



- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Baugrenze
 - Zulässige Grundflächenzahl
 - Fläche für Garagen und Carport
 - Offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Bemaßung in m, z.B. 10,3 m
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Vorhandener Einzelbaum, zu erhalten
 - Schutz- und Leitbepflanzung, z.B. Sträucher
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenkanaldeckel
 - Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE**
- Flurstück mit Flurnummer, z.B. 316/8
 - bestehendes Hauptgebäude mit Haus-Nr.
 - bestehendes Nebengebäude
 - bestehende Garage

- C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- Art der baulichen Nutzung:**
Allgemeines Wohngebiet: Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung:**
 - Die zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt 6,80 m und wird von der Oberkante des nächstgelegenen Straßenkanaldeckels (D) in direkter Linie vor dem Gebäude gemessen. Die Messung erfolgt entlang der Außenwand des Baukörpers bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 - Die zulässige Firsthöhe beträgt 9,70 m. Sie bemisst sich von der Oberkante des nächstgelegenen Straßenkanaldeckels (D) in direkter Linie vor dem Gebäude, entlang der Außenwand des Baukörpers bis zum höchsten Punkt der Dachfläche.
 - Im gesamten Planungsgebiet, sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
 - Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.
 - Von der zulässigen Grundfläche sind 15 m² ausschließlich für erdgeschossige Wintergärten zulässig.
 - Von der zulässigen Grundfläche sind 15 % ausschließlich für ebenerdige Terrassen zulässig. Diese dürfen die Baugrenzen um bis zu 3,00 m überschreiten.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.
 - Für Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten ist eine Überschreitung der GRZ um mehr als 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Eine Obergrenze von 0,5 darf jedoch nicht überschritten werden.
 - Grenzbebauungen sind nur in Übereinstimmung mit der jeweils gültigen Abstandsflächensatzung sowie in Verbindung mit Art. 6 der Bayerischen Bauordnung zulässig.
 - Für das Grundstück 330/151 ist im festgesetzten Bauraum ein Grenzbau zu Flur.Nr. 330/154 zulässig.
 - Für die Grundstücke 330/18 und 330/108 wird in den festgesetzten Bauräumen ein seitlicher Grenzbau zueinander zugelassen.
 - Für die Grundstücke 330/133 und 330/22 wird in den festgesetzten Bauräumen ein seitlicher Grenzbau zueinander zugelassen.
 - Für die Grundstücke 317/1 und 317/2 wird in den festgesetzten Bauräumen ein seitlicher Grenzbau zueinander zugelassen.
 - Für die Grundstücke 330/152 und 330/153 wird in den festgesetzten Bauräumen ein seitlicher Grenzbau zueinander zugelassen.
 - Garagen und Nebengebäude:**
 - Garagen sind außerhalb des Bauraumes nur innerhalb der Flächen für Garagen zulässig.
 - Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude mit maximal 15 m² Fläche je Wohneinheit zulässig. Im Vorgarten zwischen Straßenbegrenzungslinie und Wohngebäude dürfen mit Ausnahme von Müllhäuschen gem. Ziff. C.3.5 keine Nebengebäude errichtet werden.
 - Garagen und Nebengebäude müssen mit einem Satteldach, Pultdach oder alternativ einem zu begrünenden Flachdach (< 5°) ausgebildet werden. Die Dachneigung bei Satteldächern ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.
 - Grenzgaragen sind profügleich und mit gleicher Dachneigung und -eindeckung zu errichten.
 - Bewegliche Abfallbehälter müssen in Müllhäuschen integriert werden. Diese sind, sofern sie straßenseitig errichtet werden, in die Einfriedung zu integrieren, d.h. die Türen der Anlage sind optisch an die Einfriedung anzupassen.

- Gestaltung und sonstige textliche Festsetzungen:**
 - Als Dachform bei Hauptgebäuden sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig.
 - Als Dacheindeckung ist Blech (Zink, Kupfer, Uginox etc.) unzulässig. Dächer müssen mit mindestens 0,70 m Dachüberstand ausgeführt werden.
 - 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 0,50 m und zum Ortgang (*Es handelt sich dabei um den Dachrand an der Giebelseite eines Hauses*) 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 1,20 m überschreiten. Auf der Dachseite mit Zwerchgiebeln und Wiederkehren ist keine Gaube zulässig.
 - Für Dacheinschnitte gelten die gestalterischen Festsetzungen gem. C.4.3. Eine Überdachung ist nicht zulässig. Eine Kombination von Dacheinschnitten und Dachaufbauten in einer Dachfläche ist nicht zulässig.
 - Die Installation von Solaranlagen ist bei Neubauten verpflichtend. Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % der in Richtung Süden orientierten Dachflächen sowie jeweils mind. 25 % der nach Osten oder Westen orientierten Dachflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Bei nach Ost und West geneigten Dächern ist auch die Belegung nur einer Dachfläche mit mind. 50 % zulässig.
- Grünordnung und Bodenschutz**
 - Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht besenigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung nachzupflanzen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind mind. 1 Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie drei Laubsträucher zu pflanzen. Bis zu 50% der zu pflanzenden Bäume dürfen durch je zwei Laubbäume 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 Gehölze 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.
 - Garagenzufahrten sowie Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fugenanteil > 10%).
 - Mindestens 40 % der straßenseitigen Grundstücksbreite muss zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze frei von baulichen Anlagen wie z.B. Stellplätzen bleiben. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen gem. D.1.1 sowie Müllhäuschen gem. C.3.5.

- D. HINWEISE DURCH TEXT**
- Allgemein:**
 - Es gelten die Einfriedungssatzung, die Abstandsflächensatzung und die Stellplatzsatzung der Gemeinde Baierbrunn, jeweils in ihren aktuellen Fassungen.
 - Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:
 - Höhenlage der Gebäude,
 - befestigte und zu begründende Fläche,
 - Stellplatz- und Zufahrtsflächen,
 - Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser,
 - Gehölzpflanzungen,
 - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.
 - Umwelt- und Naturschutz:**
 - Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.
 - 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.
 - Im Falle des Bedarfs, festgesetzte oder schützenswerte Bäume aus einem wichtigen Grund oder aufgrund von Krankheit zu fällen, ist ein formeller Fällantrag bei der Gemeindeverwaltung zu stellen.

2.4 Im Rahmen von Gebäudeabrissen, Neubauten, Umbauten und Erweiterungsbauten sowie bei erheblichen Eingriffen in die Vegetation, wie z.B. Baumfällungen, Gehölzrodungen und die Entfernung von Staudenbereichen, ist durch eine artenschutzrechtliche Untersuchung, die von einem anerkannten Gutachter durchgeführt wird, nachzuweisen, dass im Zuge des Vorhabens keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen vorliegen.

- Wasserwirtschaft**
 - Die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers ist auf privatem Grund durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Niederschlagswasser hat auf dem Grundstück zu versickern. Es wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) verwiesen.
 - Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
 - Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollen wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- Denkmalschutz**
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.
- Immissionsschutz**
Schutz vor Lärmimmissionen stationärer Anlagen
 - 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. Basierend auf diesem Leitfaden 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.
 - Sollten die lokalen Gegebenheiten die Einhaltung der im Leitfaden festgelegten Mindestabstände nicht erlauben, ist eine fachmännische Begutachtung durch einen nach § 29b 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.
 - Neuerichtete stationäre Geräte sind gemäß dem aktuellen Stand der Technik zu errichten und zu betreiben.

E. VERFAHRENSVERMERKE
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 18.07.2023 gefasst und vom 31.07.2023 bis 04.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die Gemeinde Baierbrunn fasste in seiner Sitzung vom 23.01.2024 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 13.02.2024 bis 20.03.2024 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 05.02.2024 (§4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 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).

Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom gem. § 4a Abs. 3 BauGB verkürzt und auf die Änderungen beschränkt, fand im Zeitraum vom bis statt.

Die erneute, ebenfalls verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 a Abs.3 BauGB).

Eine nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom gem. § 4a Abs. 3 BauGB verkürzt und auf die Änderungen beschränkt, erfolgte im Zeitraum vom bis

Die nochmalige, ebenfalls verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf i. d. F. vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 a Abs.3 BauGB).

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

Baierbrunn, den,
Erster Bürgermeister
Ausgefertigt
Baierbrunn, den

Siegel



Präambel
Die Gemeinde Baierbrunn erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) als Satzung den Bebauungsplan Nr. 61/23.

Bebauungsplan Nr. 61/23, "südlich der Parkstraße und nördlich der Lindenstraße"

LANDREIS: München
GEMEINDE: Baierbrunn
GEMARKUNG: Baierbrunn

EmissionTec GbR
Sonnenleiten 34 - 82499 Waltgau
TEL: 08925 43399340
EMAIL: kontakt@emissiontec.de



PLANINHALT: Bebauungsplan 61/23
MASS-STAB: 1:500
DATUM: 11.07.2024
BEARBEITET: S.Weiss

