



Festsetzungen: Legende und Zeichenerklärung

	Geltungsbereich des Bebauungsplans		Gebäude/ Wohngebäude
	Grundstücksgrenzen		Nebengebäude/ Gebäude f. Wirtschaft und Gewerbe
	Grundstücksgrenze entfällt bei Baumaßnahme		Flächen für Garagen
	Bereich Schienenverkehrsweg		Stellplatz
	Baugrenze		Öffentliche Straße/ Fahrbahn
	Fahrbahnbegrenzung		Private Straße
	Maßzahl in Metern, z. B. 3,0		Tiefgaragenumfassungslinie
	Flurstücknummer		Grünstreifen vorhanden
			Parkflächen
			Garagenzufahrt (verpflichtend von dieser Seite)

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die Begrenzungslinie festgelegt.

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

- 2.1 Es handelt sich um ein WR = Reines Wohngebiet.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse für Wohngebäude ist auf II Vollgeschosse begrenzt, für Nebengebäude auf I Vollgeschoss.
Ausnahme: Flurnummer (Fl.Nr.) 475/12 mit III zulässigen Vollgeschossen.
- 2.3 Die Wandhöhe (gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ist max. 6,5m bzw. 9,5m auf Fl.Nr. 475/12. Bei Hanglagen gilt die mittlere Wandhöhe.
- 2.4 Die Grundflächenzahl der Wohngebäude ist max. 0,4 bei Grundstücksgrößen < 600m².
Die Grundflächenzahl der Wohngebäude ist max. 0,35 bei Grundstücksgrößen zwischen 600m² und 1000m².
Die Grundflächenzahl der Wohngebäude ist max. 0,3 bei Grundstücksgrößen > 1000m².
- 2.5 Die Geschossflächenzahl ist max. 0,8 bei Grundstücksgrößen < 1000m².
Die Geschossflächenzahl ist max. 0,6 bei Grundstücksgrößen > 1000m².
- 2.6 Die Grundstücksmindstgröße für Bebaubarkeit mit Wohngebäuden ist 400m².
- 2.7 Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 2.8 Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig.
- 2.9 Die Baugrenze darf durch die Umfassungswände nicht überbaut werden, die Baugrenze grenzt die Bereiche für die Wohnbebauung ein. Balkone und eingeschossige untergeordnete Erker dürfen die Baugrenze um max. 1,5m überschreiten sofern die Abstandsflächenregelung der BayBO eingehalten wird. Diese Überschreitung ist nur an 2 Gebäudeseiten zulässig.
- 2.10 Zur Umsetzung des zusätzlichen Baurechts auf den Fl.Nr. 475/1 u. 475/2 sind die Grundstücke zu verschmelzen und die dort vorhandenen Stellplätze in einer Tiefgarage auf Fl.Nr. 475/12 zu situieren.
- 2.11 Die Tiefgarage auf Fl.Nr. 475/12 darf nur mit einer der beiden Zufahrtsmöglichkeiten umgesetzt werden. Erfolgt die Zufahrt nicht entlang der Grenze zu Fl.Nr. 475/13 so ist auf den Tiefgaragenbereich zwischen den Gebäuden zu verzichten. Die Überdeckung der Tiefgaragedecke soll 60cm nicht unterschreiten um eine sinnvolle Begründung zu gewährleisten.

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.
- 3.3 Kfz-Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauart zu erstellen, z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Drainpflaster, Schotter, etc.

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. 2 Reitberg (3. Änderung) Gemeinde Bayrischzell	1:1000
Planverfasser	Datum
Ingenieurbüro Sven Dachwald Bauplanung & Baumanagement Flüggerstraße 11, 80639 München Kranzerstraße 21, 83735 Bayrischzell Telefon 089/ 51 51 96 63 info@ib-dachwald.de	30-05-2023
	Plan-Nr.
	BZ-RB-2

Verfahrensvermerk Bebauungsplanänderung

- 1. Der Gemeinderat Bayrischzell hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Änderung gem. § 13 a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die betroffene Öffentlichkeit konnte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis zur Bebauungsplanänderung Stellung nehmen. Zusätzlich wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Bayrischzell, den Kittenrainer, 1. Bürgermeister

7. Die Bebauungsplanänderung bedurfte keiner Genehmigung.

8. Ausgefertigt:

Bayrischzell, den Kittenrainer, 1. Bürgermeister

- 9. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung 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. Die Bebauungsplanänderung 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