

## Präambel:

Die Gemeinde Baierbrunn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/98 als **Satzung**. Diese 2. Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich den bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 40/98.



### A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baulinie
- Baugrenze
- Zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>, z.B. 175 m<sup>2</sup>
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Maßangabe in Metern
- Straßenbegrenzungslinie sowie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Bereich ohne Zu- oder Ausfahrt

### B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. Nr. 25
- Bestehende Nebengebäude
- Flurstücknummern, z.B. 325/7

### C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WA, allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 1.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. und 3 sind unzulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich wird folgender Haustyp zugelassen:

2 Vollgeschosse, Wandhöhe max. 6,50 m, Dachneigung 22°-30°. Bei einer Überbauung der Garage darf dieser Bauteil auch als begrüntes Flachdach ausgebildet werden.

- 2.2 Die angegebenen Werte für die Grundflächenzahl gelten als Höchstgrenze.

Eine Überschreitung dieser Höchstgrenze ist nur zulässig für:

- Untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO
- Balkone, einschließlich ihrer Überdachung bis zu einer Tiefe von max 1,20 m an zwei Gebäuseiten. Balkone, die innerhalb von Fassadenrücksprüngen (Loggien) liegen, dürfen eine max. Tiefe von 1,80 m haben.
- Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup>, bei dem Gebäude mit GR 175 bis zu 10% der Grundfläche.
- Terrassen innerhalb des Bauraumes mit einer Grundfläche von bis zu 25 m<sup>2</sup> Fläche
- Für Garagen und Stellplätze sowie sonstige befestigte Flächen ist eine Überschreitung der Grundfläche bis zu einer Gesamtgrundfläche von 0,5 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen.
- Für eine Wohnnutzung über Garagen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 70 % der Grundfläche der Garage, jedoch bis maximal 25 m<sup>2</sup> zulässig.

- 2.3 Bei erdgeschossigen Anbauten an bestehende Hauptgebäude darf die noch zur Verfügung stehende Grundfläche verdoppelt werden. Diese Gebäude dürfen eine Wandfläche von 3,0 m und eine Firsthöhe von 4,50 m nicht überschreiten. Die Grundfläche dieser Gebäude darf maximal 60% der Grundfläche der bestehenden Bebauung betragen.

- 2.4 Anzahl der Wohneinheiten:

2 Wohnungen pro Wohngebäude  
1 Wohnung pro Doppelhaushälfte

#### 3. Gestaltung

- 3.1 Dachaufbauten

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachraum, die gemäß § 48 BayBO zulässig sind, ist pro Doppelhaushälfte pro Dachseite max. 1 Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 3,00 m zulässig. Der First des Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Alternativ zu einem Zwerchgiebel ist je Doppelhaushälfte je Dachseite nur bei einer Dachneigung von  $\geq 28^\circ$  max. eine Gaube zulässig. Diese darf eine Breite von max. 3,00 m einnehmen.

Sonstige Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Solarenergieanlagen unzulässig.

- 3.2 Wintergärten

Bei Doppelhäusern ist für Wintergärten ein einseitiger Grenzsanbau zulässig. Werden zwei Wintergärten an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie profiligleich zu errichten und in Gestaltung, Dachneigung und Material aufeinander abzustimmen.

#### 4. Garagen, Nebenanlagen

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig

- 4.2 Die Dächer von Garagen müssen der Dachneigung des Hauptgebäudes angeglichen werden oder als extensiv begrüntes Flachdach ausgebildet werden.

- 4.3 Sonstige Nebengebäude

Nebengebäude, wie Kinderspielhäuser und Geräteschuppen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen erstellt werden, wenn ihre überbaute Fläche nicht mehr als 2% der Grundstücksgröße beträgt. Mehrere Nebengebäude auf dem gleichen Grundstück dürfen dieses Maß insgesamt nicht überschreiten.

### 5. Grünordnung, Freiflächen

- 5.1 Garagenzufahrten dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Kies, Rasengittersteine oder Pflaster mit Fuge.
- 5.2 Auf den Grundstücken ist ein heimischer Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung sowie ein Obstgehölz in Hochstammqualität zu pflanzen, Mindestumfang 14/16 cm.
- 5.3 Fassadenflächen von Garagen sind mit mindestens einem Klettergehölz je 3 lfm Fassadenlänge zu begrünen. Bei nicht selbstklimmenden Gehölzen sind geeignete Rankhilfen anzubringen.

### D. HINWEISE DURCH TEXT

#### 1. Immissionsschutz

Im Bauvollzug (auch Freistellungsanzeige) ist seitens des Entwurfsverfassers der Schall- bzw. Immissionsschutz nachzuweisen bzw. sicherzustellen.

#### 2. Solarnutzung

Aus Gründen der Energieeinsparung sollen bei der Neueinrichtung von Dächern Solaranlagen vorgesehen werden.

#### 3. Grünordnung

Bei allen Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass wertvolle Baumbestand erhalten werden kann.

#### 4. Gemeindliche Satzungen

Auf die gemeindlichen Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung wird hingewiesen. Sofern im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen sind, sind die Vorgaben der Satzungen maßgeblich und zu beachten.

### Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom ..... (§ 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).

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ....., wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

ausgefertigt:

Baierbrunn, den .....  
P. Ott,  
1.Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/98 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).

Baierbrunn, den .....  
P. Ott,  
1.Bürgermeister



## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/98 "Forststraße, Am Waldsaum, Parkstraße" für die Grundstücke Fl.Nrn. 325/4, 325/5, 325/6 und 325/7

Maßstab  
Fassungsdatum:  
Planzeichnung:

1 : 500  
25. Februar 2021



Terrabiota

LANDSCHAFTSARCHITECTEN UND STADTPLANER GMBH

KAISER-WILHELM-STR. 13 | 82319 STARNBERG | FON 08151 - 97999-3 |  
info@terrabiota.de  
Bearbeitung: Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Dipl.-Ing. C. Ufer, Dr. Oliver  
Korch, Dipl.-Geogr.

