



DER ARCHITEKT:

Carl Th. Behmer
 Dipl. Ing. Architekt
CARL TH. BEHMER
 Birkenstr. 23, 8018 Gräfing-Bhf
 Telefon (089) 21 50

GRAFING-BHF, DEN 12.05.1987
 ERGÄNZT AM 02.09.1987 ZA
 ERGÄNZT AM 01.02.1988 ZA
 ERGÄNZT AM 25.03.1993 W...
 ERGÄNZT AM 08.04.1993 Rauschi
 ERGÄNZT AM 04.08.1993 M.K.



BEBAUUNGSPLAN

Für das Gebiet "Antholing-Nord 2" Fertigung
 Original
 im Bereich der Flurstücke Nr. 492/1/T, 492/2/T, 1496/T, 1499/T,
 Gemarkung Antholing, Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg

Die Gemeinde Baiern erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) §§ 1 ff. BauGB-Maßnahmen G, Art. 23, 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 89 Abs. 1 Ziffer 10 und Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) BayRS 2132-1-1, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 133 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung - 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A) FESTSETZUNGEN

A I.) Festsetzungen durch Text:

- 1.) Das Bauland wird gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 2.) Maß der baulichen Nutzung:
 - 2.1) Zulässig sind nur Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen (ausgebaute Dachraum), sowie ebenerdige Garagen. Pro Parzelle sind nur 2 Wohnungen zulässig.
 - 2.2) Grundflächenzahl (GRZ): 0,24
 - 2.3) Geschößflächenzahl (GFZ): 0,48
- 3.) Überbaubare Grundstücksflächen: Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudebreite wird mit 10 m festgesetzt.
- 4.) Äußere Gestaltung:
 - 4.1) Bei Wohnhäusern und Garagen Satteldach mit 30° Neigung
 - 4.2) Dachdeckung: Flachdachpfannen, Wärmegewinnungsanlagen bis zu 50% der Gesamtfläche sind jedoch ausdrücklich in den Dachflächen zugelassen.
 - 4.3) Sockelhöhe: maximal 30 cm. Ausnahmen können gestattet werden, wenn es die Geländeverhältnisse zwingend erfordern.
 - 4.4) Kniestock: maximal 1,20 m hoch
 - 4.5) Aussenanlagen: die privaten Zufahrten sind in wassergebundener Oberfläche oder in Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen auszuführen. Im übrigen wird auf die Festsetzungen des Grünordnungsplanes verwiesen.
- 5.) Die vorhandenen und vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind zu beachten. In den Fällen, in denen Gebäude unmittelbar an und auf Grundstücksgrenzen zu stehen kommen sollen, wird Grenzbebauung festgesetzt.
- 6.) Der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Robert Schwarzmair, Brucknerstr. 19, 8000 München 80, in der Fassung vom 02.02.1988 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 7.) Alle Grundstückszufahrten, Garagenvorplätze und Stellplätze sind nur wasserdurchlässig zu befestigen.
- 8.) Quergiebel zur Hauptfirstrichtung sind zulässig, sofern ihre Firsthöhen bei gleicher Dachneigung mind. 30 cm unter Hauptfirsthöhen liegen. Die maximale Breite der Quergiebel ist auf 1/3 der Traufhöhe begrenzt.
- 9.) Einfriedungen: Als Abgrenzung gegen die Straße und die freie Landschaft sind nur Staketenzäune oder Hecken, an den übrigen Seiten auch Maschen- drahtzäune zulässig. Zäune sind ohne Sockel auszuführen. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,20 m betragen.
- 10.) Die Mülltonnenboxen sind im Bereich der Grundstückseinfahrten vorzusehen.
- 11.) Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden nur Einzelhäuser zugelassen.
- 12.) Aus Sicht des Immissionsschutzes sind die Räume auf der Südseite des östlichen Gebäudes so zu planen, daß zumindest jeweils ein Fenster nach Osten oder Westen gerichtet ist.

A II.) Festsetzungen durch Zeichen

- 1.) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Instruktionsgrenze)
- 2.) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 3.) Baugrenze
- 4.) vorgeschriebene Firstrichtung der Gebäude
- 5.) Breite der öffentlichen Verkehrsfläche und Abmessung der Baugrenzen in Meter
- 6.) Allgemeines Wohngebiet
- 7.) offenen Bauweise
- 8.) öffentliche Verkehrsfläche
- 9.) Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche
- 10.) öffentlicher PKW-Stellplatz

- 11.) Pflanzgebot für Großbäume. Es wird auf die Festsetzungen A 2.1, 2.2 des Grünordnungsplanes hingewiesen.
- 12.) Abtrennung unterschiedlicher Nutzung
- 13.) Private Grünfläche als Obstbaumwiese, gemäß Festsetzungen A 4.3 des Grünordnungsplanes.
- 14.) Öffentliche Grünfläche als Rasenfläche, gemäß Festsetzungen A 4.1 des Grünordnungsplanes. (R. Nr. 6)
- 15.) Garagen

B) HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Begrenzung der Einfahrten
- Flurstücknummer (T=Teilfläche)
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude

C) VERFAHRENSHINWEISE:

- 1.) Der Gemeinderat Baiern hat in der Sitzung vom 29.3.93 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- 2.) Der Satzungsbeschluß wurde am 16.8.93 unter der Nr. L gefaßt.
- 3.) Die Bebauungsplanänderung wurde am 7.10.93 gemäß § 12 BauGB orts- üblich bekannt gemacht.
 Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus glum... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung tritt damit in Kraft (§ 12 BauGB).
- 4.) Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen.

Baiern, den 16.12.93

1. Bürgermeister