

60

K

562

562/1

456

595,00

520/3
Parkplatz

594,00

499

497

J

U

a

h

u

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

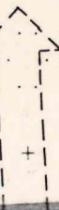
+

+

+

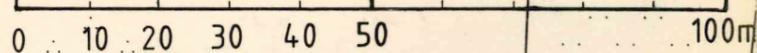
+

+



NORDEN

M. = 1:1000



ANGERWEG

PRIVATE GRUNFLÄCHE

OBSTWIESE

OBSTWIESE

ALPENSTRASSE

Glonner Straße

Schulweg

Anthol

Schule

Sportplatz

WR | II

WR | II+D



595,00
594,00
593,00
592,00
591,00
590,00

573/4

573/5

591,00

592,00

573/3

593,00

573/1

572/2

512/3

512/4

571/1

508

511

515

514/1

515/5

515/6

515/7

515/2

510/2

510/3

510/1

510

502

503

505

563/2

563/1

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

Gemeinde

Baiern

VG Glonn, Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Antholing-Südwest,
zwischen Angerweg und Alpenstraße

Grünordnerische
Beratung

Landschaftsarchitektin Gunhild Hauck
Großrohrsdorf 13, 85625 Baiern

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-5

Bearb.: Rae/Rau

Plandatum

01.07.1994
15.07.1995
15.09.1994
30.11.1995

Die Gemeinde Baiern erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 98 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A	Festsetzungen		3.4
1.	Geltungsbereich		
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	4.
2.	Art der baulichen Nutzung		4.1
2.1	WR	Reines Wohngebiet gemäß § 3 Abs.1 und 2 BauNVO; zulässig sind nur Wohngebäude.	4.2
		Die in § 3 Abs.3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO einschließlich Anlagen für die Kleintierhaltung sind zulässig.	5.
2.2	Je Gebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Doppelhäuser gelten dabei als ein Gebäude.		5.1
			5.2
3.	Maß der baulichen Nutzung		
3.1	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse		5.3
	II	zwei Vollgeschosse (Erdgeschoß als Vollgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß)	
	II+D	zwei Vollgeschosse mit zusätzlichem Dachgeschoß als Nicht-Vollgeschoß.	
3.2	GR 120	Höchstzulässige Größe der Grundfläche für ein Hauptgebäude innerhalb eines Bauraums in Quadratmetern (z.B. 120 qm). Hierauf nicht anzurechnen sind die Grundflächen von freistehenden oder an das Hauptgebäude angebauten Garagen und Nebenanlagen.	6.
			6.1
		Die höchstzulässige Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO beträgt die Hälfte der höchstzulässigen Grundfläche des Hauptgebäudes. Sofern größere Bauräume für Garagen/Stellplätze und Zufahrtsbereiche zeichnerisch festgesetzt sind, dürfen bis zu zwei Drittel der höchstzulässigen Grundfläche des Hauptgebäudes erreicht werden.	6.2
			6.3
		Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück bzw. ein Teil davon lediglich unterbaut wird, sind nicht zulässig.	
3.3	GF 240	Höchstzulässige Größe der Geschoßfläche für ein Hauptgebäude innerhalb eines Bauraums in Quadratmetern (z.B. 240 qm). Hierauf anzurechnen sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen mit den zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich der jeweiligen Umfassungswände, soweit solche in anderen als Vollgeschossen errichtet werden oder möglich sind.	6.4

- 3.4 Bei Grundstücksteilungen innerhalb eines Bauraums ist jeweils nur der dem Bauraum-Anteil entsprechende Anteil an der höchstzulässigen Grund- und Geschoßfläche zulässig.
4. Grundstücksgröße und Abstandsflächen
- 4.1 Bei der Teilung von Grundstücken ist eine Baugrundstücks-Mindestgröße von 400 qm bei Einzelhausbebauung und von 350 qm bei Doppelhausbebauung einzuhalten. Private Grünflächen zählen dabei nicht zum Baugrundstück.
- 4.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 BayBO sind anzuwenden und auch bei Grundstücksteilungen zu berücksichtigen.
5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 5.1 Es ist offene Bauweise vorgeschrieben.
- 5.2  Zulässig sind nur Einzelhäuser
-  Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- 5.3  Baugrenze (Umgrenzung des Bauraums). Eine Überschreitung von Baugrenzen im Sinne einer Verschiebung des Bauraums kann ausnahmsweise zugelassen werden; die höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächen sowie die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 BayBO sind dabei jedoch einzuhalten.
6. Gebäudehöhen und Geländeänderungen
- 6.1 Die Sockelhöhe von Hauptgebäuden und Garagen, gemessen zwischen Geländeoberfläche und Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden, darf 0,3 m nicht überschreiten.
- 6.2 Die Kniestockhöhe, gemessen zwischen Deckenoberkante des obersten Vollgeschosses und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut darf bei Bebauung mit Erd- und Dachgeschoß 1,4 m und bei Bebauung mit Erd-, Ober- und Dachgeschoß 0,3 m nicht überschreiten.
- 6.3 Die Wandhöhe an der Traufseite des Gebäudes, gemessen zwischen Geländeoberfläche und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, darf bei Hauptgebäuden mit Erd- und Dachgeschoß 4,6 m und bei Hauptgebäuden mit Erd-, Ober- und Dachgeschoß 6,0 m sowie bei Garagen und Nebenanlagen 2,5 m nicht überschreiten.
- 6.4 Als Geländeoberfläche gilt die natürliche Geländeoberfläche, die zu erhalten bzw. wiederherzustellen ist. Geländeänderungen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig.

7. Dächer

- 7.1 Es sind nur Satteldächer in der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung mit roter Dachsteindeckung und 30 Grad Dachneigung zulässig; Abweichungen bis 3 Grad Neigungswinkel können ausnahmsweise zugelassen werden.



vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

- 7.2 Dachgauben sind nur bei Hauptgebäuden mit Erd- und Dachgeschoß und nur bis zu einer Höhe von 1,4 m, einer Breite von 1,4 m und in einem Abstand von mindestens 3,0 m zum Gebäudegiebel zulässig. Der Abstand zwischen zwei Gauben muß mindestens 1,4 m betragen. Dachgauben dürfen die Dachtraufe nicht unterbrechen.
- 7.3 Quergiebel sind zulässig; sie müssen eine Mindestbreite von 2,5 m und eine Maximalbreite von 1/3 der Gebäudelänge aufweisen.
- 7.4 Dachflächenfenster sind nur an Dachseiten ohne Dachgauben und nur mit einer Fenstergröße von max. 1,2 qm Glasfläche zulässig. Je Dachseite sind höchstens zwei Dachflächenfenster zulässig.
- 7.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 7.6 Anlagen zur Energiegewinnung am Dach sind zulässig, wenn sie in die Dachhaut und in die Dachgestaltung integriert sind.
- 7.7 Dachüberstände einschließlich Ortgangbrettern und Dachrinnen sind an der Giebel- und an der Traufseite sind bis zu 1,0 m zulässig, sie müssen mindestens 0,7 m groß sein.

8. Fassaden

- 8.1 Für die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude ist nur in hellen Farbtönen gestrichener Verputz oder Holz zulässig.
- 8.2 Für Fenster sind nur stehende, rechteckige Formate zulässig; Glasflächen über 1,2 qm Größe sind durch Sprossen zu unterteilen.
- 8.3 Gebäude-Vorbauten (Erker, Wintergärten u.ä.), die die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zulässige Grund- und Geschoßfläche nicht überschritten und die vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht unterschritten werden sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

9. Einfriedungen

- 9.1 Als Einfriedung der Baugrundstücke sind nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten bis 1,0 m Höhe oder Hecken der unter Ziffer 13.4 festgesetzten Gehölzarten zulässig; an den seitlichen und rückwärtigen Baugrundstücksgrenzen sind auch rostgeschützte Maschendrahtzäune zulässig.
- 9.2 Private Grünflächen dürfen an ihrer Ortsrand-Grenze und an ihren seitlichen Grenzen nicht mit Zäunen oder geschnittenen Hecken eingefriedet werden.

9.3 Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht eingefriedet werden.

10. Kfz-Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

10.1 Pro Wohneinheit unter 120 qm Geschoßfläche ist mindestens ein Kfz-Stellplatz, bei Wohneinheiten über 120 qm Geschoßfläche sind mindestens zwei Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten. Mindestens einer der Kfz-Stellplätze ist in einer Garage unterzubringen. Als Garage gelten dabei auch gegen Einblick geschützte Anlagen ohne geschlossene Wände (car-ports). Als Kfz-Stellplatz können ausnahmsweise auch ausreichend große Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten angerechnet werden. Parkplätze in öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht auf die erforderlichen privaten Stellplätze angerechnet werden.

10.2 Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb des Bauraums zulässig und dürfen nur über die vorgeschriebene Garagen- bzw. Stellplatzzufahrt erschlossen werden.



Fläche für Garagen/Stellplätze.



vorgeschriebene Garagen-/Stellplatzzufahrt.

Offene Stellplätze können ausnahmsweise auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und außerhalb des Bauraums zugelassen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die höchstzulässige Grundfläche nicht überschritten wird.

Abweichungen von den vorgeschriebenen Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten können ausnahmsweise zugelassen werden.

10.3 Soweit für Garagen Grenzbebauung vorgesehen ist, ist diese vorgeschrieben; andernfalls ist ein Mindest-Grenzabstand von 3,0 m einzuhalten.

10.4 Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotter, weitfugig verlegtes Pflaster).

10.5 Hausanschlußkästen für die Stromversorgung sowie Stellplätze für Abfallbehälter sind auf den Baugrundstücken, an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten und in die Einfriedung zu integrieren.

10.6 Sonstige untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des Art 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen sind bis zu einer Grundfläche von 5,0 qm und einer Traufhöhe von 2,5 m innerhalb der Baugrundstücke zulässig; die höchstzulässige Grundfläche für Nebenanlagen und die vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen sind einzuhalten.

11. Verkehrsflächen

11.1



Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche).

11.2



Befestigte Straßenverkehrsfläche. Eine flächenmäßig geringere Befestigung der Verkehrsfläche auf gesamter Länge oder mittels Fahrbahnverengungen ist allgemein zulässig, wenn dadurch die Verkehrserschließung und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

11.3



Straßenbegleitgrün. Eine flächenmäßige Vergrößerung des Straßenbegleitgrüns zu Lasten der befestigten Verkehrsfläche ist allgemein zulässig. Straßenbegleitgrünflächen, insbesondere die Wurzelbereiche von Straßenbäumen sind gegen Befahren zu schützen.

11.4



Zu pflanzende Straßenbäume der festgesetzten Art und Größe (siehe Nr. 13.5).

12. Grünflächen

12.1



Private Grünfläche. Private Grünflächen können den Baugrundstücken zugemessen werden, zählen aber nicht zum Bauland. Bauliche Anlagen einschließlich befestigter Wege und Zäune sind nicht zulässig.

13. Grünordnung

13.1

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen; Bodenversiegelungen sind weitestmöglich zu vermeiden. Zufahrten und Zuwege sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

13.2

Je Baugrundstück sind innerhalb des Baulands mindestens ein Baum I. und ein Baum II. Wuchsklasse der festgesetzten Art und Größe oder drei Obstbäume zu pflanzen.

13.3

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind pro 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. und zwei Bäume II. Wuchsklasse sowie zwanzig Sträucher der festgesetzten Art und Größe zu pflanzen; statt 10 Sträuchern können auch zwei Obstbäume gepflanzt werden.

13.4

Für die aufgrund dieser Festsetzungen im Baugrundstück bzw. in den privaten Grünflächen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zulässig und folgende Mindestgrößen vorgeschrieben:

Bäume I. Wuchsklasse	zulässige Arten:	Rotbuche, Eiche, Esche, Bergahorn
	Mindestgröße:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
Bäume II. Wuchsklasse	zulässige Arten:	Birke, Eberesche, Hainbuche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Schwarzerle, Wildbirne.
	Mindestgröße:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

B
1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.

Sträucher zulässige Arten: Weißdorn, Hasel, Heckenkirsche, Hartriegel, wolliger Schneeball, Hundsrose, Feldahorn, Schlehe, Körnelkirsche, Holunder, Liguster, Pfaffenhütchen.

Mindestgröße: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Obstbäume zulässige Arten: alle heimischen heimischen Arten zulässig.

Mindestgröße: Hochstamm.

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

14. Ver- und Entsorgungsanlagen

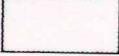
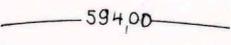
14.1  Versorgungsfläche

14.2  Rückhaltebecken zur Niederschlagswasserbeseitigung

14.3  Trafostation

14.4 Freileitungen sind zu verkabeln; alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. 563 Bestehende Flurstücksnummer (z.B. Flst. 563)
 2.  Bestehende Grundstücksgrenze
 3.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 4.  Bestehendes Gebäude
 5.  Höhenlinie (z.B. 594 m ü.N.N.)
 6.  Maßangabe in Metern (z.B. 6,00 m)
 7.  Beabsichtigte zukünftige Siedlungsentwicklung
8. Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen oder Bodendenkmalen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu unterrichten.
9. Alle Bauvorhaben sind gegen Oberflächenwasser, gegen Hang- und Schichtwasser sowie gegen aufsteigendes Grundwasser zu schützen.

Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie an die öffentliche Abwasserbeseitigung anzuschließen.
Zwischenlösungen bis zur Fertigstellung der öffentlichen Abwasserbeseitigungs-Anlagen sind nicht zulässig.

Unverschmutztes, von Dächern und befestigten Baugrundstücks-Flächen sowie von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen gesammeltes Niederschlagswasser ist der gemeindlichen Regenwasser-Kanalisation zuzuführen.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt Nr. SO.9.11.25;
Maßstab 1 : 1.000.
Höhenlinien aus amtlicher Höhenflurkarte Nr. SO 9.11,
Maßstab 1 : 5.000 übertragen und Zwischenlinien interpoliert.

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 28. Feb. 1996

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde Baiern: Kulbing, den 26. 03. 96

.....
(L. Pözl, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Baiern am 25.04.1994 gefaßt und am 09.06.1994 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.09.1994 hat in der Zeit vom 06.10.1994 bis 07.11.1994 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 15.09.1994 hat in der Zeit vom 07.10.1994 bis 07.11.1994 stattgefunden (§ 4 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat Baiern am 13.12.1995 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 30.11.1995 hat in der Zeit vom 10.01.1996 bis 12.02.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 30.11.1995 wurde vom Gemeinderat Baiern am 12.02.1996 gefaßt (§ 10 BauGB).



Kulbing, den 04.03.96

.....
(Pözl, 1. Bürgermeister)

2. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 30.11.95 wurde mit Schreiben der Gemeinde Baiern vom 04.03.96 an das Landratsamt Ebersberg eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 13.03.96, Az.: 4/1610-4/2 Baiern 8 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



Kulbing, den 26.03.96

.....
(Pözl, 1. Bürgermeister)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 21.03.96; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 30.11.95 in Kraft (§ 12 BauGB).



Kulbing, den 26.03.96

.....
(Pözl, 1. Bürgermeister)