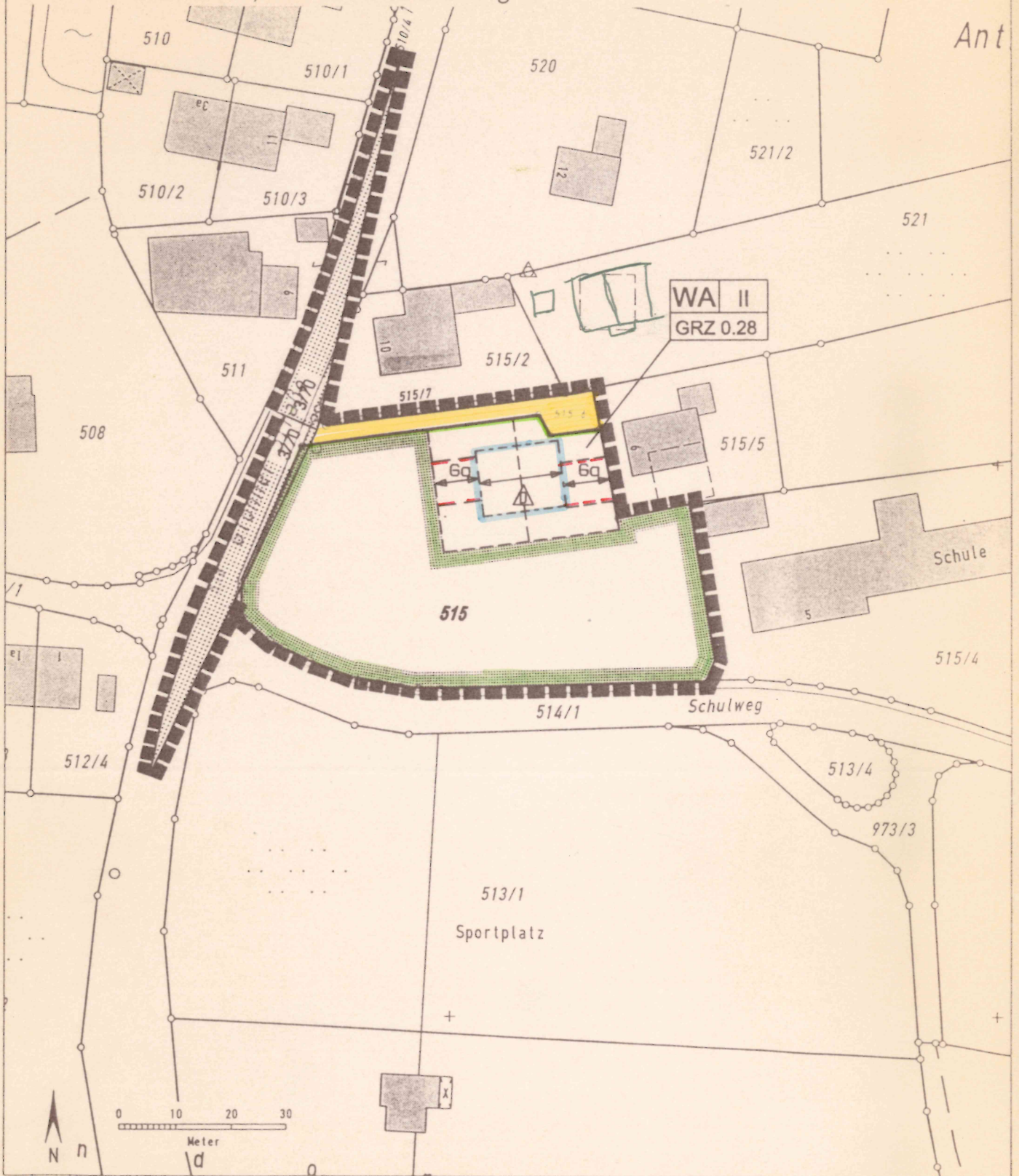


Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

M 1 : 1000

"Antholing/Glonner Straße"

Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Antholing/Glonner Straße"

Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg

M 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Baiern erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3 Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

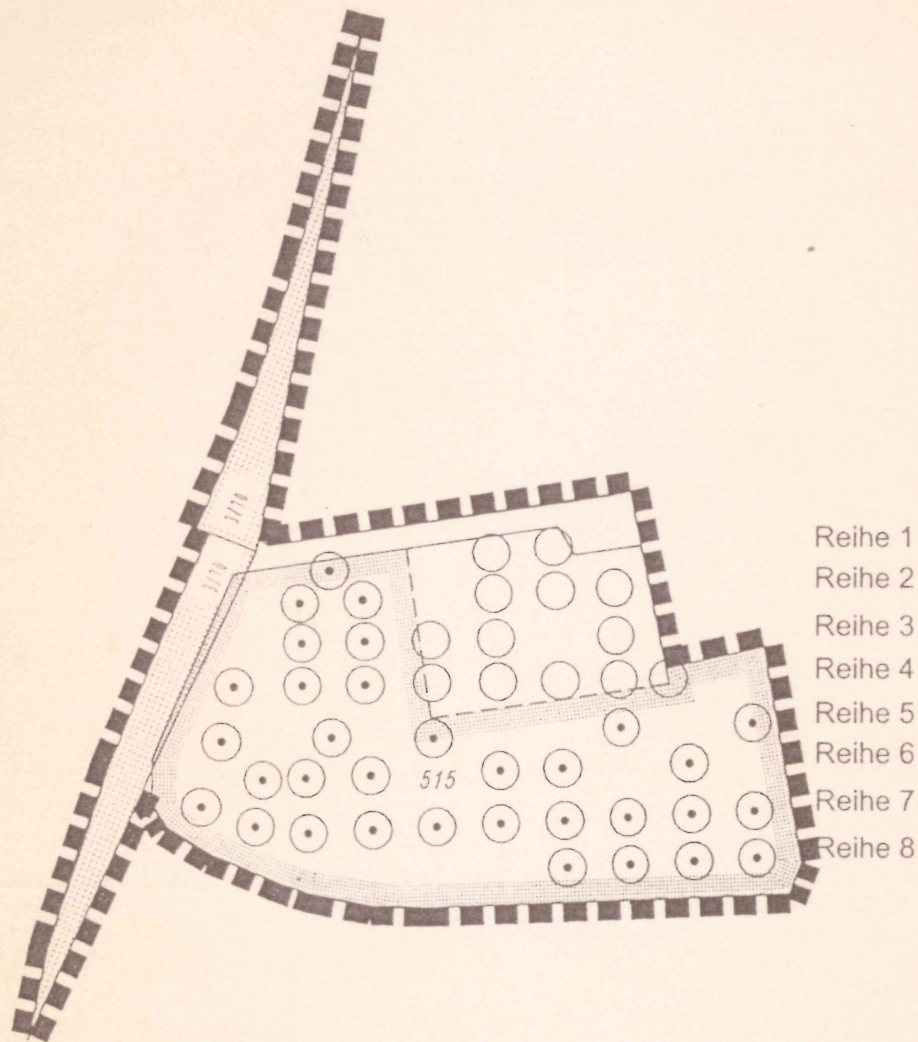
Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

"Antholing/Glonner Straße"

Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg

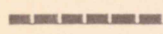


Obstbaumbestand

	Stammumfang in cm	zu erhalten	entfallen durch Bebauung
Reihe 1	40 - 50	1 St.	2 St.
Reihe 2	60 - 100	3 St.	3 St.
Reihe 3	60 - 140	2 St.	3 St.
Reihe 4	50 - 150	2 St.	5 St.
Reihe 5	60 - 160	5 St.	
Reihe 6	60 - 140	6 St.	
Reihe 7	60 - 145	10 St.	
Reihe 8	60 - 140	4 St.	


A Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

2.2  Es ist maximal ein Doppelhaus zulässig.

2.3 Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 **II** Zulässig sind Gebäude mit max. EG und DG als Vollgeschoss.

Das DG darf jedoch nur dann zum Vollgeschoss werden, wenn die zulässigen Wandhöhen nicht überschritten werden.

3.2 **GRZ 0,28** Maximal zulässige Grundflächenzahl für Hauptanlagen und Nebenanlagen jeweils 0,28

3.3 Wasserdurchlässig befestigte Flächen werden zur Hälfte auf die GRZ angerechnet.

4. Bauweise

4.1  Baugrenzen

4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Auskragungen, Eingangsüberdachungen, Wintergärten, außenliegende Treppenhäuser und gedeckte Freisitze ist zulässig bis zu einer Tiefe von max. 1.50 m und einer Länge von max. 1/3 der Fassadenlänge, jedoch nur einmal je Fassade und nur innerhalb eines Geschosses.

4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.


5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Abmessungen:
max. Giebelbreite: 11.00 m
max. Gebäudelänge: 15.00 m
max. Wandhöhe: 4.50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.

5.2 Fassade
Als Fassadenmaterial von Haupt- und Nebengebäuden sind nur verputzte oder geschlämmte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalungen zulässig. Grelle Farben und Zierputze aller Art sind an den Fassaden unzulässig.

- 5.3 Dachform
Als Dachform sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 30° zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

 Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Der First muss immer in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss bei Hauptgebäuden mind. das 1,3fache der Gebäudebreite betragen.

- 5.4 Deckungsmaterial
Als Deckungsmaterial sind nur ziegelrote Dachziegel oder Betondachsteine zulässig. Für Sonnenkollektoren und Solarzellen gilt die BayBO.

- 5.5 Dachüberstände
Die Dachüberstände werden auf mind. 0,60 m an Giebel- und Traufseiten festgesetzt.

- 5.6 Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung von 30°.

6. Nebenanlagen, Garagen und Kfz-Stellplätze nach § 14 BauNVO

- 6.1 Es werden zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

- 6.2 Stellflächen müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Niederschlagswasser von Park- und Verkehrsflächen ist möglichst breitflächig zu versickern. Genügt die vorhandene Sickerfähigkeit des Oberbodens nicht, kann durch Muldenausbildung und Sickerriegen die Sickerfähigkeit vor Ort erhöht werden.

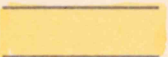
- 6.3  Fläche für Garagen oder überdachte Stellplätze

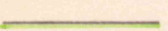
- 6.4 Garagen dürfen außerhalb der Baugrenzen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen erstellt werden.

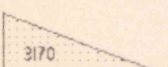
- 6.5 Die maximale Größe der Garagengebäude beträgt 6,00 x 8,00 m.

- 6.6 Die Aufstellfläche vor den Garagen darf nicht für den Stellplatznachweis herangezogen werden.

7. Verkehrsflächen

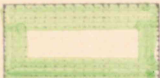
- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche


- 7.2  Straßenbegrenzungslinie

- 7.3  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 3/70

Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauen oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzusprechen.

8. Grünordnung

8.1  Private Grünfläche mit zu erhaltendem Obstbaumbestand.

8.2  Zu erhaltende Bäume:
33 Stück, Stammumfang 40 cm bis 160 cm
Ausgefallene Bäume sind mit Obstgehölzhochstämmen alter lokaler Arten zu ersetzen.

8.3 Wiesenfläche:
Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften (keine Anwendung von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, maximal dreimalige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr); die Errichtung von baulichen Anlagen (z. B. Gartenhäuschen, Zäunen u. ä.) ist nicht zulässig.

8.4 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände der Garagenbauten und fensterlose Giebelwände ab 15.0 m² Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.

8.5 Schutz des Oberbodens
Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten. Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder verwendet werden.

9. Einfriedungen

9.1 Die Baugrundstücke sind im Süden und Westen zur privaten Grünfläche hin einzuzäunen

9.2 Einfriedungen sind als sockellose Staketenzäune auszubilden.
Maschendrahtzäune sind nur zwischen den Grundstücken mit beidseitiger Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern zulässig.

9.3 Die max. Höhe darf 0.90 m ab Oberkante Gelände betragen. Die Einfriedungen müssen für Tierwanderungen offen sein.

10. Immissionsschutz

Schutzwürdige Räumlichkeiten (wie z. B. Wohn- Schlaf- und Kinderzimmer) sind, soweit planerisch möglich, mit einer Belüftungsmöglichkeit über die lärmabgewandte Gebäudenordseite (direkt oder mit Querlüftung) zu versehen. Sollten die genannten Räumlichkeiten ausschließlich über die Gebäudewest-, -ost- oder -südseite belüftet werden können, so sind sie mittels verglaster Vorbauten oder Wintergartenkonstruktionen vor den Lärmeinwirkungen der Sportanlage sowie der Kreisstraße EBE 15 zu schützen.

B Hinweise

1. Vermessung
 - 1.1 ----- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - 1.2 **515** Flurstücksnummern (z. B. 515)

2. Wasserver- und entsorgung
 - 2.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Baiern anzuschließen.

 - 2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerung vor Ort darf nur oberflächennah in das oberste Grundwasserstockwerk erfolgen und es dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die Vorgaben des ATV (Arbeitsblatt A 138 - Bemessung und Konstruktion von Versickerungsanlagen) sowie der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den technischen Regeln (TRENGW) müssen eingehalten werden.

Auf den Grundstücken ist ein Retentionsvolumen von 10 l je 1,00 m² versiegelter Fläche vorzusehen.

Sollte eine Versickerung nicht in ausreichendem Maße möglich sein, so kann eine Ableitung des Überwassers in die gemeindliche Straßenentwässerung erfolgen, jedoch nur nach negativen Sickerversuchen auf den Grundstücken.

- 2.3 Grundwasser
Permanente Grundwasserabsenkungen zur Schaffung der Voraussetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke sind nicht zulässig.
Werden für die Zeit der Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, so ist rechtzeitig zuvor hierfür die wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzuholen.

3. Brandschutz
Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen Art. 15 Abs. 3 BayBO entsprechen.
Die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird durch die Planung der Wasserversorgung und durch einen Hydrantenplan nachgewiesen.

4. Immissionen
Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

5. Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

6. Denkmalschutz
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.

C Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Baiern hat in der Sitzung vom 13. 04. 2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 20. 04. 2004 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat stattgefunden vom 10. 05. 2004 bis 11. 06. 2004.

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13. 12. 2004 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. 01. 2005 bis 22. 02. 2005 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 13. 01. 2005 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. Satzung:

Die Gemeinde Baiern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13. 06. 2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Baiern, den 08. 7. 05



J. Zisk

1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am 14. 7. 05. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13. 06. 2005 hingewiesen. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Baiern, den 14. 7. 05



J. Zisk

1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Antholing/Glonner Straße"

Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 10. 03. 2003
Fassung vom 13. 04. 2004
Fassung vom 13. 12. 2004
Fassung vom 13. 06. 2005

Falkenberg, den 13. 06. 2005

Entwurfsverfasser:

Hans Baumann, Architekt,
Falkenberg 24, 85665 Moosach
Tel. 08091/5698-0 Fax 5698-19

Hans Baumann

