

# BEBAUUNGSPLAN NR. 9

## „ SEEBERGSTRASSE „

### 1. Änderung

Der Bebauungsplan wurde unter Zugrundelegung einer amtlichen Flurkarte Gemarkung Bayrischzell im Masstab 1 : 1000 gefertigt .

Verfahren nach           § 3 Abs. 2 BauGB  
                                  § 4 Abs. 1 BauGB

Fassung 1	FEBRUAR 2002	FASSUNG 2	NOVEMBER 2006		
-----------	--------------	-----------	---------------	--	--

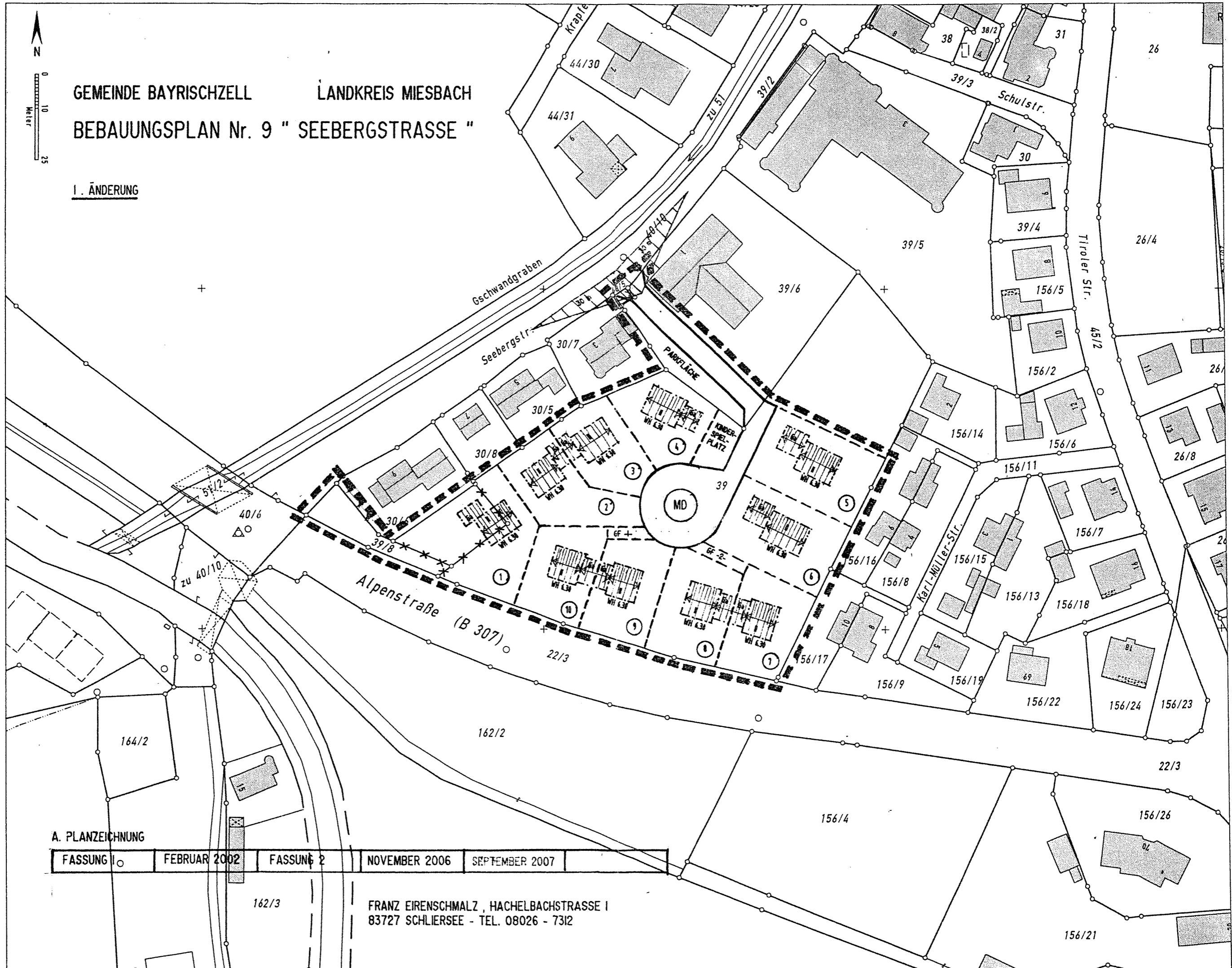
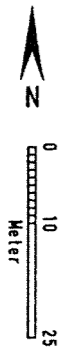
## Inhaltsverzeichnis

---

- A. Planzeichnung M = 1 : 1000 ,  
Fassung Febr. 2002 + November 2006
- B. Blatt 2 „ Vermessung „ M = 1 : 500
- C. Beiblatt Grünordnung M = 1 : 1000
- D. Planzeichenerklärung
- E. Festsetzungen durch Text
  - 1. Art der baulichen Nutzung
  - 2. Mass der baulichen Nutzung
  - 3. Bauweise
  - 4. Baugestaltung
  - 5. Verkehrsflächen
  - 6. Erschliessungsanlagen
  - 7. Denkmalschutz
  - 8. Immisionsschutz
  - 9. Grünordnung
- F. Verfahrensvermerke

GEMEINDE BAYRISCHZELL      LANDKREIS MIESBACH  
 BEBAUUNGSPLAN Nr. 9 " SEEBERGSTRASSE "

I. ÄNDERUNG

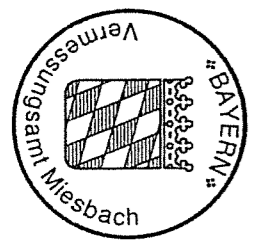


A. PLANZEICHNUNG

FASSUNG 1	FEBRUAR 2002	FASSUNG 2	NOVEMBER 2006	SEPTEMBER 2007
-----------	--------------	-----------	---------------	----------------

FRANZ EIRENSCHMALZ, HACHELBACHSTRASSE 1  
 83727 SCHLIERSEE - TEL. 08026 - 7312

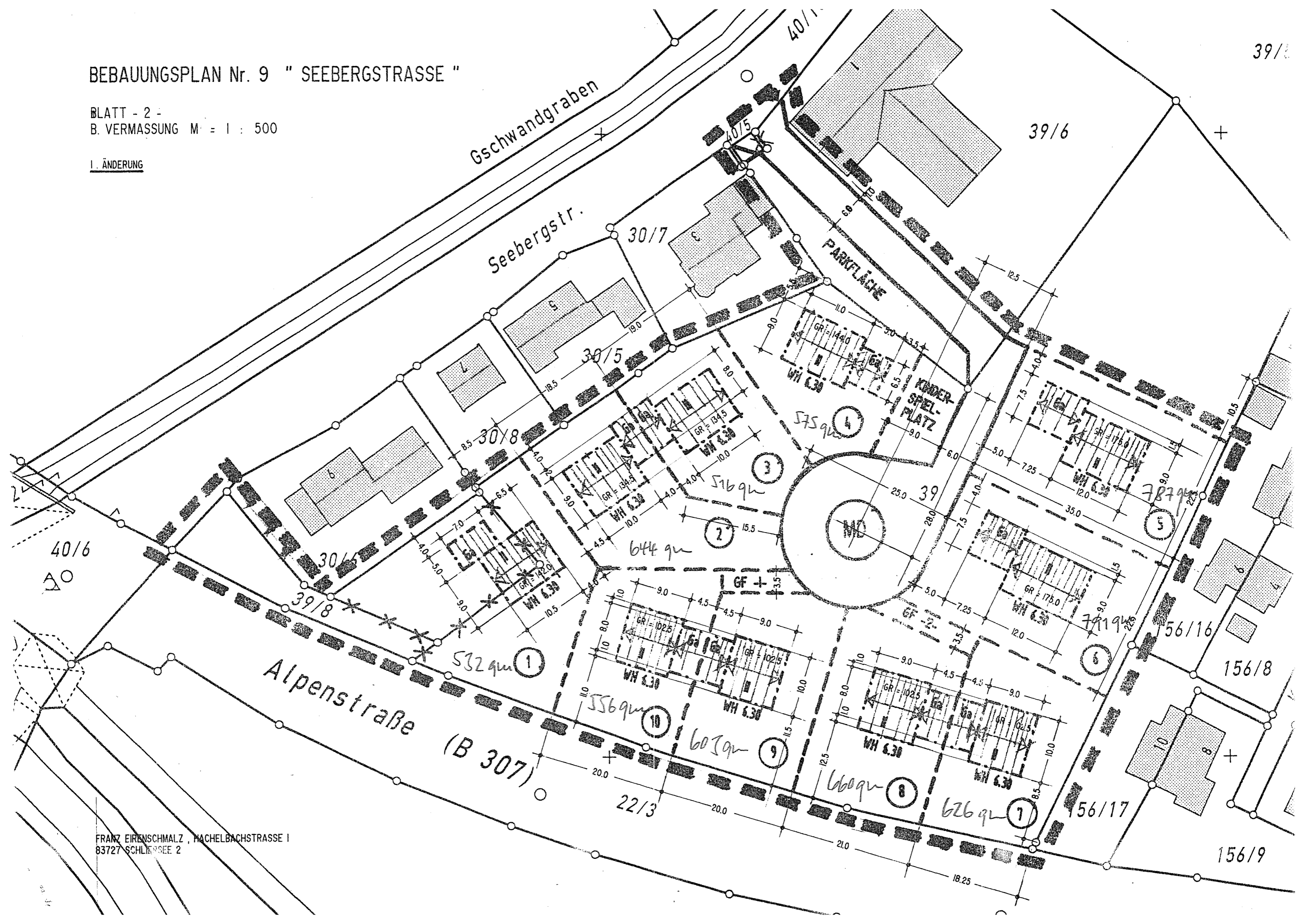
**Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000**  
 Gemarkung: Bayrischzell      Vermessungsamt Miesbach, 07.11.2006  
 Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.  
 Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.  
 Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.  
 Zur Maßnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu  
 größeren Ungenauigkeiten kommen.  
 In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein,  
 die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.  
 Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



# BEBAUUNGSPLAN Nr. 9 " SEEBERGSTRASSE "

BLATT - 2 -  
B. VERMASSUNG M = 1 : 500

I. ÄNDERUNG









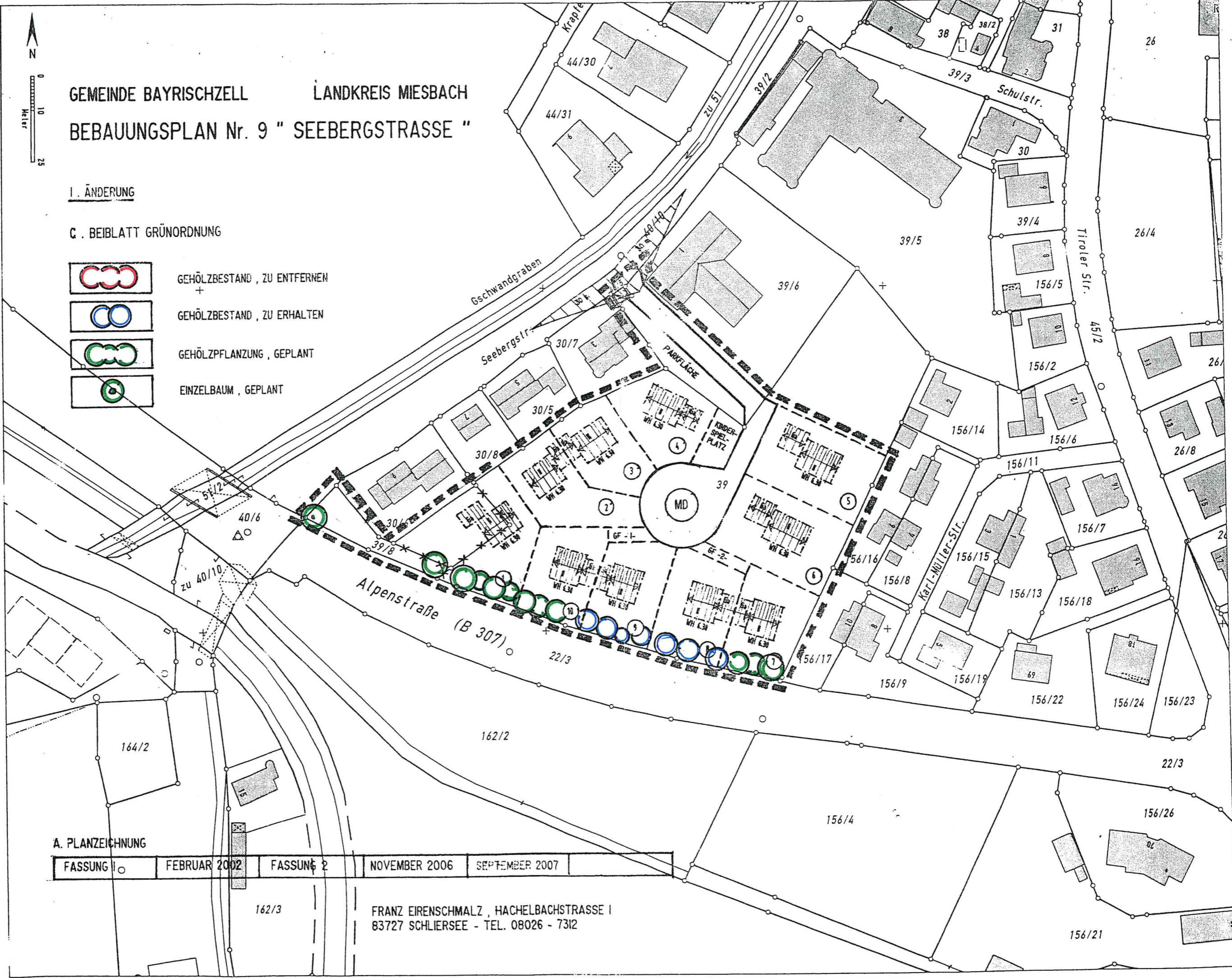
GEMEINDE BAYRISCHZELL LANDKREIS MIESBACH  
 BEBAUUNGSPLAN Nr. 9 " SEEBERGSTRASSE "



I. ÄNDERUNG

C. BEIBLATT GRÜNORDNUNG

-  GEHÖLZBESTAND , ZU ENTFERNEN
-  GEHÖLZBESTAND , ZU ERHALTEN
-  GEHÖLZPFLANZUNG , GEPLANT
-  EINZELBAUM , GEPLANT



A. PLANZEICHNUNG

FASSUNG 1	FEBRUAR 2002	FASSUNG 2	NOVEMBER 2006	SEPTEMBER 2007
-----------	--------------	-----------	---------------	----------------

FRANZ EIRENSCHMALZ , HACHELBACHSTRASSE 1  
 83727 SCHLIERSEE - TEL. 08026 - 7312

**Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000**  
 Gemarkung: Bayrischzell Vermessungsamt Miesbach, 07.11.2006  
 Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.  
 Zur Maßnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.  
 In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.  
 Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.





## D . Planzeichenerklärung

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 BauGB )

1. Art der baulichen Nutzung  
( § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB , §§ 1 bis 11 BauNVO )



Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

2. Mass der baulichen Nutzung  
( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 16 BauNVO )

GR = 170

max. zulässig bebaubare Grundfläche der zusammenhängenden Baufenster in qm



Anzahl der Vollgeschosse

WH = 6.30 m

Wandhöhe als Höchstmass in Meter

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 )

Ga

Garagen

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



Strassenbegrenzungslinie

6. Festsetzung zur Grünordnung ( § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB )



Gehölzbestand , zu erhalten



Gehölzbestand , zu entfernen

Ortsrandeingrünung :



Zu pflanzende Bäume und Sträucher heimischer und standortgerechter Arten , Pflanzgrössen : Hochstämme oder Stammbüsche StU 14 – 16 , Sträucher 2 x v. Höhe 60-100 cm , empfohlene Baumarten : Siehe Begründung .



zu pflanzender Baum 1./2.Ordnung , heimische und standortgerechte Art , Hochstamm , Pflanzgrösse StU 16 – 18 cm empfohlene Baumarten : Siehe Begründung

Bäume in privaten Grünflächen :

Je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind.ein Laubbaum  
2. oder 3. Ordnung zu pflanzen .

Empfohlene Baumarten : Siehe Begründung .

Die Grünflächen sind binnen eines Jahres nach Bezugsfertigstellung  
der Gebäude herzustellen .

### 7. Sonstige Planzeichen



räumlicher Geltungsbereich  
des Bebauungsplanes

8. GF - 1 - Gemeinschaftsfläche zu den Parzellen 9 + 10 , mit gemein-  
schaftlich zu tragenden Lasten und Rechten .  
GF - 2 - Gemeinschaftsfläche zu den Parzellen 8 + 9 , sonst wie vor.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 Abs.4 BauGB )

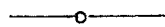


Firstrichtung des Gebäudes

SD

Satteldach mit mittiger Firslage  
Dachneigung 21 – 25 Grad

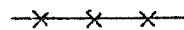
## III. Hinweise



bestehende Flurstücksgrenzen

39 bzw. 30/8

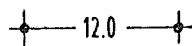
bestehende Flurstücknummern



aufzuhebende Flurstücksgrenzen



neu zu erstellende Flurstücksgrenzen



Masszahl in Meter



Parzellen - Nummer

## E . Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 wird die Gebietsart „Dorfgebiet MD „ nach § 5 BauNV festgesetzt .
- 1.2 Für die vorgesehene Nutzung sind ausreichend Kfz-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen .  
Je Wohneinheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze auszuweisen .
- 1.3 Garagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig .
- 1.4 Nebenanlagen gemäss § 14 BauNV.  
Je Grundstück ist ein Gartengeräteschuppen – auch ausserhalb der festgesetzten Baugrenzen – mit einer Grundfläche von max. 12.0 qm und einer Traufwandhöhe von max. 2.20 m zulässig .  
Angestrebt wird ein gemeinsamer Baukörper von benachbarten Grundstücken , bei freistehendem Schuppen ist ein Mindestgrenzabstand von 1.50 m einzuhalten .
- 1.5 Zur Ver-und Entsorgung des Baugebietes notwendige Nebenanlagen gemäss § 14 Abs.2 BauNV sind zulässig , auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind .  
Weitere Nebenanlagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig .

### 2. Mass der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) der Grundstücksfläche (Baulandparzelle ) die im Sinne des § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf , wird mit der in der Planzeichnung dargestellten , masslich festgelegten Grundfläche , der von Aussenwänden umschlossenen Fläche der Gebäude im Erdgeschoss festgesetzt .
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird mit „ II „ = 2 Vollgeschossen ( Erd- und Obergeschoss ) als Höchstmass festgesetzt . Bemessung der Vollgeschosse gemäss Art. 2 Abs. 5 BayBO .
- 2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude wird gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 6 auf zwei Wohnungen beschränkt .  
Die hieraus erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen .



- 2.4 Die Erdgeschoss-Fussbodenebene des Wohngebäudes (= FOK.) wird nach der vorhandenen natürlichen oder von der vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde neu festzulegenden Geländeoberkante des Grundstückes bestimmt.  
Diese liegt im Regelfall jedoch nicht höher als 0.20 m über dem Gelände, bei längsgeneigtem Gelände im Mittel des Gebäudes.
- 2.5 Die Gebäudehöhe wird mit der Wandhöhe an der Traufseite des Gebäudes festgesetzt, diese wird gemessen von der natürlichen, oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut.  
Gebäudevor- und Rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt.  
Überschreitungen der vorgegebenen Wandhöhe sind nicht zulässig.

### 3. Bauweise

- 3.1 Im gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Einzelhäuser dürfen im Baugebiet errichtet werden.
- 3.3 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die masslich bestimmten Abstandstiefen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen, wie in der Planzeichnung „Blatt 2 Vermessung“, dargestellt, sind bindend.  
Abweichend hiervon dürfen Eingangsüberdachungen und Balkone in den Gesschossebenen die Baugrenzen um bis zu 1.25 m überschreiten. Erdgeschossige Wintergarten-Anbauten dürfen die Baugrenzen an einer Gebäudeseite um max. 2.50 m Tiefe und einer Breite von max. 5.00 m überschreiten.
- 3.4 Als Dachform wird das Satteldach festgesetzt, mit mittig über dem Baukörper liegendem First, parallel zur Gebäudelängsrichtung. Dachneigung 21 – 25 Grad.  
Dachüberstände, rechtwinkelig zur Gebäudeaussenwand gemessen, sollen mindestens bzw. höchstens betragen

#### a) traufseitig

MINDESTENS	HÖCHSTENS
1.00 m	1.25 m
1.25 m	1.40 m ÜBER BALKONEN

#### b) giebelseitig, bis Vorderkante Ortgangsparren

MINDESTENS	HÖCHSTENS
1.00 m	1.40 m
1.40 m	2.10 m ÜBER BALKONEN

#### 4. Baugestaltung

##### 4.1 Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind die landschaftstypischen Merkmale aufzunehmen .

Die Gebäude sollen sich in die örtliche Gegebenheit einfügen .

Dabei können durchaus auch zeitgemässe Gestaltungselemente und Bauformen in zurückhaltender Weise Verwendung finden .

Insbesondere wird empfohlen , die Erkenntnisse der Solararchitektur in der Gebäudeausführung zu berücksichtigen .

Die baulichen Anlagen sollen innerhalb eines Grundstückes einheitlich gestaltet werden . Durch Grenzziehung geteilte Doppelgaragen sind einheitlich zu gestalten, mit gleicher Dachneigung , gleicher First- und Traufhöhe, sowie gleichen Vordachüberständen .

##### 4.2 Für die Gestaltung der baulichen Anlagen in diesem Bebauungsplan nicht festgelegter Festsetzungen , ist die jeweils gültige „ örtliche Gestaltungssatzung „ der Gemeinde Bayrischzell massgebend .

##### 4.2.1 Mauerwerksbauweisen mit reinen Putzfassaden und reine Holzbauweisen, sowie entsprechende Mischbauweisen sind zulässig .

Fassadenflächen sind in unauffälliger Putzstruktur auszuführen oder mit senkrechter Holzschalung zu verkleiden .

Sockelbereiche dürfen nicht technisch oder farblich abgesetzt werden . Zierputze oder Glasbausteinwände- bzw. Fenster sind unzulässig .

##### 4.2.2 Balkone an Trauf- und Giebelseiten sollen einschl. deren statisch erforderlichen Tragkonstruktionen in zimmermannsmässiger Holzbauweise erstellt werden .

Balkonbrüstungsgeländer sind in schlichter Formgebung mit senkrechter Gliederung auszuführen .

##### 4.2.3 Fenster , Fenstertüren , Haustüren usw. sind in heimischen Holzarten auszuführen , grössere Glasflächen sind mit Sprossen zu unterteilen .

##### 4.2.4 Garagentore sind in Holz , mit senkrechter Gliederung auszuführen .

##### 4.2.5 Farbgebung ; alle Aussenwandflächen eines Gebäudes sind jeweils in gleichen Farbtönen auszuführen .

Holzteile sollen entweder unbehandelt bleiben , oder mit offenporigen Lasuren auszuführen . Die Farbgebung ist mit dem Landratsamt abzustimmen .

#### 4.3 Dachausführung

##### 4.3.1 Dachstühle sollen als zimmermannsmässige Holzkonstruktionen aus heimischen Hölzern ausgeführt werden .

Dachuntersichten bei Vordächern dürfen nicht unterseitig verkleidet werden .

##### 4.3.2 Dachgauben , Dachaufbauten und Dacheinschnitte , sowie Quergiebelanbauten sind unzulässig .

4.3.3 Dacheindeckung ; als Dacheindeckung sind naturrote Tonziegel oder Betondachsteine in gleicher Farbgebung zu verwenden .

4.3.4 Dachflächenfenster sind ausschliesslich bei den Hauptgebäuden und dies nur eingeschränkt zulässig ; liegende dachflächenbündige Konstruktionen werden vorgeschrieben.

Je Gebäude sind in jeder Dachflächenseite zwei gleichgeformte Dachflächenfenster mit einer max.Glasfläche von 0.7 qm zulässig .

#### 4.4 Dachaufbauten

4.4.1 Anlagen zur Sonnenenergie-Nutzung (Solaranlagen) sind nur im Vordachbereich , nicht aufgeständert und einreihig , entlang der Traufe zulässig . Es sollten hierbei ausschliesslich in Form und Farbgebung zurückhaltende Bauarten zur Verwendung kommen .

#### 5. Verkehrsflächen

5.1 Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sollen auf das notwendige Mindestmass beschränkt werden .

5.2 Zufahrten , Wegeflächen , Stellplätze sind wasserdurchlässig mit offenfugigem Pflasterbelag , Rasenfugensteinbelag , wassergebundenem Mineralgemisch-oder Schotterrasen zu befestigen . Bituminöse Belagsdecken sind nur im Bereich mit stark zu erwartender Verkehrsbelastung zulässig .

#### 6. Erschliessungsanlagen

6.1 Hausabwasseranlagen müssen an die gemeindliche Ortskanalisation angeschlossen werden .

6.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-Hof-und Wegeflächen muss innerhalb des Grundstücks , soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben , über Versickerungsanlagen dem Untergrund zugeführt werden .

6.3 Stromversorgungsleitungen , Fernsprech- bzw.Fernsehkabel sind grundsätzlich unterirdisch zuzuführen .

6.4 Müllbehälterboxen für die vorübergehende Aufnahme von festen Abfallstoffen sind in die Gebäude , oder in unauffälliger einfacher Bauart in der Umzäunung einzubinden .

## 7. Denkmalschutz

- 7.1 Bodendenkmäler , die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen , unterliegen der Meldepflicht nach Art.8 DschG und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalspflege unverzüglich bekannt gemacht werden .

## 8. Immisionsschutz

- 8.1 Emissionen aus den südlich der B 307 befindlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen , sowie aus dem gemeindlichen Wertstoffhof ausgehende Lärm-und Geruchsimmissionen sind uneingeschränkt hinzunehmen .

- 8.2 In den Gebäuden sind passive Lärmschutzmassnahmen vorzusehen. Schlafräume sind nach Möglichkeit auf den der B 307 abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen . Die Räume sollten nach Möglichkeit auch über eine dem Strassenbereich abgewandte Gebäudeseite belüftet werden .

Fenster-und Fenstertüren in den der B 307 zugewandten Aufenthaltsräume müssen in ihrer Bauart den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 ( gem. VDI-Richtlinie 2719 ) entsprechen .



## F. Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Bayrischzell erlässt gemäss §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), sowie Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) diesen

### **BEBAUUNGSPLAN Nr. 9**

### **„ SEEBERGSTRASSE „**

als Satzung .


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „ Seebergstrasse „ der Gemeinde Bayrischzell

F. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat von Bayrischzell hat in seiner Sitzung vom 23.10.2006 den Bebauungsplanes Nr. 9 „ SEEBERGSTRASSE „ zu ändern .

Den betroffenen Bürgern, sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 17.5. Dez. 2006 bis 15. Jan. 2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben .


Bayrischzell , den - 6. Sep. 2007

  
.....  
H.Limbrunner , 1. Bgmstr.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden vom Gemeinderat Bayrischzell am 22. Jan. 2007 behandelt .

Anschliessend wurde die Bebauungsplanänderung i.d.F. vom -- Nov. 2006 mit Begründung vom - 5. Dez. 2006 gemäss § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen .


Bayrischzell , den - 6. Sep. 2007

  
.....  
H.Limbrunner , 1. Bgmstr.

Die Bebauungsplanänderung wurde am - 6. Sep. 2007 durch Aushang an den Gemeindetafeln ortsüblich bekanntgemacht und in der Gemeindeverwaltung Bayrischzell , Rathaus 1. Stock , zur Einsichtnahme niedergelegt . Diese ist damit rechtverbindlich .

Auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB wurde hingewiesen

Bayrischzell , den - 6. Sep. 2007

  
.....  
H.Limbrunner , 1. Bgmstr.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 „SEEBERGSTRASSE „  
Stand zum 07.03.2002**

**1. Planungsgebiet**

**1.1 Planungsrechtliche Vorgaben**

Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Nutzungsplan der Gemeinde Bayrischzell als Dorfgebiet ausgewiesen .

**1.2 Lage und Grösse des Planungsgebietes**

Das Planungsbiet , das die überwiegende Teilfläche der Fl.Nr. 39 umfasst , ist an seiner Südseite an der B 307 anliegend , sowohl westlich , wie auch östlich schliessen Wohnbebauungen an , im Norden befindet sich eine Rest-Teilfläche der Fl.Nr. 39 , die einer Hotel- bzw.Fremdenverkehrsnutzung vorbehalten bleibt .

Die nördlich anschliessende Fl. Nr. 39/6 ist mit einem wohn-und gewerblich genutzten Gebäude bebaut , in dem sich ein Einkaufsmarkt befindet .

Die Erschliessung der Parzellen 5/1 und 5/2 soll über die Freiflächen der Fl.Nr. 39/6 erfolgen . Die Parzelle 1 wird von der Seebergstrasse über Fl. Nr. 39/8 erschlossen , die Parzellen 2 – 3 – 4 – 6/1 – 6/2 – 7 – 8 werden durch Anbindung an die B 307 erschlossen .

Die Gesamtgrundstücksfläche des Planungsbereiches beträgt ca 8 205 qm .

**1.3 Bestand**

Die Fl.Nr. 156/8 – 14 – 16 – 17 sind seit ca 65 Jahren mit Wohnhäusern bebaut , ebenso die Fl.Nr. 30/5 – 6 – 8 , die Fl.Nr. 7 wurde in letzter Zeit errichtet . Das auf Fl.Nr. 39/7 bestehende Gebäude ist nur befristet genehmigt und wird im Zuge der Planungslaufzeit beseitigt , die Grundstücksfläche wieder mit der Fl.Nr. 39/T verschmolzen .

Auf Fl.Nr. 39/6 befindet sich ein Einkaufsmarkt (Edeka) mit im OG. befindlichen Wohnbereichen .

Südlich der B 307 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen .

## 2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Um dem Wunsch nach Eigentumbildung zu entsprechen und Bauland für einheimische Bürger zu sichern , hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom ..... 2002 beschlossen , für das Gebiet der Teilfläche Fl. Nr. 39 „ SEEBERGSTRASSE „ einen Bebauungsplan aufzustellen .

2.2 Diese Entwicklung ist ortsplanerisch zu steuern .  
- Einfügen der neuen Baukörper in den Landschaftsraum  
- Festsetzung der zu erfolgenden Bebauung durch Baugrenzen

## 3. Wesentliche Planungsinhalte

### 3.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

- das Baugebiet wird als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen .
- die Planung sieht 10 Einfamilienhäuser in unterschiedlichen Grössen mit je einer Garage , bzw Doppelgarage vor .
- das Mass der baulichen Nutzung ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt .
- durch Eintragung einer Dienstbarkeit und Festlegung einer Vertragsstrafe wird sichergestellt , dass die Anwesen nur mit Hauptwohnsitz d. i. „ Mittelpunkt der Lebensbeziehung ist Bayrischzell „ oder als Ferienwohnungen mit ständig wechselnder Belegung genutzt werden dürfen .
- eine Nutzung als Zweitwohnsitz ist unzulässig .
- durch die geplante Bebauung erfolgt keine Erweiterung des Baugebietes nach Aussen , sondern lediglich die Schliessung einer Baulücke .

## 4. Erschliessung , Ver- und Entsorgung

4.1 Die Erschliessung des Baugebietes Fl.Nr. 39/Teil erfolgt für die Parzelle 1 von der Seebergstrasse über Fl.Nr. 39/8 , für Parzellen 2 – 3 – 4 – 5 – 6 + 7 – 8 – 9 – 10 ebenfalls von der Seebergstrasse her , jedoch über das Grundstück 39/6 . Die Fl.Nr. 40/5 wird mit der Zufahrt überplant und mit dem Gesamtgrundstück zusammengelegt .

4.2 Schmutzwässer aus dem geplanten Baugebiet werden in das gemeindliche Kanalnetz eingeleitet .

4.3 Unbelastete Niederschlagswässer der Dach-und Hofflächen sind , soweit die Untergrundverhältnisse dies erlauben , zu versickern .

4.4 Strom – und Wasserversorgung sind durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet .



## 5. Grünordnung

### 5.1 Bestand

Das Planungsgebiet ist in der Ebene des Leitzachtales gelegen und befindet sich geologisch am Rande eines Hangschuttkegels , auf dem auch der alte Ortskern angeordnet ist .

Derzeit ist der Geltungsbereich fast komplett als Grünland landwirtschaftlich genutzt . Lediglich im Süden befindet sich am Fuss der Strassenböschung zur B 307 ein Gehölzsaum aus Eschen , Ahorn , Mehlbeere und Weissdorn . Es handelt sich hier um eine jüngere Anpflanzung mit einer Höhe von ca. 5 – 8.0 m .

Im Norden grenzt an das Planungsgebiet der wenig eingegrünte Parkplatz des Tengelman-Verkaufsmarktes an , ansonsten ist der Geltungsbereich im Wesentlichen von Privatgärten umgeben . Im Süden grenzt die Bundesstrasse B 307 an und stellt einen Störfaktor im Hinblick auf Lärm- und Schadstoffimmissionen dar .

Das Grundwasser steht nicht hoch an , sodass durch die vorgesehene Bebauung keine Eingriffe in das Grundwasser zu erwarten sind .

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich bedeutsamer Kaltluftabflüsse .

- 5.2 Für das Planungsgebiet ist eine lockere Einfamilienhaus-Bebauung vorgesehen . Ziel aus landschaftsplanerischer Sicht ist eine gute Durchgrünung des Baugebietes , die speziell im Bereich der Erschliessung und am künftigen Ortsrand auch durch Bäume 1. oder 2. Ordnung gewährleistet werden soll . Entlang der Bundesstrasse B 307 ist eine intensive Eingrünung aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen , die einerseits einen gewissen Schutz und eine Abschirmung gegenüber der Strasse darstellen soll , andererseits den Ortsrand markiert .

Der vorhandene Gehölzbestand kann wegen der Erschliessung in diesem Bereich nur zu einem geringen Teil erhalten werden .

Ein Verbindungsweg zum Ortszentrum über das Grundstück des Tengelmanmarktes ermöglicht eine kurze Verbindung für Fussgänger und Radfahrer .

Die Grünflächen sind weitestgehend mit heimischen Baum- und Strauch-Arten zu bepflanzen , im Bereich des Ortsrandes sind ausschliesslich heimische Gehölze zu verwenden .

## 6. Eingriff – Ausgleich

- 6.1 Die Planung erfüllt gemäss dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BayStMLU) die Kriterien für eine vereinfachte Vorgehensweise .

Über die grünordnerischen Festsetzungen hinaus , ist kein ökologischer Ausgleich erforderlich .

## 6.2 Empfohlene Baumarten

### Ortsrandeingrünung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eur.Lärche	<i>Larix decidua</i>	Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>		

Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharica</i>		
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>		

### Zu pflanzende Bäume 1. und 2. Ordnung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>

### Zu pflanzende Bäume 2. und 3. Ordnung in den privaten Grünflächen

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Obstbäume	als Hoch- oder Halbstämme

Bayrischzell, den .....

.....  
1. Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Seebergstrasse „ 1. Änderung  
Stand zum 04.12.2006

Die erste Änderung des Bebauungsplans betrifft die Erschliessung des Baugebietes .  
In der ursprünglichen Fassung war vorgesehen , die Grundstücke von Süden , über  
eine Zufahrt von der Bundesstrasse 307 her zu erschliessen .

Im Zuge der Vorplanung hat sich nun ergeben , dass eine solche Anbindung aufgrund  
der örtlichen Gegebenheit nur mit einem unverhältnismässig hohen Kostenaufwand  
zu verwirklichen wäre.

Die Grundstückseigentümer haben daher beantragt , den Bebauungsplan abzuändern,  
und die Erschliessung über die Seebergstrasse und das Grundstück Fl.Nr. 39/6 , das  
sich im Besitz der Antragsteller befindet , zu führen .

Der Gemeinderat hat diesen Antrag am 23.10.2006 befürwortet und beschlossen , den  
Bebauungsplan entsprechend abzuändern .

Die Anzahl der Baugrundstücke bleibt wie in der Erstfassung . Es ändert sich ledig-  
lich der Zuschnitt der Baufenster auf den einzelnen Parzellen .

Bayrischzell , den .....05.12.....2006



.....  
H.Limbrunner , 1.Bgmstr.