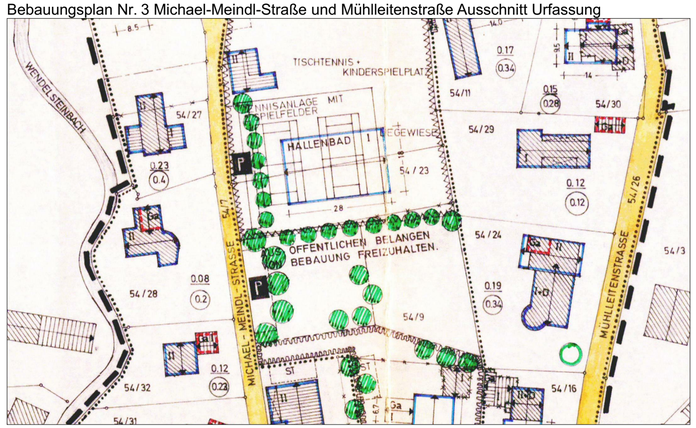
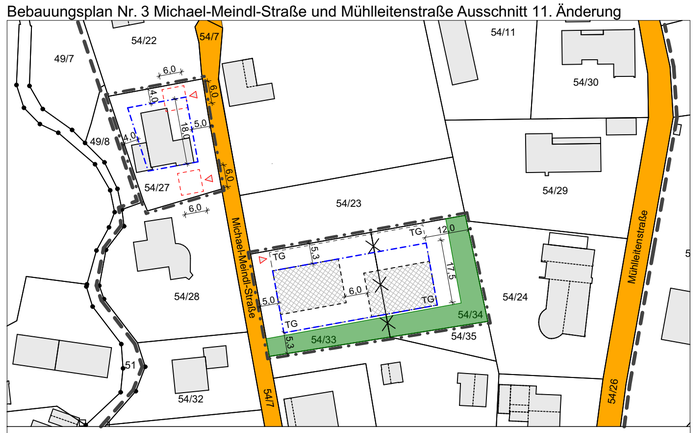
Bebauungsplan Nr. 3 Michael-Meindl-Straße und Mühlleitenstraße Ausschnitt Urfassung



Bebauungsplan Nr. 3 Michael-Meindl-Straße und Mühlleitenstraße Ausschnitt 11. Änderung



Festsetzungen: Legende und Zeichenerklärung

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Geltungsbereich Änderung
- Grundstücksgrenzen
- Grundstücksgrenze entfällt bei Baumaßnahme
- Baugrenze Hauptgebäude
- Tiefgaragenumgrenzung
- 3,0 — Maßzahl in Metern, z. B. 3,0
- 6/22 — Flustücknummer
- Gebäude/ Wohngebäude
- Nebengebäude/ Gebäude f. Wirtschaft und Gewerbe
- Flächen für Garagen
- Öffentliche Straße/ Fahrbahn
- Zu schützender Baumbestand
- P — Parkflächen
- 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 die Änderungsbereiche Flurnummern 55/33, 55/34 und 54/27 gelten folgende zusätzliche Festsetzungen:

1. Geltungsbereiche

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 Die Wandhöhe (im Sinne der BayBO Art. 6 Abs. 4 Satz 2) ist auf den Fl.-Nr. 55/33 und 55/34 bis 7,5m und auf der Fl.Nr. 54/27 bis 6,5m zulässig. Bei Hanglagen gilt die mittlere Wandhöhe.
2.4 Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig.
2.5 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
2.6 Die Grundflächenzahl (GRZ) der Wohngebäude ist maximal 0,27.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist max. 0,54. Entsteht durch den Ausbau des Dachgeschosses (und nur dadurch) ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO 1997 ist dies sowie die daraus resultierende GFZ von 0,81 zulässig.
2.7 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.
2.8 Zur Umsetzung des Baurechts auf den Fl.-Nr. 55/33 und 55/34 sind die Grundstücke zu verschmelzen.
2.9 Auf den Fl.-Nr. 55/33 und 55/34 sind Dachneigungen von 20° bis 35° zulässig. Zur Belichtung und Nutzung des ausgebauten Dachgeschosses sind bei einer Dachneigung von 28° bis 35° Schleppgauben zulässig. Die Ansichtsfläche darf 2,5m², die Höhe 1,5m nicht überschreiten. Die Gesamtlängen aller Gauben darf in der Summe 1/3 der zugehörigen Gebäudeseitenlänge nicht überschreiten.
2.10 Auf den Fl.-Nr. 55/33 und 55/34 sind im Baufenster zwei Einzelgebäude mit den maximalen Einzelabmessungen von Länge x Breite = 18,0m x 12,5m oder ein Einzelbaukörper Länge x Breite = 36,0m x 12,5m zulässig. Bei zwei Einzelbaukörpern genügt - abweichend von BayBO §6 (3) - bei einer giebelseitigen Anordnung zueinenader ein Gebäudeabstand von 6,0m (wie z.B. im zeichnerischen dargestellt).

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 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.

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 (12. Änderung), Teilbereich Michael-Meindl-Straße 6 & 12 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	14-06-2023 **Plan-Nr.** BZ-MM/ML-3

Verfahrensvermerk Bebauungsplanänderung § 13 a BauGB (Innenentwicklung)

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