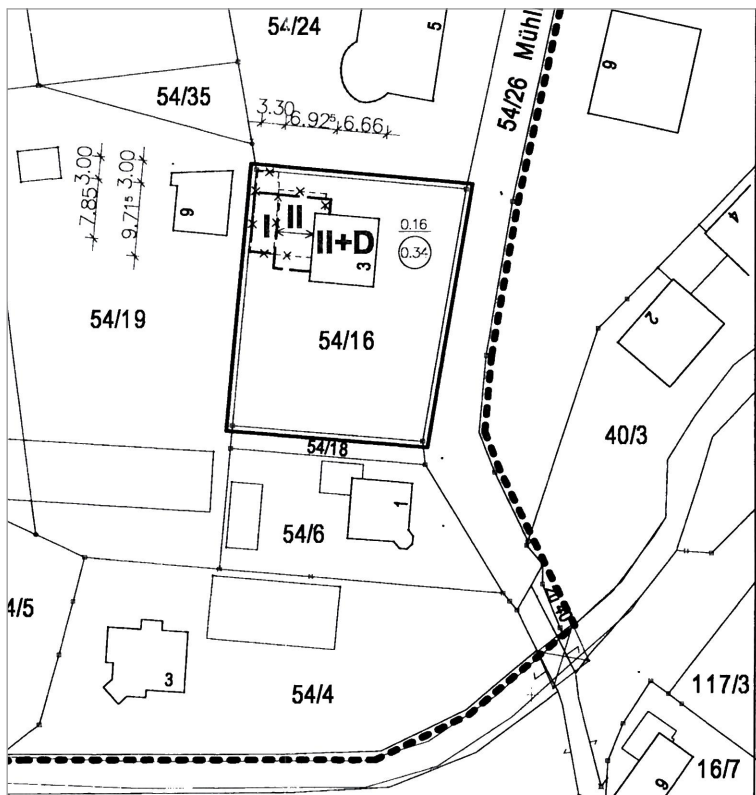


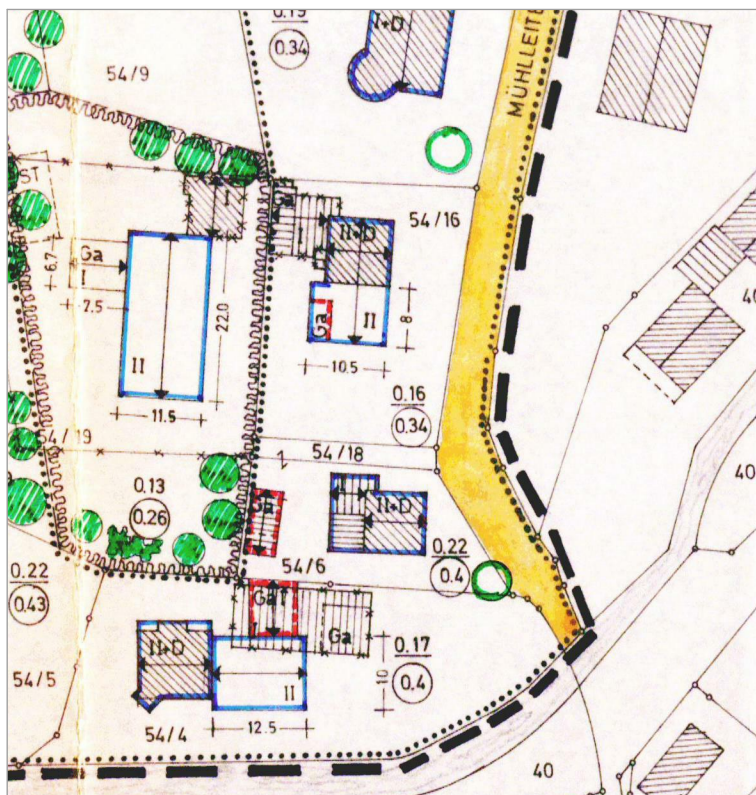
Bebauungsplan Nr. 3 Michael-Meindl-Straße und Mühlleitenstraße Ausschnitt 13. Änderung



Bebauungsplan Nr. 3 Michael-Meindl-Straße und Mühlleitenstraße Ausschnitt Änderung 9



Bebauungsplan Nr. 3 Michael-Meindl-Straße und Mühlleitenstraße Ausschnitt Urfassung



Festsetzungen: Legende und Zeichenerklärung

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- - - - - Geltungsbereich Änderung
- Grundstücksgrenzen
- × × Grundstücksgrenze entfällt bei Baumaßnahme
- - - - - Baugrenze Hauptgebäude
- - - - - Tiefgaragenumgrenzung
- Hauptabwasserleitung (Darf nicht überbaut werden)
- 3,0 Maßzahl in Metern, z. B. 3,0
- 6/22 Flurstücknummer
- Gebäude/ Wohngebäude
- Nebengebäude/ Gebäude f. Wirtschaft und Gewerbe
- Flächen für Garagen
- Öffentliche Straße/ Fahrbahn
- Zu schützender Baumbestand
- ▶ Garagenzufahrt (verpflichtend von dieser Seite)

A) Festsetzungen

Soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird gelten weiterhin die bisherigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplan sowie dessen vorhergehenden Änderungen.
Für den Änderungsbereich Flurnummern 54/16 gelten folgende zusätzliche Festsetzungen:

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist durch die Begrenzungslinie festgelegt.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen.

- 2.1 Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse für Wohngebäude ist auf II Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss begrenzt, für Nebengebäude auf I Vollgeschoss.
- 2.3 Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 2.4 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 2.5 Die Grundflächenzahl (GRZ) der Wohngebäude ist maximal 0,2.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist max. 0,4.
- 2.6 Die Baufläche/-fenster der Doppelgarage darf je Seite um 1m überschritten werden, jedoch ist die Grundfläche von 6,0m x 6,0m immer einzuhalten

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1 Die bauliche Gestaltung ist grundsätzlich durch die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen der Gemeinde Bayrischzell in der jeweils gültigen Fassung festgelegt, soweit im Text und im Plan nichts anderes bestimmt ist.
- 3.2 Photovoltaikanlagen und Kollektoren sind nur auf Dächern, parallel zur Dachfläche (nicht aufgeständert) in geradliniger oder rechteckiger Anordnung zulässig. Werden vorgenannte Anlagen in schwarz angebracht muss die Farbe der Dachdeckung dunkelbraun sein.
- 3.3 Kfz-Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauart zu erstellen, z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Drainpflaster, Schotter, etc.
- 3.4 Die Dachneigung der Nebengebäude/ Garage ist an die Hauptdachfläche anzugleichen; die Firstrichtung muss parallel sein

4. Grünordnung

- 4.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 400m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein 1 Laubbaum und pro 100m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Strauch zu pflanzen.
- 4.2 Artenauswahl zur Bepflanzung
Bäume: z.B. Acer platanoides (Spitzahorn) Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Acer campestre (Feldahorn) Betula pendula (Gemeine Birke) Carpinus betulus (Hainbuche) Fagus sylvatica (Rotbuche) Quercus robur (Stieleiche) Tilia cordata (Winterlinde). Obstbäume in Lokalsorten als Hoch- oder Halbstamm
Sträucher und Hecken z.B. Cornus sanguinea (Hartriegel) Corylus avellana (Haselnuss) Carpinus betulus (Hainbuche) Ligustrum vulgare (Liguster) Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Planinhalt	Maßstab
Bebauungsplan Nr. 3 Michael-Meindl-Straße und Mühlleitenstraße (13. Änderung), Teilbereich Mühlleitenstraße 3 Gemeinde Bayrischzell	1:1000
Planverfasser	Datum
Ingenieurbüro Sven Dachwald Bauplanung & Baumanagement Flüggenstraße 11, 80639 München Kranzerstraße 21, 83735 Bayrischzell Telefon 089/ 51 51 96 63 info@ib-dachwald.de	04-07-2025
	Plan-Nr.
	BZ-MM/ML-3-13

Verfahrensvermerk Bebauungsplan § 13 a BauGB (Innenentwicklung)

1. Der Gemeinderat Bayrischzell hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Aufstellung gem. § 13 a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Planunterlagen in der Gemeindeverwaltung Bayrischzell, Rathaus, Kirchplatz 2, 83735 Bayrischzell, während der allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Bayrischzell, den Kittenrainer, 1. Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan bedurfte keiner Genehmigung.

8. Ausgefertigt:

Bayrischzell, den Kittenrainer, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bayrischzell, den Kittenrainer, 1. Bürgermeister