

Gemeinde: **BAIERN**
VG Glonn, Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan: Berganger-West
zwischen Kapellen- und Quellenweg

Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-4 Bearb.: Rae/Rau

Plandatum: 01.07.1994
15.07.1994
15.09.1994
16.01.1995
13.03.1995

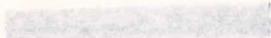
Dem Bebauungsplan liegen die Erläuterungen zur Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung des Ingenieurbüros Otto Putz, Hochfeldstraße 2, 85567 Grafing in der Fassung vom 10.01.1995 (Reg.Nr. 39.19.02a) zugrunde.

Die Gemeinde Baiern erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 98 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG - diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g .

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WR

Reines Wohngebiet gemäß § 3 Abs.1 und 2 BauNVO; zulässig sind nur Wohngebäude. Die in § 3 Abs.3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.

2.2 Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

2.3 Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO und Nebenanlagen einschließlich Anlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 II

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse: zwei Vollgeschosse (Erdgeschoß als Vollgeschosß und Dachgeschoß als Vollgeschosß).

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.

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.

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 einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, soweit solche in anderen als Vollgeschossen errichtet werden oder möglich sind.

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.

←----- vorgeschriebe Hauptfirstrichtung

- 7.2 Dachgauben im Sinne von Quergiebeln sind bis zu einer Höhe von 1,4 m, einer Breite von 1,4 m und in einem Abstand von mindestens 3,0 m zur Gebäude-Giebelwand zulässig. Je Dachseite sind höchstens zwei Gauben zulässig. Sie sind mit ihrer Vorderseite bündig in die Fassade -ohne durchlaufende Dachtraufe- zu integrieren und mit Satteldach auszubilden.
- 7.3 Dachflächenfenster sind nur an Dachseiten ohne Dachgauben und nur mit einer Fenstergröße von max. 1,5 qm Glasfläche zulässig.
- 7.4 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 7.5 Anlagen zur Energiegewinnung am Dach sind zulässig, wenn sie in die Dachhaut und in die Dachgestaltung integriert sind.
- 7.6 Dachüberstände einschließlich Ortgangbrettern und Dachrinnen sind an der Giebel- und an der Traufseite bis zu 0,8 m zulässig.

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 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 oder Heckenpflanzungen der zulässigen Gehölzarten in einer Höhe bis zu 1,2 m 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 zu errichten. Mindestens einer der Kfz-Stellplätze ist in einer Garage unterzubringen. Als Garage gelten dabei auch gegen Einblick geschützte Anlagen ohne geschlossene Wände (carports). Als Kfz-Stellplatz können ausnahmsweise auch ausreichend große Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten 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 Material 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 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



Selbständig geführter, öffentlicher Fußweg.

11.4



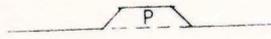
Straßenbegleitgrün. Eine flächenmäßige Vergrößerung des Straßenbegleitgrüns zu Lasten der befestigten Verkehrsfläche ist allgemein zulässig. Straßenbegleitgrün-Flächen, insbesondere die Wurzelbereiche von Straßenbäumen sind gegen Befahren zu schützen.

11.5



Zu pflanzende Straßenbäume der festgesetzten Art und Größe.

11.6



Parkbucht.

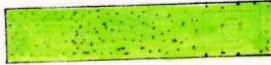
12. Grünflächen

12.1



Öffentliche Grünfläche; als ein- bis zweimahlige Streuobst-Wiese anzulegen; bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

12.2



Öffentliche Grünfläche; als Kleinkinder-Spielplatz anzulegen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

12.3



Private Grünfläche. Private Grünflächen können den Baugrundstücken zugemessen werden, zählen aber nicht zum Bauland. Bauliche Anlagen einschließlich befestigter Wege 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 Materialien zu befestigen.

13.2 Je Baugrundstück sind innerhalb des Baulands mindestens ein Baum und zwei Sträucher der festgesetzten Art und Größe oder drei Obstbäume zu pflanzen.

13.3



Innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu pflanzende Obstbäume der festgesetzten Art und Größe; pro angefangene 100 qm Grundstücksfläche sind mindestens sechs Obstbäume zu pflanzen.

13.4 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind pro angefangene 100 qm Grundstücksfläche mindestens zwei Bäume und vier Sträucher der festgesetzten Art und Größe oder sechs Obstbäume zu pflanzen.

13.5 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Mindestgrößen vorgeschrieben und folgende Arten zulässig:

Bäume:	- Mindestgröße:	Stammumfang 18 cm, Höhe 3 m;
	- zulässige Arten:	Buche, Eiche, Birke, Zitterpappel, Ebersche, Salweide, Bergahorn, Esche, Ulme.

Sträucher: - Mindestgröße: Höhe 80 cm, zweimal verpflanzt;
- zulässige Arten: Faulbaum, Roter Holunder, Weißdorn, Haselnuß, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Wolliger Schneeball.

Obstbäume: - Mindestgröße: Halbstamm;
- zulässige Arten: alle heimischen Arten zulässig.

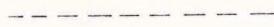
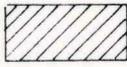
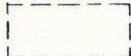
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

14. Ver- und Entsorgungsanlagen, Erschließungsvoraussetzungen

14.1 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

14.2 Im öffentlichen Raum zu verlegende Strom- und Telekommunikationskabel sind grundsätzlich innerhalb der nicht mit Straßenbäumen zu bepflanzenden Straßenbegleitgrün-Flächen unterzubringen.

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. 2347 Bestehende Flurstücksnummer (z.B. Flst. 2347).
2.  Bestehende Grundstücksgrenze.
3.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze.
4.  Bestehendes Gebäude.
5.  Höhenlinie (z.B. 542 m ü.N.N.).
6.  Maßangabe in Metern (z.B. 6,00 m).
7.  Beabsichtigte zukünftige Siedlungsentwicklung.

8. Wasserwirtschaftliche Bedingungen und Auflagen

8.1 Alle Bauvorhaben sind gegen Oberflächen-, Hang- und Schichtwasser sowie gegen aufsteigendes Grundwasser zu schützen.

8.2 Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

8.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Baugrundstückflächen ist innerhalb des Baugrundstücks schadlos zu versickern. Unverschmutztes Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist innerhalb des Straßenbegleitgrüns oder innerhalb öffentlicher Grünflächen schadlos zu versickern.

Die Versickerung ist möglichst breitflächig und oberflächennah durchzuführen. Die Vorgaben des ATV-Arbeitsblatts A 138 sind zu beachten.

Eine gesammelte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund setzt eine Vorreinigung und eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Behörde voraus.

Verschmutztes Niederschlagswasser darf nicht versickert werden.

8.4 Alle Bauvorhaben sind vor Bezug, bzw. sobald dies möglich ist, an die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen anzuschließen.
Zwischenlösungen bis zur Fertigstellung der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen sind nur für nicht-gewerbliche Hausabwässer möglich. Sie setzen eine Reinigung des Schmutzwassers in Dreikammerausfallgruben nach DIN 4261 mit Sickerschacht, einen Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Behörde voraus.

8.5 Versickerungen können nur im oberflächennahen Untergrund bis maximal 5 m unter Geländeoberfläche, nur ohne Durchstoßung grundwasserschützender Deckschichten und bei nachgewiesener Versickerungsfähigkeit des Untergrund zugelassen werden.

Bei allem Versickerungen ist eine Verunreinigung von Quellwasser und Oberflächengewässern zu vermeiden; die Quelfassung auf Flst. 2365/2 und die Weiher auf Flst. 2366 und 2199 Gmkg. Bayern sind besonders zu berücksichtigen.

8.6 Die Lagerung wassergefährdender Stoffe unterliegt der Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben (VAWSF - Anlagen und Fachbetriebsverordnung).

9. Bauvorlagen

Allen Bauanträgen sind auch Entwässerungspläne sowie ein Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans, darunter insbesondere ein Nachweis über die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen beizufügen (§ 2 Bauaufsichtliche Verfahrensverordnung - BauVerV).

10. Bodenfunde

Zutagetretende Bodendenkmale sowie Bodenverunreinigungen sind den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen.

Kartengrundlage:

Amtliche Katasterblätter Nr. SO.VIII.11-15 und -20 sowie SO.VIII.12-11 und -16; Maßstab 1 : 1.000.

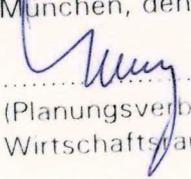
Höhenlinien aus amtlichen Höhenflurkarten Nr. SO.VIII.11 und -12, Maßstab 1 : 5.000 übertragen und Zwischenlinien interpoliert.

Maßentnahme:

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

Planfertiger:

München, den **20. April 1995**


(Planungsverband Außerer
Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Kulbing, den **08.06.95**


(Pöbl, 1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Baiern am 25.04.1994 gefaßt und am 08.06.1994 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 16.01.1995 gebilligten Bebauungsplan Entwurfs in der Fassung vom 16.01.1995 hat in der Zeit vom 10.02.1995 bis 13.03.1995 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.03.1995 wurde vom Gemeinderat Baiern am ~~13.03.1995~~ **15.05.95** gefaßt (§ 10 BauGB).



Kulbing, den **08.06.95**

(Poßl, 1. Bürgermeister)

2. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom **13.03.95** wurde mit Schreiben der Gemeinde Baiern vom **12.06.95** an das Landratsamt Obersberg eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom **20. Juni 1995**:
Obersberg, den **7. Juni 1995** keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 12 BauGB).



I.A. *Winkler*
Winkler
Oberregierungsrat

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am **29.06.95** 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 **13.03.95** in Kraft (§ 12 BauGB).

Kulbing, den **29.06.95**

(Poßl, 1. Bürgermeister)

