

Gemeinde Bayrischzell

für die Flurnummern 49/3, 49/4, 51 (Teilbereich), 62 (Teilbereich), 62/9 (Teilbereich), 62/12 sowie 66/3 (Teilbereich), Gemarkung Bayrischzell



Bebauungsplan Nr. 14 „Mühlleitenweg“

Gemarkung Bayrischzell

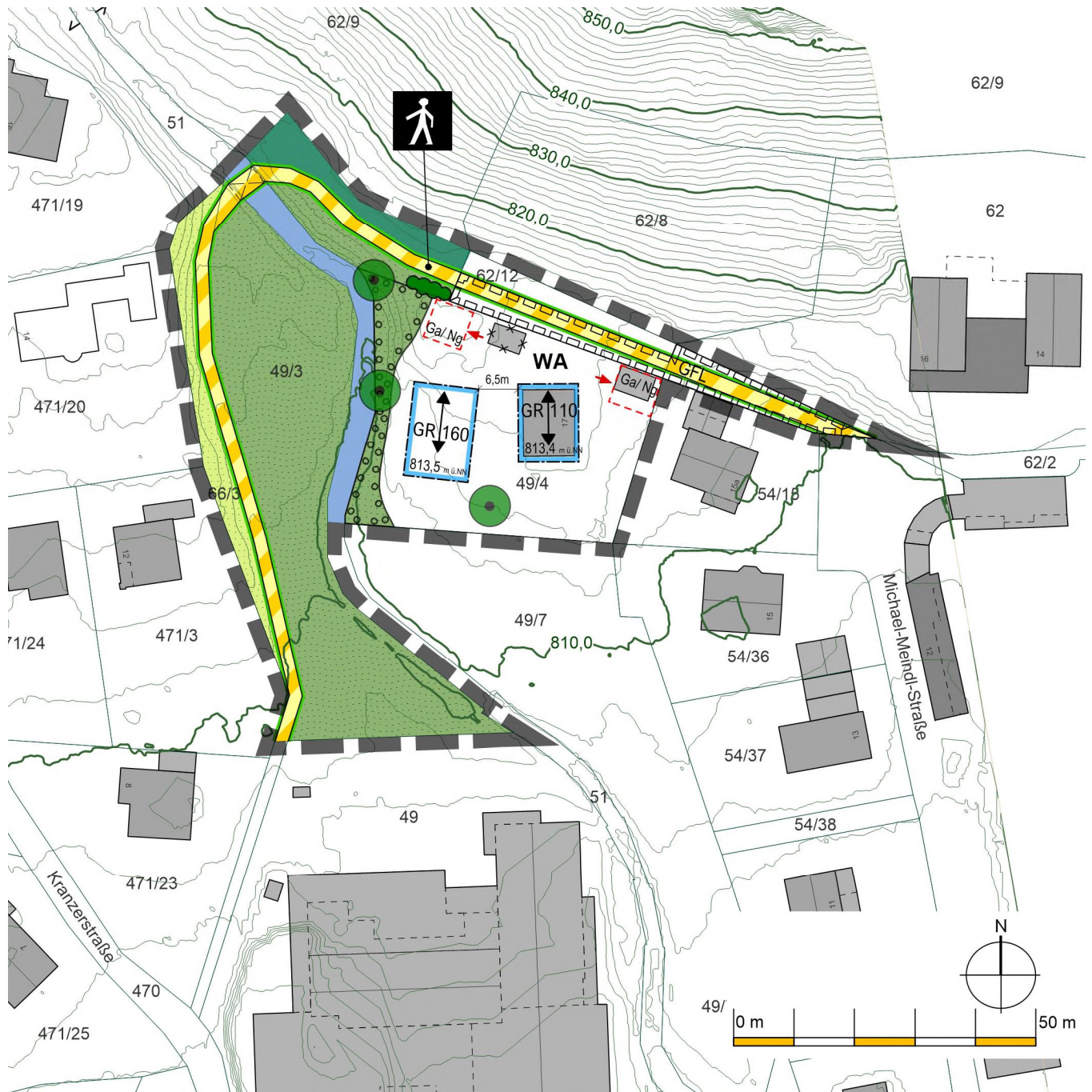
– SATZUNG –

Entwurf
Fassung vom 25.04.2022

Satzungspräambel

Die Gemeinde Bayrischzell erlässt gemäß §§ 1 bis 4 c sowie §§ 8,9,10 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung Der Grundstücke – BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), diesen Änderungsbebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil als Satzung.

A PLANZEICHNUNG M 1:1000



B FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Im WA sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig.
- 1.3 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche

- 2.1.1 GR 110 maximal zulässige Grundfläche, hier 110 m²
- 2.1.2 Pro Gebäude ist zusätzlich eine Fläche für Balkone, Lauben und Terrassen von insgesamt 20% der festgesetzten Grundfläche nach 2.1.1 zulässig.
- 2.1.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Fläche von insgesamt 280 m² überschritten werden.


2.2 Höhe baulicher Anlagen

- 2.2.1 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt 6,0 m. Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenlage gemäß Festsetzung 2.2.2 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 2.2.2 813,5 m ü.NN Festgesetzte Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in Metern ü. NN, hier z.B. 813,5 m ü. NN. Die Höhenlage darf um ± 0,15 m abweichen.
- 2.2.3 Für Garagen und Nebengebäude beträgt die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, im Mittel 3,0 m.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

- 2.3.1 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.





3 Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1  Baugrenze
- 3.2 Die Baugrenze darf mit Balkonen und Lauben an zwei Gebäudeseiten um max. 1,5 m überschritten werden. Terrassen sind außerhalb der Bauräume bis zu einer Tiefe von 4,0 m zulässig. Hierbei sind die Grundflächen gemäß Festsetzung 2.1.2 und 2.1.3 einzuhalten.



4 Bauweise

- 4.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.


5 Verkehrsflächen

- 5.1  Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
-  Fußgängerbereich
Die Nutzung als Zufahrt ist im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche gemäß Festsetzung 5.3 zulässig.
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie
- 5.3  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Grundstücke zu belastende Fläche





6 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

- 6.1  Fläche für Garagen sowie Nebengebäude
- 6.2 Außerhalb der festgesetzten Flächen sind keine Garagen oder Nebengebäude oder Tiefgaragen zulässig.
- 6.3 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.4  Die Zufahrt zu den Garagen ist nur in der mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Richtung zulässig.

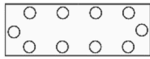
7 Gestalterische Festsetzungen

- 7.1 Es sind nur symmetrisches Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 25° zulässig.
- 7.2  Hauptfirstrichtung
- 7.3 Auf Garagen und Nebengebäuden sind nur Satteldächer in gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig.
- 7.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7.5 Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel- oder Betondachsteine in ziegelrot und braun und Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zulässig.

8 Grünordnung

- 8.1  Private Grünfläche – ortsbildprägender Grünzug
Die Baumkulisse ist zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind durch heimische und standortgerechte Arten zu ersetzen.
- 8.2  Öffentliche Grünfläche – wegbegleitender Böschungsbereich
- 8.3  Wasserfläche
- 8.4  Fläche für Wald

8.5



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Die Fläche ist zu 80% mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise). Der Anteil der Bäume beträgt mindestens 10 % am gesamten Gehölzbestand.

Pflanzqualität für Bäume: autochtones Pflanzgut, verpflanzte Heister, mind. 150 bis 200 cm, Pflanzraster: mindestens 2m x 2m.

Pflanzqualität für Sträucher: autochtones Pflanzgut, verpflanzte Heister, mind. 100 bis 150 cm, Pflanzraster: mindestens 2m x 2m.

Die Pflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des östlich benachbarten Hauptgebäudes zu realisieren.

8.6 Innerhalb der privaten oder öffentlichen Grünflächen sind keine baulichen Anlagen, Sichtschutzzäune, -gitter, -elemente und keine linearen Pflanzstrukturen wie Hecken o.ä. zulässig. Einfriedungen sind nur als Zäune entsprechend der Gestaltungssatzung und soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, zulässig.

8.7



Baum, zu erhalten

Für etwaige Ausfälle ist spätestens in der nächsten Vegetationsperiode gleichartiger Ersatz in einer Pflanzqualität von mindestens 14-16 cm Stammumfang zu schaffen.

8.8



Sträucher, zu pflanzen

Pflanzqualität: standortgerechter und heimischer Strauch (vgl. Pflanzliste unter Hinweise), verpflanzte Heister, mind. 100 bis 150 cm. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Etwaige Ausfälle sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der angrenzenden Garage zu realisieren.

8.9 Auf dem Flurstück 49/4, Gemarkung Bayrischzell ist je angefangene 300 m² Fläche, die nicht durch Zufahrten und Nebenanlagen überbaut sind, je 1 Baum zu pflanzen (vgl. Pflanzliste unter Hinweise). Die vorhandenen und die per Planzeichen zum Erhalt festgesetzten Bäume werden dabei angerechnet. Die sonstigen, nicht überbauten Flächen sind zu begrünen.

Pflanzqualität: standortgerechter und heimischer Baum (vgl. Pflanzliste unter Hinweise), Hochstamm oder Solitär, 3xv mit Ballen, StU 14-16 cm. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Etwaige Ausfälle sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des östlich benachbarten Hauptgebäudes zu realisieren.

8.10 Befestigte Flächen von Stellplätzen und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrassen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit u. a.) zu versehen.

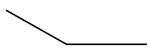
8.11 Mit den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus denen mindestens die Lage des Gebäudes, die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege sowie der Stellplätze und die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

9 Sonstige Festsetzungen

9.1  räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

49/4 bestehende Flurnummer, hier z.B. 49/4



vorhandene Grundstücksgrenzen



abzubrechendes Gebäude



vorhandene Haupt— und Nebengebäude, Überbauungen mit Hausnummer



Natürliches Gelände in 1,0 m-Schichten

3,0 m

Maßangabe in Metern, hier 3,0 m

D HINWEISE DURCH TEXT

1 Plangrundlagen

Die aktuelle digitale Flurkarte des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Gemeinde Bayrischzell zur Verfügung gestellt. Die Höhenlinien wurden auf Grundlage des Digitalen Geländemodells der Bayerischen Vermessungsverwaltung (DGM 1) berechnet. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 Gestaltungssatzung

Auf die „Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Bayrischzell“ i.d.F. vom 27.07.1999 wird hingewiesen. Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet einschließlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Sofern der Bebauungsplan anderweitige oder weitergehende Festsetzungen trifft, sind diese maßgeblich.

3 Denkmalpflege

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen und

dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde – unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

4 Grünordnung

Zur Sicherung des Baumbestandes sind die im Gutachten zur Erhaltenswürdigkeit (Tree Consult, Brudi & Partner, Nr. 17-0506 vom 13.06.2018) aufgeführten Pflegemaßnahmen zu beachten.

4.1 Pflanzliste

Als heimische und standortgerechte Arten können beispielsweise die Folgenden gelten:

Bäume:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Berg-Ulme (*Ulmus glabra*),
Buche (*Fagus sylvatica*),
Esche (*Fraxinus excelsior*),
Grau-Erle (*Alnus incana*),
Traubenkirsche (*Prunus padus*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Sträucher:

Europäisches Pfaffenhütchen
(*Euonymus europaeus*),
Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*),
Gemeiner Schneeball (*Viburnum
lantana*),
Hasel (*Corylus avellana*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Rote Heckenkirche (*Lonicera
xylosteum*),
Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

5 Artenschutz

Hinsichtlich Baum- und Gehölzrodungen oder -rückschnitten z.B. zur Baufeldräumung wird auf § 39 BNatSchG hingewiesen, demnach dürfen diese nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden.

Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (Art. 42 BNatSchG), so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Oberbayern (Art. 62 BNatSchG).

6 Wasserwirtschaft

- 6.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
- 6.2 Das Schmutzwasser ist im Mischsystem über Anlagen abzuleiten, die den technischen Regeln entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor der Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 6.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig zu versickern oder anderweitig abzuleiten. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen.
- 6.4 Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde wird hingewiesen.

7 Hochwasserschutz

- 7.1 Die Höhenlage der Rohbodenoberkante der Erdgeschosses ist 25 cm über das umliegende Gelände anzuheben und das Gebäude (auch Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) bis zu diesem Maß wasserdicht zu errichten.
- 7.2 Von der geplanten Uferböschungsoberkante ist ein Abstand von 5m zur Bebauung freizuhalten.
- 7.3 Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt eine Elementarschadensversicherung.

Bayrischzell, den

.....

Georg Kittenrainer

1. Bürgermeister

.....

Manuela Skorka (Stadtplanung)

Planverfasserin

E VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Bayrischzell hat in der Sitzung vom --.--.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Mühlleitenweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am --.--.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom --.--.---- hat in der Zeit vom --.--.-- bis --.--.---- stattgefunden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom --.--.---- hat in der Zeit vom --.--.---- bis --.--.---- stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom --.--.---- wurde vom Gemeinderat am --.--.---- gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Bayrischzell, den

.....

Siegel

Georg Kittenrainer

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Bayrischzell über den Bebauungsplan ist am ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Bayrischzell während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bayrischzell, den

.....

Siegel

Georg Kittenrainer

1. Bürgermeister