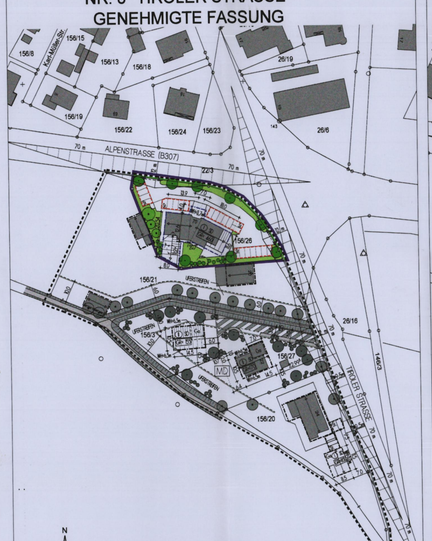
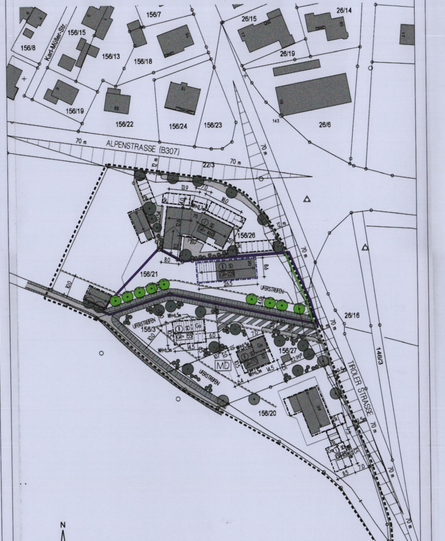
4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8 "TIROLER STRASSE" GENEHMIGTE FASSUNG



LAGEPLAN M. 1:1.000
FASSUNG VOM 07.05.2012

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8 "TIROLER STRASSE"



LAGEPLAN M. 1:1.000
FASSUNG VOM 20.01.2014

TEIL A
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNUNG UND PLANZEICHEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

MD — Dorfgebiet nach §5 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GR= 226 — max. zulässige bebaubare Grundfläche der zusammenhängenden Baufenster in m²

I — Anzahl der Vollgeschosse, zwingend

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Ein- / Ausfahrtbereich

6. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
(§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebot für Bäume

Zu pflanzende heimische Sträucher in Gruppen

Baumbestand

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§9 Abs.4 BauGB)

Firstrichtung

SD — Satteldach mit einer Dachneigung gem. Gestaltungssatzung

III. HINWEISE

Bestehende Flurstückgrenzen

156/20 — Flurstücknummern

2/4 — Maßzahl in m

Bestehende Bebauung

Sichtdreieck
Angabe der Schenkellänge in Meter

Ga — Garage

St — KFZ-Stellplatz

Das Baugebiet liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet Leitzach!

TEIL B
FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung
1.1 Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sowie der BauNVO.
1.2 Die Baugrenzen dürfen durch folgende Bauteile überschritten werden:
- Dachüberstände, gem. Gestaltungssatzung
- Balkone um max. 1,25m, an jeweils einer Breit- und Längsseite
- Eingangsüberdachungen um max. 1,50m, mit einer Länge von max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge
- Aussentreppen zu Unter- und Obergeschossen um max. 1,50m.

2. Gestaltung baulicher Anlagen
2.1 Für die Gestaltung baulicher Anlagen ist die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Bayrischzell (**Gestaltungssatzung**), jeweils in der neusten Fassung maßgebend, sofern in den Festsetzungen dieser Satzung abweichend bzw. ergänzend nichts anderes festgesetzt.
2.2 Für Anbauten an Bestandsgebäude sind die Dachflächen höhengleich, d.h. in gleicher Dachneigung, Wandhöhe und Dachüberstand, auszuführen.

3. Hochwasserschutz
Der Planbereich liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Leitzach (Wasserstand des 100-jährlichen Hochwassers liegt bei 795,77m üNN). Damit gelten für die Ausweisung von Baugebieten, die Errichtung und die Erweiterung von baulichen Anlagen die wasserrechtlichen Bestimmungen der §§ 77 und 78 des Wasserhaushaltsgesetztes (WHG).
Unter anderem ist als Voraussetzung für eine Bebauung im Hochwasserbereich der zeitgleiche Ausgleich des verloren gehenden Retentionsraumes an anderer Stelle nachzuweisen.

Alle weiteren Festsetzungen durch Text und Planzeichnung der gültigen Satzung bleiben unverändert!

Nach § 6 werden folgende, planungsrechtlich nicht verbindliche Hinweise schriftlich festgehalten:

Hinweise:

1. Außer den Festsetzungen dieser Satzung gelten insbesondere folgende Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung:
   - Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Bayrischzell (**Gestaltungssatzung**);
   - Satzung über die Genehmigung und Gestaltung von Werbeanlagen in der Gemeinde Bayrischzell (**Werbeanlagensatzung**)

   Hingewiesen wird außerdem auf die Bekanntmachung zur vorläufigen Sicherung des vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim ermittelten **Überschwemmungsgebiets „Leitzach"** durch das Landratsamt Miesbach, vom 23.05.2012.

2. Das geplante Bauvorhaben liegt an der Leitzach am Rande des Überschwemmungsgebietes für ein 100-jährliches Hochwasserereignis. Bei extremen Niederschlagsereignissen können auch weitergehende Ausuferungen der Leitzach nicht ausgeschlossen werden. Es ist mit einem Wasserstand von 795,77 m üNN zu rechnen, was einer Überflutungshöhe von ca. 2 Meter entspricht.
   Zur Absicherung gegen entsprechende Risiken empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt das Bauvorhaben in hochwasserangepasster Bauweise (z.B. Höhenlage der Gebäudeeingänge etc.) auszuführen und im Untergeschoss nur Räume mit untergeordneter Nutzung anzuordnen.

   Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise können z.B. aus der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen werden.
   In hochwassergefährdeten Gebieten sollte, insbesondere auch hinsichtlich der Lage im Zustrom zur Wasserversorgung, auf Ölheizungsanlagen verzichtet werden.
   Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt den Abschluss einer Elementarschadenversicherung.

3. Im Bereich des Bebauungsplanes muss jederzeit mit entsprechend hohem Grundwasserständen gerechnet werden. Die Bauvorhaben sind entsprechend angepasst (kein oder wasserdichte Keller, wasserdichte Kellerröffnungen, Lichtschächte etc.) zu errichten.

Teil C
VERFAHRENSHINWEISE (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)
5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 8 „TIROLER STRASSE"

Der Gemeinderat von Bayrischzell hat in seiner Sitzung am 16. SEP. 2013 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 13 BauGB zu ändern.
Der Änderungsbeschluss wurde am - 9. JULI 2014 ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert werden soll.

Bayrischzell, den - 9. JULI 2014
H. Limbrunner 1. Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.01.2014 wurde mit der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 20.01.2014 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 17. FEB. 2014 bis - 17. MRZ 2014 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom ..... und der ortsüblichen Bekanntmachung vom - 5. FEB. 2014 öffentlich ausgelegt.
Landratsamt und/oder die berührten Träger öffentlicher Belange wurden von Stellungnahme informiert.
Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durch schriftliche Benachrichtigung und Zusendung einer Ausfertigung der vg. Planunterlagen in der Fassung vom 20.01.2014 am Verfahren beteiligt und haben bis zum 17. MRZ. 2014 Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

- 9. JULI 2014
Bayrischzell, den
H. Limbrunner 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat von Bayrischzell hat in seiner Sitzung am - 7. APR. 2014 diese Bebauungsplan-änderung in mit dazugehöriger Begründung jeweils in der Fassung vom 20.01.2014 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bayrischzell, den - 9. JULI 2014
H. Limbrunner 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom - 7. APR. 2014 wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am - 9. JULI 2014 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird samt Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht im Rathaus (Bauamt) bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).
In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3-5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

- 9. JULI 2014
Bayrischzell, den
H. Limbrunner 1. Bürgermeister

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 „TIROLER STRASSE"
GEMEINDE BAYRISCHZELL – LANDKREIS MIESBACH

Die Gemeinde Bayrischzell, Landkreis Miesbach, erlässt aufgrund §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung diese vom

Ingenieurbüro Herbert Wagenpfeil, 83734 Hausham, gefertigte 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.8 "Tiroler Strasse" als

Satzung.

Ausfertigung: 1. Fertigung 20.01.2014 (redaktionell geändert am 07.04.2014)

Bayrischzell, den - 9. JULI 2014

Siegel

H. Limbrunner 1. Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus

Teil A Festsetzung durch Planzeichnung im M. 1:1000 und Planzeichen
Teil B Festsetzungen durch Text
Teil C Verfahrensvermerke
Teil D Begründung

PLANUNG
INGENIEURBÜRO HERBERT WAGENPFEIL
BER. INGENIEUR BOB STADTPLANER
BERGWERKSTRASSE 1 - 83734 HAUSHAM
Tel. 08026 / 58714 - Fax 08026 / 58766
E-MAIL: Herbert.Wagenpfeil@t-online.de

Die Bebauungsplanzeichnung ist auf Grundlage der gültigen 4. Änderung der Satzung in der Fassung vom 07.05.2012, im M. = 1:1000, erstellt worden.

Durch evtl. Vergrößerungen und Vervielfältigungen ist aufgrund der Papierveränderung der Plan nur bedingt zur Maßentnahme geeignet.

H/B = 297 / 1160 (0.34m²)

Aliplan 2013