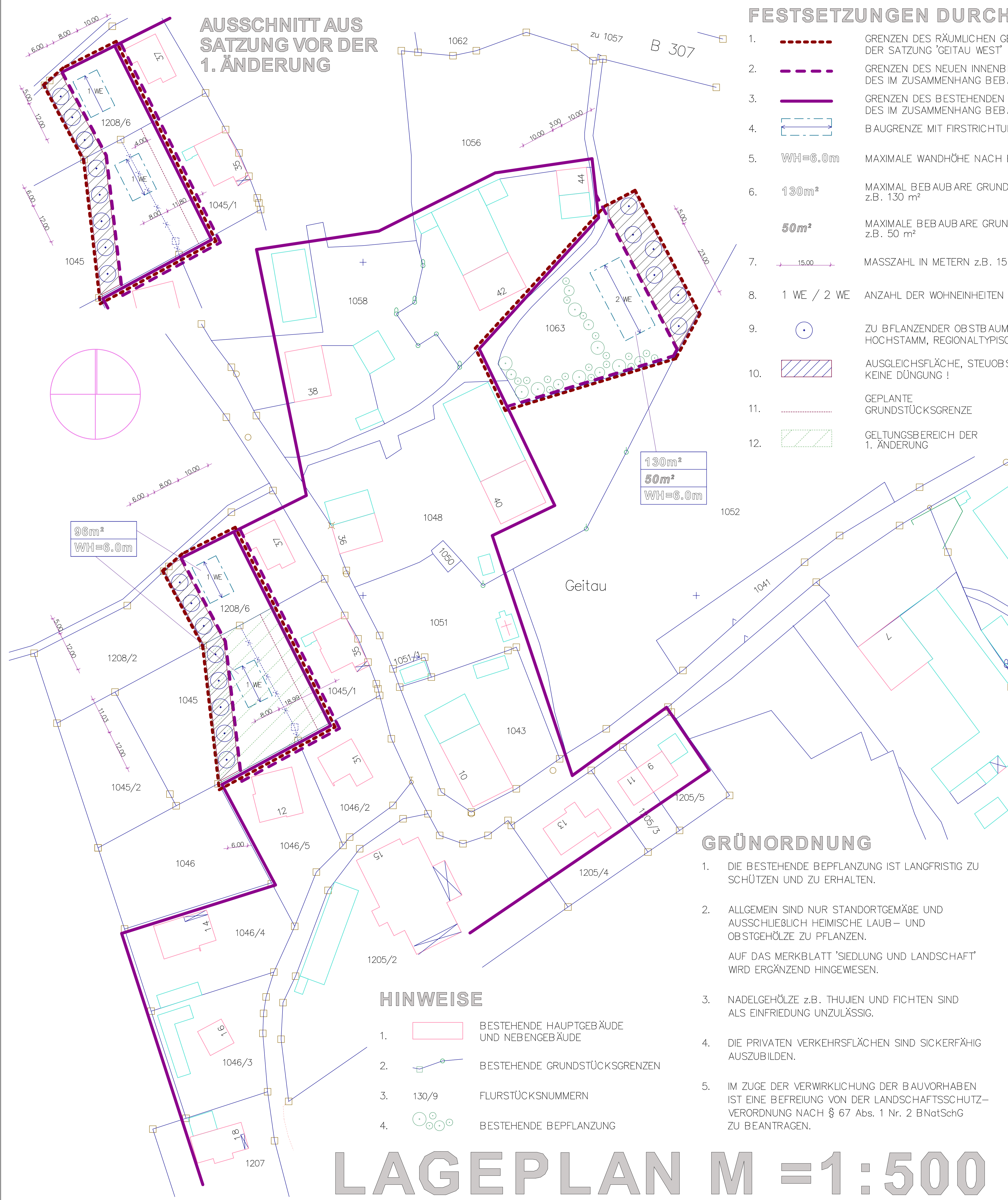


## AUSSCHNITT AUS SATZUNG VOR DER 1. ÄNDERUNG



## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG 'GEITAU WEST'
2. GRENZEN DES NEUEN INNENBEREICHES, DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS
3. GRENZEN DES BESTEHENDEN INNENBEREICHES, DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS
4. BAUGRENZE MIT FIRSTRICHTUNG
5. WH=6.0m MAXIMALE WANDHÖHE NACH BAYBO
6. 130m² MAXIMAL BEBAUBARE GRUNDFLÄCHE DES HAUPTGEBÄUDES Z.B. 130 m²
7. 50m² MAXIMALE BEBAUBARE GRUNDFLÄCHE DER NEBENGEBAUDE Z.B. 50 m²
8. 15.00 MASSZAHL IN METERN Z.B. 15 m
9. 1 WE / 2 WE ANZAHL DER WOHNHEITEN Z.B. 1 WE
10. ZU BFLANZENDER OBSTBAUM STAMMANSATZ BEI MIN. 1.80m HOCHSTAMM, REGIONALTYPISCHE SORTE
11. AUSGLEICHFLÄCHE, STEUOBSTWEISE KEINE DÜNGUNG !
12. GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
13. GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

GENERELL GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DER SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN IN DER GEMEINDE BAYRISCHZELL IN DER JEWELTS GÜLTIGEN FASSUNG.

ES WERDEN LEDIGLICH FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GESTALTUNGSATZUNG BAYRISCHZELL FÜR DIE EINBEZIEHUNGSATZUNG 'GEITAU WEST' GEÄNDERT. ALLE ANDEREN FESTSETZUNGEN GELTEN UNVERÄNDERT.

ÄNDERUNG ZU PARAGRAPH 5 GEBÄUDEHÖHE.  
 ABWEICHEND VON DER ORTSSATZUNG WIRD DIE WANDHÖHE DER GEBÄUDE AUF DEN FL.NRN. 1063,1208/6 UND 1045 WEGEN DER ORTSRANDLAGE MIT MAXIMAL 6.00 m NACH BAYBO FESTGELEGT.  
 ABWEICHEND VON DER ORTSSATZUNG WIRD DIE WANDHÖHE DER GARAGE AUF FL.NR. 1063 MIT MAXIMAL 3.0m NACH BAYBO FESTGELEGT.

ALLGEMEIN.  
 EVTL. GEPLANTE BALKONE, WINTERGÄRTEN, ERKER, ETC. DÜRFEN DIE BAUGRENZEN UM MAX. 1.50m ÜBERSCHREITEN. FÜR DACHÜBERSTÄNDE GILT DIE GESTALTUNGSATZUNG.

AUF DEN FL.NR. 1045 UND 1208/6 SIND EVTL. GEPLANTE GARAGEN ZWINGEND IN DIE HAUPTGEBÄUDE ZU INTEGRIEREN.

GARAGEN SOWIE SONSTIGE NEBENANLAGEN AUSSERHALB DER BAUGRENZEN SIND UNZULÄSSIG.

DAS ANFALLENDE OBERFLÄCHENWASSER IST ZU VERSICKERN.

BEI FL.NR. 1063 GILT DIE NEUE INNENBEREICHSGRENZE GLEICHZEITIG ALS EINZÄUNUNGSGRENZE.

FÜR DIE 2 WOHNHEITEN AUF DER FL.NR. 1063/T SIND PASSIVE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN VORZUSEHEN. WOHN- UND SCHLAFRÄUME SIND NACH MÖGLICHKEIT AUF DEN GEBÄUDESEITEN ANZUORDNEN, DIE VON DER BUNDESSTRASSE B 307 ABGEWANDT SIND. AUF DEN STRABENZUGEWANDTEN GEBÄUDESEITEN MÜSSEN DIE FENSTER UND FENSTERTÜREN IN DER BAUART DEN ANFORDERUNGEN DER SCHALLSCHUTZKLASSE 3 ( GEMÄß VDI RICHTLINIE 2719 ) ENTSPRECHEN.

HINWEISE:  
 ERFORDERLICHE GEH- FAHRT- UND LEITUNGSRECHTE SIND DINGLICH ZU SICHERN.

ALS AUSGLEICH IST NACH PARAGRAPH 1a BAUGB JEWELTS EINE STREUOBSTWEISE ERFORDERLICH. BEI FL.NR. 1063 IN EINER BREITE VON 10.0m AN DER ÖSTLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE. BEI FL.NR. 1208/6 UND 1045 IN EINER BREITE VON 6.0m AN DER WESTLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE.

## BEGRÜNDUNG

DER ÄNDERUNGSBEREICH UMFASST CA. 1180 m². DIE URSPRÜNGLICHEN SATZUNGSGRENZEN WERDEN NICHT VERÄNDERT. DIE ÄNDERUNG DIENT ZUM ERHALT DER BEIDEN BESTEHENDEN BIRKEN UND EINER BLAUTANNE. DER BAUHERR MÖCHTE DIE BÄUME SCHÜTZEN. SOMIT IST ES NOTWENDIG DIE BAUGRENZE UM CA. 5.10 m NACH SÜDEN BZW. 3.65 m NACH WESTEN ZU VERSCHIEBEN. DIE GRUNDZÜGE DER PLANUNG BLEIBEN VON DER VERSCHIEBUNG UNBERÜHRT. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DER SATZUNG SIND VON DER ÄNDERUNG NICHT BETROFFEN.

## VERFAHRENSVERMERKE:

DIE GEMEINDERAT DER GEMEINDE BAYRISCHZELL HAT MIT BESCHLUSS VOM 20.09.2021, DIE 1. ÄNDERUNG DER KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSATZUNG 'GEITAU WEST' BESCHLOSSEN.

DER ENTWURF FÜR DIE SATZUNG WURDE IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 20.12.2021 GEBILLIGT.

DER SATZUNGSENTWURF IN DER FASSUNG VOM 16.12.2021 WURDE IN DER ZEIT VOM 2022 BIS 2022 GEMÄß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT. ÖRT UND DAUER DER AUSLEGUNG WURDEN AM 2022 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DEN BEHÖRDEN UND TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE GEM. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB IN DER ZEIT VOM 2022 BIS 2022 EBENFALLS GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEBEN.

DER GEMEINDERAT DER GEMEINDE BAYRISCHZELL HAT DIE 1. ÄNDERUNG DER EINBEZIEHUNGS- UND KLARSTELLUNGSATZUNG 'GEITAU WEST' MIT BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG VOM 16.12.2022 IN SEINER SITZUNG AM 2022 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

BAYRISCHZELL, DEN \_\_\_\_\_ GEORG KITTENRAINER, 1. BÜRGERMEISTER

DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE AM \_\_\_\_\_ GEMÄß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ÖRSTÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE EINBEZIEHUNGS- UND KLARSTELLUNGSATZUNG MIT BEGRÜNDUNG LIEGT SEIT DIESEM TAG WÄHREND DER ALLGEMEINEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS BAYRISCHZELL FÜR JEDERMANN ZUR EINSICHTNAHME AUF. ÜBER DEN INHALT WIRD AUF VERLANGEN AUSKUNFT erteilt. DIE EINBEZIEHUNGS- UND KLARSTELLUNGSATZUNG 'GEITAU WEST' IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH. AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 215 Abs. 1 BauGB SOWIE § 44 Abs. 3, 4 BauGB WURDE HINGEWIESEN.

BAYRISCHZELL, DEN \_\_\_\_\_ GEORG KITTENRAINER, 1. BÜRGERMEISTER

## GRÜNORDNUNG

1. DIE BESTEHENDE BEPFLANZUNG IST LANGFRISTIG ZU SCHÜTZEN UND ZU ERHALTEN.
2. ALLGEMEIN SIND NUR STANDORTGEMÄÙE UND AUSSCHLIEßLICH HEIMISCHE LAUB- UND OBSTGEHÖLZE ZU PFLANZEN.  
 AUF DAS MERKBLATT 'SIEDLUNG UND LANDSCHAFT' WIRD ERGÄNZEND HINGEWIESEN.
3. NADELGEHÖLZE Z.B. THUJEN UND FICHTEN SIND ALS EINFRIEDUNG UNZULÄSSIG.
4. DIE PRIVATEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND SICKEFÄHIG AUSZUBILDEN.
5. IM ZUGE DER VERWIRKLICHUNG DER BAUVORHABEN IST EINE BEFREIUNG VON DER LANDSCHAFTSSCHUTZ- VERORDNUNG NACH § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ZU BEANTRAGEN.

## HINWEISE

1. BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE UND NEBENGEBAUDE
2. BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
3. 130/9 FLURSTÜCKSNUMMERN
4. BESTEHENDE BEPFLANZUNG

# LAGEPLAN M = 1:500

## 1. ÄNDERUNG DER EINBEZIEHUNGS- UND KLARSTELLUNGSATZUNG 'GEITAU WEST' 83735 BAYRISCHZELL, GEITAU FÜR TEILFLÄCHEN DER FL.NR. 1045 UND 1045/1 GEMARKUNG BAYRISCHZELL

## ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT BEGRÜNDUNG

### ENTWURFSVERFASSER:

CHRISTIAN MAHR  
 ARCHITEKT DIPLING.(FH)  
 HAIDMÜHL 64 b  
 83714 MIESBACH  
 TEL. 08025 / 999100  
 FAX 08025 / 999177

MIESBACH, DEN 16.12.2021