



Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes 58/22 „Nördlich der Hausergasse“

(Satzung Veränderungssperre B-Plan 58/22 „Nördlich der Hausergasse“)

vom 20.09.2022

Gemeinderatsbeschluss:	12. September 2024
Rechtsaufsichtliche Genehmigung:	entfällt
Anschlag an den Amtstafeln:	vom 18.09.2024 bis 23.10.2024
Inkrafttreten:	18.09.2024

Inhaltsübersicht:

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

Aufgrund des § 14, § 16 und § 17 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Baierbrunn folgende

Verlängerung der Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes 58/22 „Nördlich der Hausergasse“. Das Plangebiet ist begrenzt durch die Grundstücke östlich der Kirchenstraße, westlich des Forstenrieder Weges und nördlich der Hausergasse.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke der Gemarkung Baierbrunn mit den Flurnummern: 23, 23/1, 23/2, 23/3, 23/4, 23/5, 23/6 25, 26, 26/2, 26/3, 42, 42/1 und 354/1, sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 18/5 und 408/6.

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Baierbrunn hat in seiner Sitzung vom 20.09.2022 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. In der Sitzung vom 12.09.2024 hat der Gemeinderat die Verlängerung der Satzung der Veränderungssperre beschlossen um die Sicherung der Planung für dieses Gebiet weiterhin zu gewährleisten.

Die Planungsziele ergeben sich aus dem Aufstellungsbeschluss vom 20.09.2022. Sie umfassen insbesondere

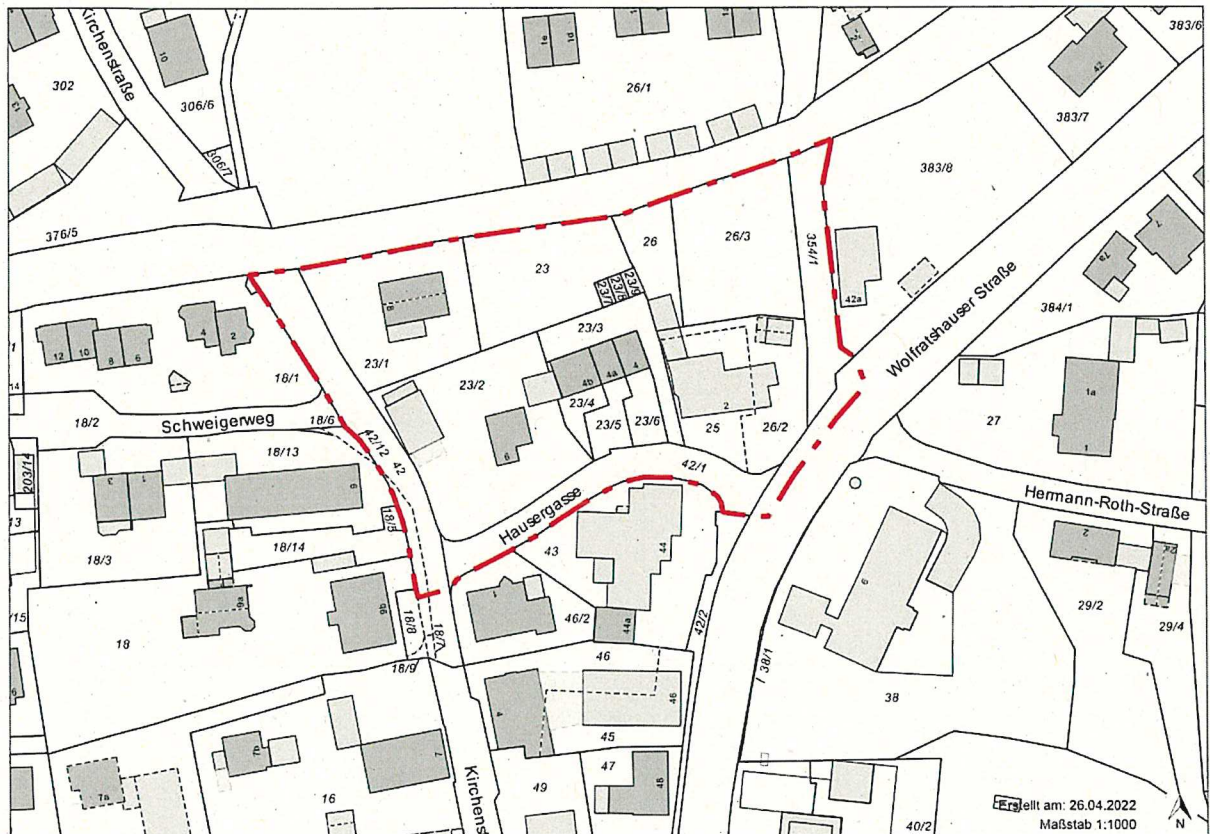
folgende Aspekte:

- Maß der baulichen Nutzung bei Wohngebäuden auf eine Grundfläche zwischen 120 und 160 m² begrenzen. Eine Doppelhausbebauung ist gesondert zu regeln. Im Plangebiet selbst liegt die GRZ derzeit bei maximal 0,228, 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 9,60 m.
- Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern, sowie Dreispännern 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 prägenden Dachform Satteldach und deren Neigungsgrad.
- 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, Einbindung der Neubauten in die vorhandene Topografie sichern.
- Um jedes Gebäude muss eine ausreichende unbebaute und begrünte Grundstücksfläche gesichert werden, standortgerechte Laubbaumbepflanzung sind vorzusehen
- Beibehaltung des Grünstreifens zwischen Bahnlinie und der Bebauung
- 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: 23, 23/1, 23/2, 23/3, 23/4, 23/5, 23/6, 25, 26, 26/2, 26/3, 42, 42/1 und 354/1, sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 18/5 und 408/6
- Der Geltungsbereich stellt sich auf der Flurkarte rot umrandet wie folgt dar:
- Der Lageplan mit entsprechender Einzeichnung des Geltungsbereiches der Veränderungssperre ist Bestandteil der Satzung.



Veränderungssperre - nicht maßstabsgerecht

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

§ 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 17.09.2024



Patrick Ott
Erster Bürgermeister