vogelschlag gesichert werden
- 3.6. Keller-Lichtschächte sollen amphibiensicher abgedeckt werden, z.B. lichtdurchlässige Abdeckung oder feinmaschiges Drahtgitter

4. Wasserwirtschaft

- 4.1. Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund so weit wie möglich durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden. Es wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) verwiesen.
- 4.2. Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 4.3. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 4.4. Tiefgaragen sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.

5. Immissionsschutz

- 5.1. Basierend auf dem Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (s. C.6.1) sollen geeignete Standorte für die Anlagen unter Berücksichtigung der erforderlichen Mindestabstände zu schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Küchen sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone festgelegt werden.

V. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56/21 wurde vom Gemeinderat am 09.11.2021 gefasst und am 12.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 14.02.2023 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 09.02.2023 hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom, wurde vom Gemeinderat am gefasst (§10 Abs.1 BauGB).
ausgefertigt:

Baierbrunn, den
....., 1. Bürgermeister Patrick Ott

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ort, den
....., 1. Bürgermeister Patrick Ott