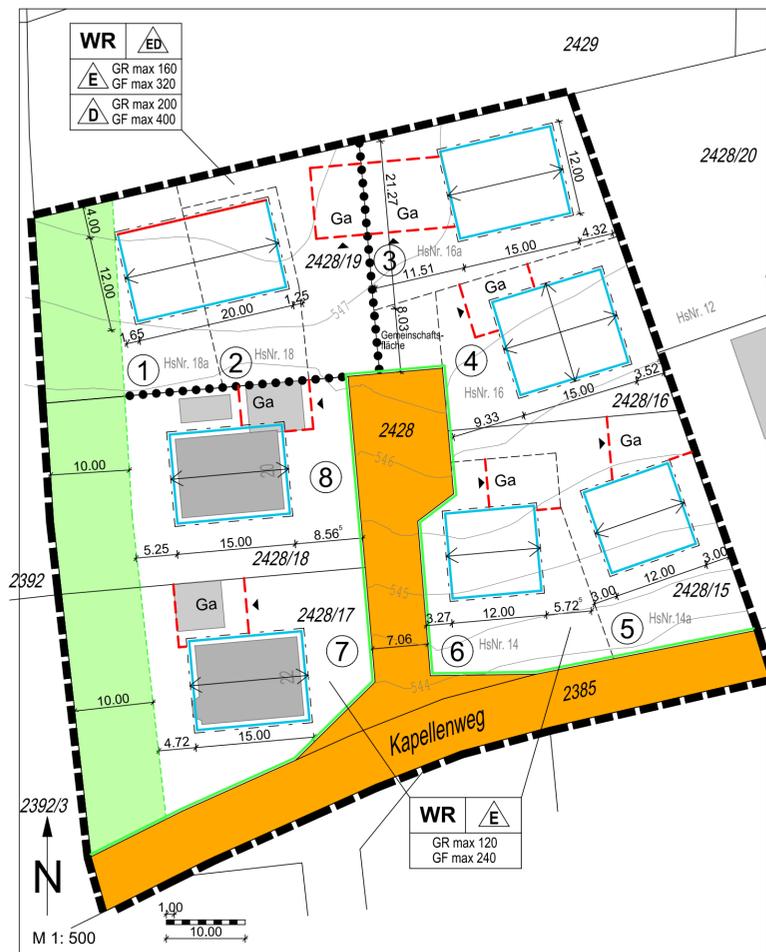


"Berganger West II - 1. Änderung"

Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg



Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung

„Berganger-West-II - 1. Änderung“

Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg

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, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4 c, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches, der Art. 81, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung, der Baunutzungsverordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung als

Satzung.

Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Berganger-West-II“ i. d. F. v. 19. 11. 1996



Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes „Berganger-West-II“ i. d. F. v. 19. 11. 1996, sofern diese nicht durch die Festsetzungen der vorliegenden Planung geändert oder ersetzt werden.
Ein Verweis auf die jeweils zu ändernden Ziffern des Ursprungsbebauungsplanes wird **fett kursiv** angegeben.

A Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Baugrenze
Die genaue Lage der Bauräume ist dem Plan im Maßstab 1 : 500 mit Referenzmaß zu entnehmen.
- Baulinie
- Fläche für Garagen
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 **B 1.2 wird wie folgt ergänzt:**
Ein Doppelhaus zählt als ein Wohngebäude.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 **B 2.1 wird aufgehoben bzw. wie folgt ersetzt:**
II Zahl der Vollgeschosse maximal zwei
 - 2.2 **B 2.3 wird wie folgt ergänzt:**
Zusätzlich dürfen die zur Erschließung der Garagen und Stellplätze erforderlichen Zufahrtbereiche wasserdurchlässig befestigt werden.
 - 2.3 **B 2.7 wird aufgehoben bzw. wie folgt ersetzt:**
Zulässig sind:
auf Parzellen 1 und 2 zusammen ein Doppelhaus oder ein Einzelhaus
auf Parzellen 3 bis 8 je ein Einzelhaus
 - 2.4 **B 3.2 wird aufgehoben bzw. wie folgt ersetzt:**
Die Festsetzung einer Höhenbegrenzung des Kniestockes entfällt.
 - 2.5 **B 3.3 wird aufgehoben bzw. wie folgt ersetzt:**
Die maximal zulässige Wandhöhe an der Traufseite eines Gebäudes, gemessen zwischen Geländeoberfläche und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf bei Hauptgebäuden 5.60 m nicht überschreiten. Für Garagen gilt eine

mittlere Wandhöhe von 3.00 m. Gemessen wird jeweils am tiefsten Punkt des Geländeanschnittes.

- 2.6 **B 3.4 wird wie folgt ergänzt:**
Die dargestellten Höhenlinien gelten als natürliche Geländeoberfläche.

- 2.7 **Zusätzlich wird festgesetzt:**
Bei Errichtung eines Doppelhauses auf den Parzellen 1 und 2 werden folgende Abmessungen **zwingend** festgesetzt:
Gebäudebreite 10,00 m
Wandhöhe an der gemeinsamen Grundstücksgrenze südseitig 5,60 m
Dachneigung 33°

3. Gebäudegestaltung

- 3.1 Dächer
B 4.1 wird aufgehoben bzw. wie folgt ersetzt:
Zulässig sind nur Satteldächer in der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung mit Dachsteindeckung in den Farben Rot, Braun und Anthrazit, Dachneigung 23° bis 33°

- 3.2 **B 4.2 wird aufgehoben bzw. wie folgt ersetzt:**
Dachgauben und Quergiebel sind zulässig mit Satteldach und bis zu einer Breite von max. 2,50 m, max. zwei pro Dachseite. Die Firste müssen mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Dachgauben und Quergiebel unterliegen nicht der Wandhöhenbeschränkung.

Winkelbauten, die mehr als 0,50 m vor die Fassade vorspringen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

- 3.3 **B 4.5 wird aufgehoben bzw. wie folgt ersetzt:**
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig nach BayBO.

- 3.4 Fassaden
B 5.2 wird aufgehoben bzw. wie folgt ersetzt:
Es werden keine Fensterformate festgesetzt.

4. Garagen und Kfz-Stellplätze

- 4.1 **B 7.1 wird aufgehoben bzw. wie folgt ersetzt:**
Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Gemeinde Baiern in der Fassung vom 05. 02. 2008.

- 4.2 **B 7.3 entfällt ersatzlos**
Die Festsetzung zum Grenzabstand von Garagen entfällt ersatzlos. Es ist Art. 6 Abs. 9 BayBO anzuwenden.

- 4.3 **B 7.6 wird aufgehoben bzw. wie folgt ersetzt:**
Sonstige untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² und einer Traufhöhe von 2,50 m innerhalb der Baugrundstücke zulässig; die höchstzulässige Grundfläche für Nebenanlagen und die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

5. Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen

- 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5.3 Ein- bzw. Ausfahrt

6. Grünordnung

- 6.1 Private Grünflächen mit Pflanzgebot wie Ursprungsbebauungsplan

C Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Vermaßung (z. B. 8,00 m)
4. **2428** Flurstücksnummern, z. B. 2428
5. Parzellenummer, z. B. 1

6. **D 2.1 Wasserwirtschaftliche Hinweise und Auflagen wird wie folgt ergänzt:**
Auf Starkregen- und Grundwasserrisiken wird hingewiesen. Keller, Lichtschächte, Zugänge und Installationszuführungen sollen wasserdicht ausgeführt und so konstruiert werden, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten können. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wird verwiesen."

D Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Die Gemeinde Baiern hat in der Sitzung vom 19. 02. 2018 und am 14. 05. 2018 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.
2. **Behördenbeteiligung:**
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 14. 05. 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. 06. 2018 bis 19. 07. 2018 beteiligt.
3. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14. 05. 2018 wurde mit Begründung gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. 06. 2018

bis 19. 07. 2018 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 08. 06. 2018 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. **Satzungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 10. 09. 2018 die Bebauungsplanänderung mit Begründung i. d. F. v. 10. 09. 2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Baiern, den 11. 09. 2018 (Siegel)
Martin Riedl, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Baiern, den 20. 09. 2018 (Siegel)
Martin Riedl, 1. Bürgermeister

6. **Bekanntmachung:**
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung erfolgte am 25. 09. 2018. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen (Bauamt Zi.-Nr. 104) der VG Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

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

Baiern, den (Siegel)
Martin Riedl, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung

„Berganger-West-II – 1. Änderung“

Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 19. 02. 2018
Entwurf vom 14. 05. 2018
Fassung vom 10. 09. 2018

Entwurfsverfasser:

ARCHITECTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE

Falkenberg, den 10. 09. 2018

.....
Hans Baumann, Entwurfsverfasser
Falkenberg 24, 85665 Moosach
www.baufalken.de