

## ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLAN:

BEBAUUNGSPLAN ..... Fertigung

Für das Gebiet "Antholing-Nord 2" - **Z. Änderung** ..... Original

im Bereich der Flurstücke Nr. 492/1/T, 492/2/T, 1406/T, 1499/T, 1496/2 u. 3

Gemarkung Antholing, Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg

Die Gemeinde Baiern erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, §§ 9,10 u.13 des Baugesetzbuches (BauGB) §§ 1 ff BauGB-Maßnahmen G, Art. 23,24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 96 Abs. 1 Ziffer 15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) BayRS 2132-I-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 (ausgebautem Dachraum), sowie ebenerdige Garagen. Pro Parzelle sind nur 2 Wohnungen zulässig.
  - 2.2) Grundflächenzahl (GRZ): 0,24
  - 2.3) Geschoßflächenzahl (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: Flachdachpflanzen, 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 Obrigen 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 Grenzbauung festgesetzt.
    - 6.) Der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Robert Schwarzmairer, Bruckerstr. 19, 8000 München 80, in der Fassung vom 02.02.1988 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
  - 7.) Alle Grundstückzufahrten, Garagenvorplätze und Stellplätze sind nur wasserdurchlässig zu befestigen.
  - 8.) Quergiebel zur Hauptfirstrichtung sind zulässig, sofern ihre Firsthöhen bei gleicher Dachneigung mind. 30cm unter Hauptfirsthöhen liegen. Die maximale Breite der Quergiebel ist auf 1/3 der Trauflänge begrenzt.
  - 9.) Einfriedungen: Als Abgrenzung gegen die Strasse und die freie Landschaft sind nur Staketenzäune oder Hecken, an den übrigen Seiten auch Maschendrahtzäune 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.
  - 13.) Die Schlafräume des östlichen Wohnhauses sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzordnen. Wohnräumlichkeiten sollten eine Lüftungsmöglichkeit in Richtung Norden, Süden oder Westen aufweisen.

##### A II.) Festsetzungen durch Zeichen:

- 1.) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Instruktionsgrenze)
- 2.) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 3.) Baugrenze
- 4.) vorgeschriebene Firstrichtung der Gebäude
- 5.) Breite der öffentlichen Verkehrsfläche und Abmessung der Baugrenzen in m. z.B. 2,50
- 6.) Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 7.) o offener Bauweise
- 8.) öffentliche Verkehrsfläche
- 9.) Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche
- 10.) öffentlicher PKW-Stellplatz

11.)



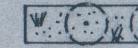
Pflanzgebot für Großbäume. Es wird auf die Festsetzungen A 2.1, 2.2 des Grünordnungsplanes hingewiesen.

12.)



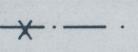
Abtrennung unterschiedlicher Nutzung

13.)



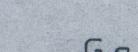
Private Grünfläche als Obstbaumwiese, gemäß Festsetzungen A 4.3 des Grünordnungsplanes.

14.)



Aufzuhebende Baugrenze

15.)



Garagen

16.)

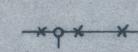


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplanes

B) HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksteilung



Begrenzung der Einfahrten



Flurstücknummer (T=Teilfläche)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude

C) VERFAHRENSHINWEISE:

1.)

06.06.94

Der Gemeinderat Baiern hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2.)

05.09.94

Der Satzungsbeschuß wurde am ..... 05.09.94 ..... unter der Nr. ..... 12 ..... gefaßt.

3.)

15.12.94

Die Bebauungsplanänderung wurde am ..... 15.12.94 ..... gemäß § 12 BauBG ortsbüchlich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus ..... Glonn ..... zu jedermann's 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 .....

.....

1. Bürgermeister