

Präambel:

Die Gemeinde Baiersbrunn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 diese 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/75 als

Satzung.



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Grenze der räumlichen Geltungsbereiche
- 2. Allgemeines Wohngebiet
- 3. Baugrenze
- 4. Zulässige Grundfläche in m², z.B. 110 m²
- 5. Fläche für Garage/Stellplätze
- 6. Firstrichtung
- 7. Bemaßung
- 8. Höhenbezugspunkt, höhenmäßig auf dem natürlichem Gelände

B. Planzeichen als Hinweise

- 1. Flurstück mit Flurnummer, z.B. 330/54
- 2. bestehende Hauptgebäude
- 3. bestehende Nebengebäude
- 4. Abbruch Bestandsgebäude
- 5. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 6. Vorgeschlagener Baukörper

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet: Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Die zulässige Wandhöhe beträgt 6,2 Meter. Sie bemisst sich von der Höhe am Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 - 2.2 Als Dachform bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 25°. Der First muss mittig über der Längsseite errichtet werden.
 - 2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch ebenerdige Terrassen um bis zu 25 % überschritten werden. Diese dürfen die Baugrenzen überschreiten.
 - 2.4 Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen und Zufahrten auf Fl.Nr. 316/6 um bis zu 100 %, auf Fl.Nr. 339/54 um bis zu 130 % überschritten werden. Je 400 m² vollendeter Grundstücksfläche ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
- 3. Garagen, Nebengebäude
 - 3.1 Garagen und Nebengebäude sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Garagen / Nebengebäude zulässig.
 - 3.2 Garagen und Nebengebäude müssen mit einem Satteldach oder alternativ einem Flachdach (< 5°) ausgebildet werden. Die Dachneigung bei Satteldächern ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.
 - 3.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Einfriedungen sowie von baulichen Anlagen zur Aufnahme von Abfallbehältern und zur Wäschetrocknung unzulässig.
 - 3.4 Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Lattenzäune mit durchgehender Lattung und einer max. Höhe von 1,0 m über Gehsteigniveau zulässig. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit gleicher Höhe zulässig. Sichtschutzmatten und andere, geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Zaunsockel sind unzulässig, es sei denn, sie dienen zum Abfangen von Geländeversprüngen von max. 15 cm. Ansonsten müssen Zäune einen Bodenabstand von mind. 8 cm aufweisen.
 - 3.5 Bewegliche Abfallbehälter müssen in geeignete Nebengebäude integriert werden. Diese sind straßenseitig in die Einfriedung zu integrieren, d.h., der Lattenzaun muss vor den Anlagen durchlaufen.

- 4. Grünordnung und Bodenschutz
 - 4.1 Je Baugrundstück sind ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung sowie ein Obstbaum in Hochstammqualität zu pflanzen, Größe 14-16 cm Stammumfang.
 - 4.2 Entlang der straßenseitigen Einfriedung sind Schnitthecken bis zu max. 1,2 m Höhe oder frei wachsende Hecken bis 1,8 m Höhe zulässig. Für diese Hecken sind ausschließlich Laubsträucher sowie max. 20 % Eiben zulässig. Für Laubsträucher sind wiederum mind. 70 % heimische Laubsträucher zu verwenden.
 - 4.3 Garagenzufahrten sowie Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fugenanteil > 10 %).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am2017 gefasst und am2017 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom2017 bis2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 2017 (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am2017 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom2017, hat in der Zeit vom2017 bis2017 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB). Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom2017 erfolgte mit Schreiben vom2017 (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom2017, zuletzt geändert am2017, wurde vom Gemeinderat am2017 gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

ausgefertigt:
Baiersbrunn, den
B. Angermaier,
1. Bürgermeisterin

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 2017, zuletzt geändert am2017 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

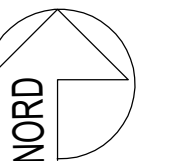
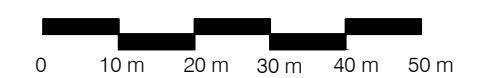
Baiersbrunn, den
B. Angermaier,
1. Bürgermeisterin

Gemeinde Baiersbrunn



8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/75 "Südlich der Lindenstraße zwischen Schulweg und Forstenrieder Weg" für die Grundstücke Fl.Nrn. 316/6 und 330/54

Maßstab 1 : 500



Fassungsdatum: 31.05.2017

Planzeichnung

Terrabiota

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER GMBH
KAISER-WILHELM-STR. 13 | 82319 STARNBERG | FON 08151 - 97999-3 | info@terrabiota.de
Bearbeitung: Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Dipl.-Ing. C. Ullrich, MSc. Andrea Seppner