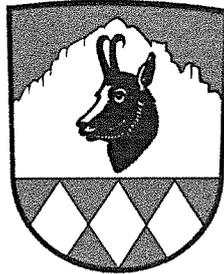


GEMEINDE BAYRISCHZELL



BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „SCHLIERSEER STRASSE / KRAPPEN“

Planfertiger:

Erhardt.Erlacher.Architekten
Nördliche Hauptstr. 1
83700 Rottach-Egern
T: 08022.2380
F: 08022.2375
E: erlacher@t-online.de

und

Büro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
T: 08179.925540
F: 08179.925545
E: mail@buero-u-plan.de

Plandaten:

Entwurfssfassung: 21.01.2013
Satzungssfassung: 04.03.2013

BEGRÜNDUNG

1. Lage im Gemeindegebiet

Umgriff des Bebauungsplans und Fläche des Bebauungsplangebiets

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flurstücke Nr.:
44, 44/12, 44/13, 464/9, 464/10 und 464/13.

Der Planungsbereich wird von den Grundstücken entlang der Schlierseer Str., sowie
sowie von Grünland umgrenzt.
Er befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortskern von Bayrischzell.

2. Ziel der Planung

Die Planungsabsicht der Gemeinde Bayrischzell ist es, den Bestand und die
Entwicklung der best. Schreinerei zu gewährleisten und durch die Neuausweisung
den Neubau einer Werkhalle zu ermöglichen. Auf Fl.Nr. 464/9 soll zusätzlich die
Möglichkeit zur Errichtung eines Wohnhauses geschaffen werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die 11. Änderung des
Flächennutzungsplans für das Gebiet im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB
durchgeführt. Entsprechend der Nutzungen wird das gesamte Gebiet als Dorfgebiet
ausgewiesen (bisher Fläche für Gemeinbedarf, MD u. Fläche für die Landwirtschaft).

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet ist über eine Privatstraße, die in die Schlierseer Straße
mündet an den örtlichen und den überörtlichen Verkehr angebunden. Die
Erschließung (Geh-, Fahrt- u. Leitungsrechte) ist durch Grunddienstbarkeit und
beschränktpersönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern (LRA
Miesbach) rechtlich zu sichern.

4.2 Ver- und Entsorgung

Der Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung der
Gemeinde Bayrischzell, die Abwasserbeseitigung durch Anschluss an den
gemeindlichen Ortskanal und die Stromversorgung über das Netz der E.ON Bayern
AG.

5. Planungskonzept

Für die geordnete ortsplanerische Entwicklung des Planungsgebietes ist die
Bauweise, die überbaubare und nicht überbaubare Fläche festgelegt.
Die Baukörper sollen sich unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung
unaufdringlich in die Landschaft einbinden.

Der dörfliche Charakter des landwirtschaftlichen Umfeldes soll bewahrt bleiben. Die Baukörper werden in ortstypischen Proportionen erbaut, erhalten ein Satteldach und eine dem Umfeld angemessene, wenngleich zeitgemäße Fassadengestaltung.

Es gilt die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen der Gemeinde Bayrischzell vom 27.07.1999, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Alle baulichen Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass die natürliche Geländebeschaffenheit so wenig wie möglich verändert wird. Auffüllungen sind flach im Gelände verlaufend ohne Böschungen anzulegen.

Insgesamt soll ein Gebiet entstehen, welches mit ortstypischer Gestaltung eine selbstverständliche Ergänzung zum Bestand wird.

Die Bauleitplanung und die anschließende Eingabeplanung erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Miesbach, um eine größtmögliche Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu gewährleisten.

Eine schonende und angemessene landschaftliche Einbindung, sowie eine umgebungsgerechte Baugestaltung erfolgt insbesondere durch die in den §§ 7 und 8 der Satzung getroffenen Regelungen hinsichtlich Baugestaltung und Einfriedungen, sodass den Belangen der angemessenen landschaftlichen Einbindung und einer umgebungsgerechten Baugestaltung Rechnung getragen wird.

6. Grünflächen

Die entsprechenden Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Beseitigung der zu fällenden Bäume, wie beispielsweise die Verpflichtung im Rahmen jedes Bauantrages einen Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen wurde unter Punkt 6.5 des Bebauungsplanes festgesetzt, sowie bei der Artenauswahl auf das Merkblatt „Siedlung und Landschaft“ des LRA Miesbach vom März 1993 verwiesen.

Private Freiflächen

Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Bayrischzell ist in der jeweils gültigen Fassung für den Bebauungsplan bindend. Es sind zu erhaltende und zu pflanzende Bäume festgesetzt. Bei Neupflanzungen ist die Pflanzliste für Gehölze des LRA Miesbach (Merkblatt „Siedlung und Landschaft“) zu berücksichtigen.

7. Auswahl geeigneter Ausgleichsfläche und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

(Leitfaden: Listen 1 a bis 1c, Liste 3a)

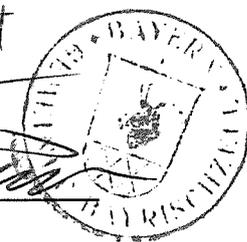
Lage und derzeitige Nutzung der Ausgleichsflächen

Lt. derzeitigem Planentwurf liegen die Ausgleichsflächen sämtlich im Geltungsbereich des B-Plans.

Dem im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf wird Rechnung getragen, indem innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf einer 906 m² großen Teilfläche der Fl. Nr. 44, Gemarkung Bayrischzell, im Anschluss an die geplante Bebauung im Übergang zur offenen Landschaft eine extensiv genutzte Streuobstwiese angelegt wird. Die Maß-

nahme kommt den Schutzgütern des Naturhaushaltes und dem Landschaftsbild gleichermaßen zugute. Die Ausgleichsfläche ist durch Grunddienstbarkeit zu sichern, die Maßnahmen sind spätestens bei Baubeginn in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen (s. auch Ausführungen im Umweltbericht).

Bayrischzell, den 24.11.2014



Erster Bürgermeister

Anlage
Niederschlagswasser

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.

Gemeinde Bayrischzell

Flächennutzungsplan für das Gebiet Aufstellung . Änderung

mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 13 Aufstellung Aufhebung . Änderung
für das Gebiet „Schlierseer Straße / Krapfen“, Flst.-Nrn. 44/0, 12, 13, 464/9, 10, 13 Gmkg.
Bayrischzell

mit Grünordnungsplan
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ja nein

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Aufstellung . Änderung

Sonstige Satzung Aufstellung . Änderung

Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)

Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-Maßnahmen)

2.

Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Miesbach
Rosenheimer Str. 4
83714 Miesbach

0 Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange :

Fachbereich 32 32.1 Wasserrecht Tel.: (08025) 704 - 260

32.1 Bodenschutzrecht Tel.: (08025) 704 - 257

2.1 Keine Äußerung - Bodenschutzrecht

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Grundsätzliche Überlegungen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sollten bereits im Rahmen der Bauleitplanung beginnen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).

Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

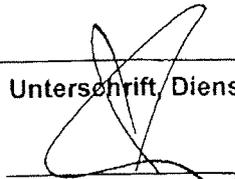
Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das *Grundwasser* (z.B. Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein *oberirdisches Gewässer* kann im Rahmen des Gemeingebrauches (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENOG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Der Bauherr bzw. sein Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft (Tel. 08025/704-316 bzw. -357), zu erfolgen.

Ort, Datum:

Miesbach, 19.02.2013

Unterschrift, Dienstbezeichnung:



Thuir