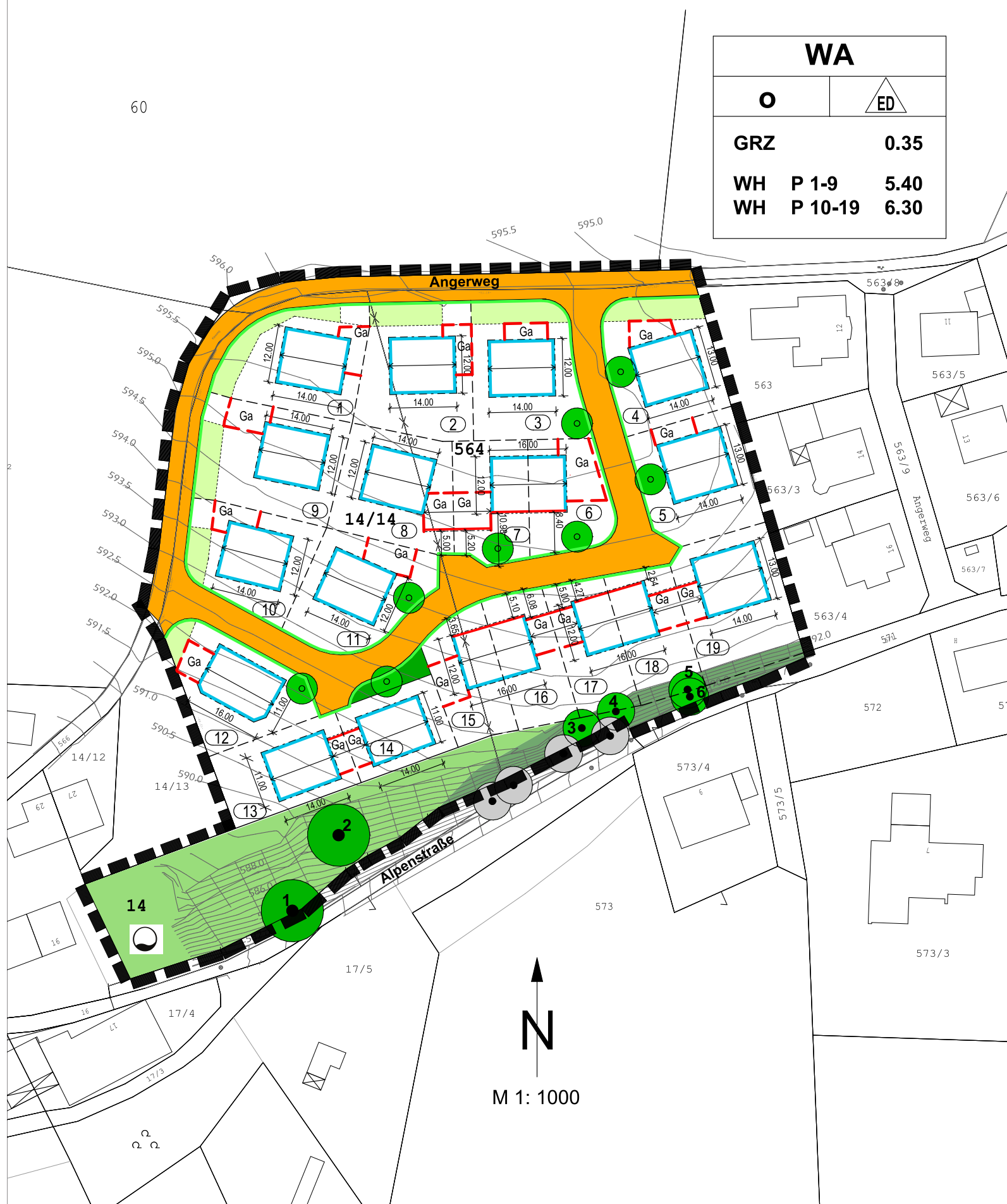


Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Antholing - West"

Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg



A Festsetzungen zum Bauungsplan

- 1. Geltungsbereich
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Art der baulichen Nutzung
2.1 WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO)
3. Maß der baulichen Nutzung
3.1 GRZ 0,35
3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
3.3 Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
3.4 Wandhöhe
WA maximal bei Einzelhäusern, zwingend bei Doppelhäusern
5.40 m auf Parzellen 1 bis 9
6.30 m auf Parzellen 10 bis 19
maximal
3.00 m bei Garagen und Carports
2.50 m bei Nebengebäuden
Die Wandhöhe wird gemessen von den lt. Tabelle festgesetzten Höhen über NN bis zum

- 6.4 Stellplätze und Garagenzufahrten sind sicherfähig zu gestalten.
6.5 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Baiern in der Fassung vom 05. 02. 2008
6.6 Nebengebäude sind zulässig bis zu einer Grundfläche von 2 % der Grundstücksfläche
7. Verkehrsflächen und Erschließung
7.1 Öffentliche Verkehrsfläche, teilweise als wasserdurchlässige
7.2 Straßenbegrenzungslinie
8. Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern
8.1 Aufschüttungen und Stützmauern sind zulässig wie folgt
8.2 Talseitige Abgrabungen sind nur zur Errichtung von Lichtgräben
8.3 Bergseitige Abgrabungen sind zulässig bis maximal 0.50 m

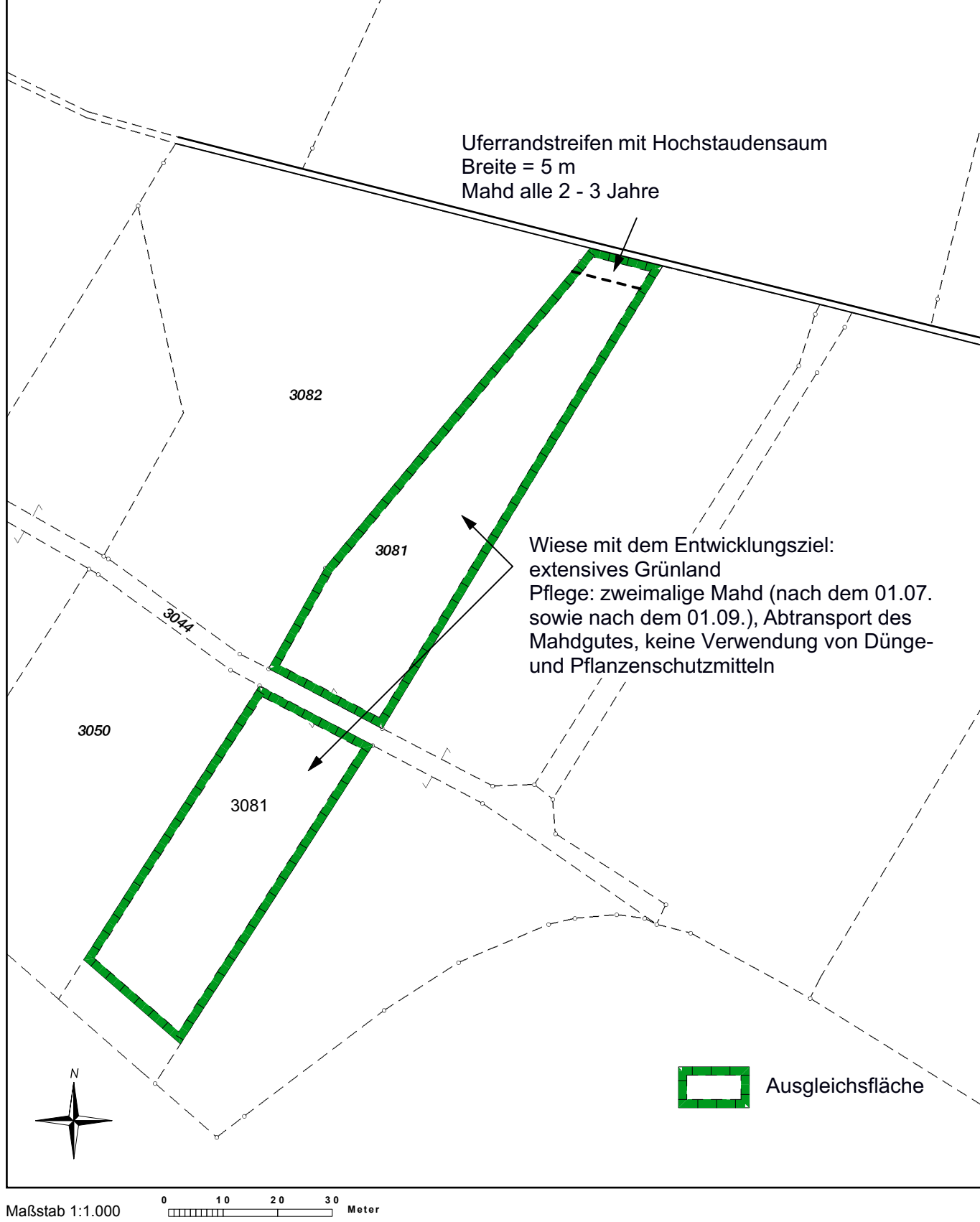
- Die Vermauerung der Bauräume ist redaktionell und hat keinen Einfluss auf die
7. Höhengleichlinien (z. B. 498 m über Normalnull)
8. Räumlich wirksamer Baum außerhalb des Geltungsbereichs
9. Wasserverschattung
9.1 Fläche für Regenwasserrückhaltung
9.2 Niederschlagswasser
Privatgrundstücke
Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und
Öffentlicher Grund
Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraßen und der öffentlichen Grünflächen wird in
9.3 Hang- und Schichtwasser
9.4 Planung
9.5 Das Baugrund-Gutachten des Fachbüros Crystal Geotechnik, Wasserburg, vom
10. Brand- und Katastrophenschutz
11. Altlasten
12. Denkmalschutz
13. Landwirtschaftliche Immissionen

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Antholing-West"

Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg

Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 3081 (Teilfläche, ca. 0,34 ha) Gemarkung: Baiern



- 12 Hauptgebäude 593.00 6.30 m
13 Hauptgebäude 592.10 6.30 m
15 Hauptgebäude 592.85 6.30 m
16 Hauptgebäude 594.60 6.30 m
18 Hauptgebäude 594.80 6.30 m
19 Hauptgebäude 595.00 6.30 m
3.5 Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.
4. Bauweise
4.1 Baugrenze
4.2 Baulinie
4.3 Bauteile und untergeordnete Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 und Nr. 2 BayBO
4.4 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4.5 O Offene Bauweise
5. Gestaltung der Gebäude
5.1 Giebelbreiten:
5.2 Gebäudelänge
5.3 Das Längen-/Breitenverhältnis der Hauptgebäude wird auf 1,2 zu 1,0 oder
5.4 Dachgestaltung:
5.4.1 Hauptfirstrichtung
Der First muss in Längsrichtung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles verlaufen.

- 9.4 Privater Gehölzbereich zu erhalten, gesetzlich geschützt nach § 16 Absatz 1
9.5 Private Grünfläche als Magerrasen auf kiesigem Substrat, Einsatz von RSM-
9.6 Baum, zu erhalten
9.7 Baum zu pflanzen, laut Artenliste
9.8 Es ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum nach
9.9 Schutz des Oberbodens
9.10 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode
9.11 Artenliste:
alle Obstbäume in lokaltypischen Sorten als Hochstamm oder Halbstamm

- 14. Grünordnung
15. Der Einsatz regenerativer Energien wird empfohlen und auf die Ziele des Landkreises
16. Objektschutz
17. Die Errichtung eines Tümpelnders für Hundekot im Bereich des Angerweges wird bei der
C Verfahren
1. Aufstellungsbeschluss:
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:
3. Frühzeitige Behördenbeteiligung:
4. Billigungsbeschluss:
5. Behördenbeteiligung:
6. Öffentliche Auslegung:
7. Satzungsbeschluss:
Baieren, den 28.03.2017 (Siegel) Josef Zistl, 1. Bürgermeister
8. Ausgefertigt:
Baieren, den 28.03.2017 (Siegel) Josef Zistl, 1. Bürgermeister
9. Bekanntmachung:
Baieren, den 10. 05. 2017 (Siegel) Josef Zistl, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Antholing-West"

Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke

Die Gemeinde Baiern erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9 und 10

Auszug aus dem Flächennutzungsplan - 7. Änderung der Gemeinde Baiern in der Fassung vom 14. 03. 2016



Maßnahme: Planzeichnung zur Maßnahme nicht geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

- Einzelhäuser
symmetrische Satteldächer, Dachneigung 25° bis 33°
Doppelhäuser
symmetrische Satteldächer, Dachneigung zwingend 30°
Garagen und Carports
symmetrische Satteldächer, Dachneigung wie Hauptdach, Abweichungen sind
Zusammengebaute Grenzgaragen und Carports
symmetrische Satteldächer, Dachneigung zwingend 20°, Dachüberstand zwingend 0.70 m
Nebengebäude
Sonderdachformen zulässig
5.4.2 Angepultete Dächer sind zulässig bis zu insgesamt einem Viertel der zulässigen
5.4.3 Dachüberstände bei Hauptgebäuden
5.4.4 Deckungsmaterial
5.4.5 Dachgauben sind zulässig mit eigener Firstausbildung oder als Schlegelgauben,
5.4.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.
5.4.7 Zwerchhäuser und Winkelbauten müssen mit ihrem First mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst
5.4.8 Sonderdachformen sind für untergeordnete Bauteile zulässig und von den Festsetzungen
5.5 Aufgeständerte und gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.
6. Garagen und Garagenzufahrten, Nebengebäude und Kfz-Stellplätze
6.1 Fläche für Garagen und Carports
6.2 Garagen und Carports max. 9.00 x 6.00 m
6.3 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; sie sind in

- Sträucher
2 x v., 60-100 cm
Ameienschier ovalis
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Loniceria xylosteum
Prunus spinosa
Ribes nigrum
Salix purpurea
Viburnum lantana
Alle Wildrosenarten
Nicht zulässig sind:
alle Nadel-, bzw. rotlaubige Gehölze als Heckenpflanzung
10. Einfriedlungen
10.1 Einfriedlungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nur mit senkrechten Stäben
10.2 Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit lockerer Hinterpflanzung
10.3 Die Einfriedlungen sind sockellos mit einem Abstand zur Oberkante Gelände von mind.
10.4 Einfriedlungsabschnitte als Mauerteile und Gabionen sind zulässig bis 5.00 m Länge,
10.5 Die Höhe der Einfriedung darf max. 1.20 m ab Oberkante Gelände betragen.
10.6 Garagenzufahrten dürfen entlang der Straße nicht eingefriedet werden.
10.7 Die südliche Einzäunung der Parzellen 17, 18 und 19 ist an der Böschungsoberkante,

- 6. Öffentliche Auslegung:
7. Satzungsbeschluss:
Baieren, den 28.03.2017 (Siegel) Josef Zistl, 1. Bürgermeister
8. Ausgefertigt:
Baieren, den 28.03.2017 (Siegel) Josef Zistl, 1. Bürgermeister
9. Bekanntmachung:
Baieren, den 10. 05. 2017 (Siegel) Josef Zistl, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Antholing-West"

Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten: Entwurf vom 12. 09. 2015

Entwurfsverfasser: ARCHITECTEN HANS BAUMANN & FREUNDE

Falkenberg, den 14.03.2017

Hans Baumann, Architekt Falkenberg 24, 86665 Moosach www.baufalken.de