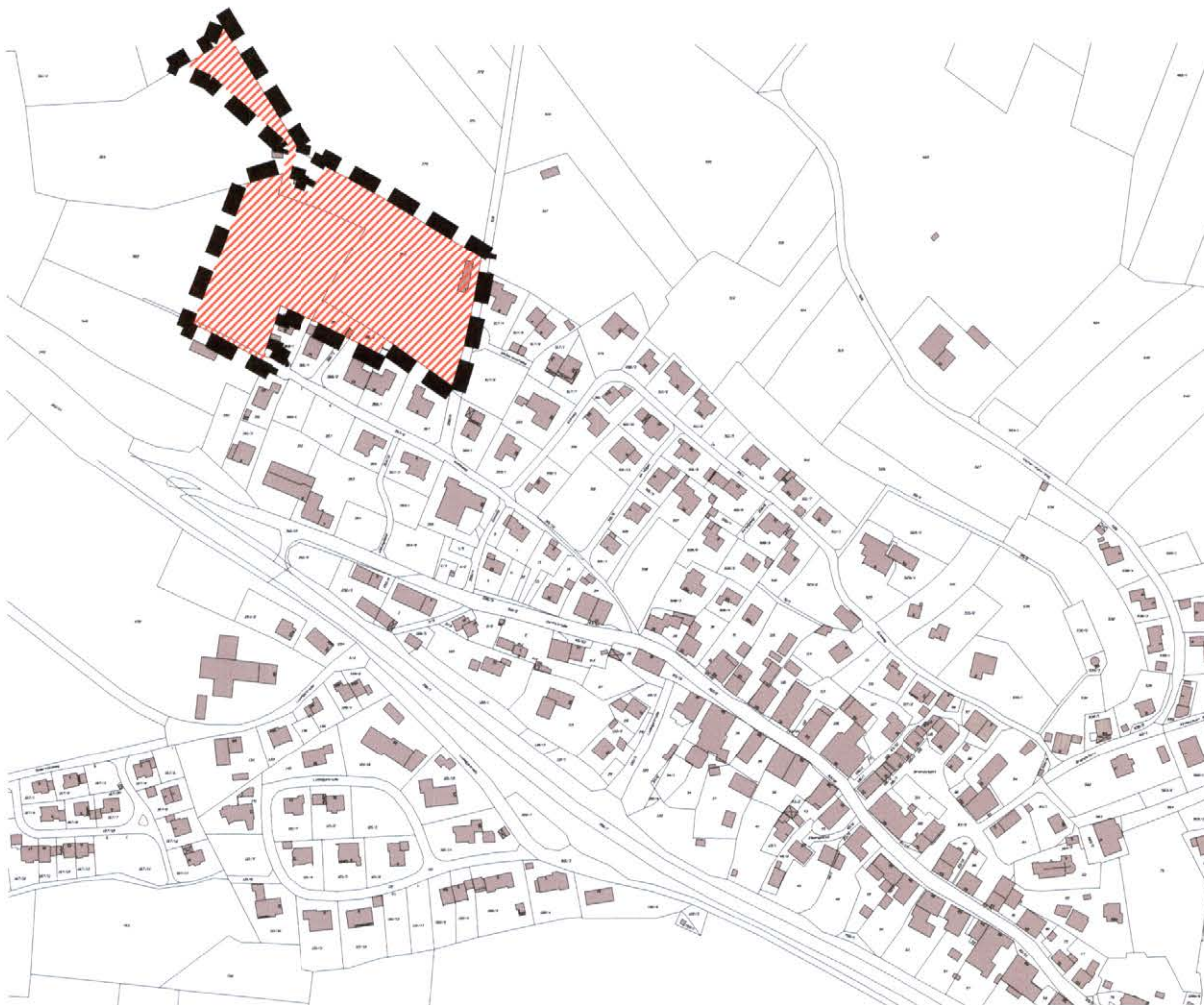


GEMEINDE BAD BAYERSOIEN LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN SÜDLICH BRUCKLER FILZ IN BAD BAYERSOIEN

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN,
GEÄNDERT

DEN 28.01.2014
DEN 24.09.2014
DEN 25.02.2015



Die Gemeinde Bad Bayersoien erlässt aufgrund

- der §§ 2 ; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer.Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Südlich Bruckler Filz in Bad Bayersoien

als SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

sind der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht sowie die schalltechnische Untersuchung des Büros C. Hentschel Consult, Freising, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Bebauungsplanänderung

2. Art der Nutzung



allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
je Einzel- bzw. Doppelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig
(d.h. je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig).

3. Maß der Nutzung

0,20

Grundflächenzahl z.B.: 0,20



zwei Vollgeschosse zwingend

Wandhöhen s. auch Pkt 2.2 Festsetzungen durch Text

WH - 6,00 m

Wandhöhe = max. 6,00 m

4. Bauweise, Baugrenzen



offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



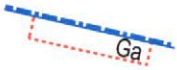
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise



Baugrenze



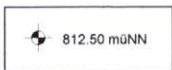
Bauraum für Garagen

5. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

6. Höhenlage



Höhe des EG - Fertigfußbodens in Metern über Normal - Null - z.B. 812.50 müNN
(s.a. Festsetzung durch Text Nr. 3.1)

7. Grünflächen



private Grünfläche mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung
(s.a. Festsetzung durch Text Nr. 16.2)








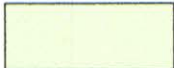


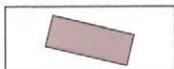
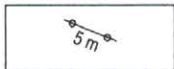
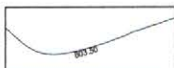
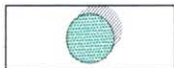
öffentliche Grünfläche mit Funktion für Regenwasserbewirtschaftung

9. Immissionschutz



immissionsschutzrelevante, nach Süd bzw. West orientierte Fassadenflächen
(s.a. Festsetzung durch Text Nr. 17)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenze		zu beseitigende Gebäude
	geplante Grundstücksgrenze		Gebäudevorschlag
	Flurstücknummer		private Grünflächen
	Parzellennummer		Vorschlag Standort für Pumpstation
	vorhandene Gebäude		Maßangabe in Metern
	Höhenschichtlinie (Stufung - 0,5 m)		vorgeschlagener Standort Baum

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6)

Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.8 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

2. Mindestgrundstücksgrößen

Folgende Mindestgrundstücksgrößen sind erforderlich :

Für eine Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 430 m²

Für eine Bebauung mit einer Doppelhaushälfte mindestens 350 m²

3. Höhenlage und Höhen

3.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens wird auf die durch entspr. Planzeichen (Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 6) ausgewiesene Höhe in Metern über Normal - Null festgesetzt. Die entspr. Höhe darf um max. 0,30 m über- bzw. unterschritten werden.

3.2 Wandhöhen

max. 6,00 m



Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

4. Geländeveränderungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zur festgesetzten Höhe des EG-Fertigfußbodens bzw. der Oberkante Straße zulässig.

5. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

5.1 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind profil- und flächengleich mit gleicher Wandhöhe und Dachneigung zu errichten.

Sie sind im Bezug auf die Gestaltung, Oberflächenstruktur, Dachgestaltung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Bei Hanglagen sind Ausnahmen von der Flächengleichheit möglich.

5.2 Anbauten, Nebengebäude und Garagen

Anbauten, Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude in der Größe untergeordnet und gestalterisch anzugleichen. An- und Nebenbauten sollen in den gleichen oder mit dem Hauptgebäude harmonisierenden Materialien und Farben ausgeführt werden.

6. Dächer

6.1 Haupt- und Nebengebäude sind mit gleichgeneigten Satteldächern mit mittigem über die Längsseite des Gebäudes verlaufendem First zu versehen.

Dachneigung : 22° - 28°

Die Dachneigung von Garagen darf 12° - 28° betragen.

6.2 Dachüberstände

Bei Hauptgebäuden sind ortsübliche Dachüberstände von mindestens 0,80 m auszubilden.

An der Unterseite im Vordachbereich müssen die Sparren sichtbar bleiben, dürfen also nicht verschalt werden.

6.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist mit naturroten oder rotbraunen kleinteiligen Dachziegeln oder Dachpfannen auszuführen.

6.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

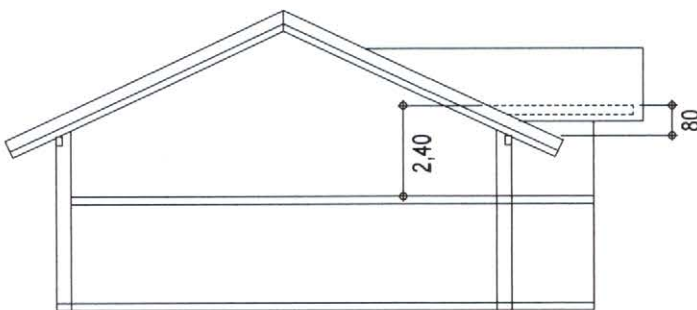
6.5 Quer- und Zwerchgiebel sowie Widerkehren sind mit einer Breite von max. einem Drittel der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

Sie dürfen maximal 3,0 m vom Gebäude vorspringen.

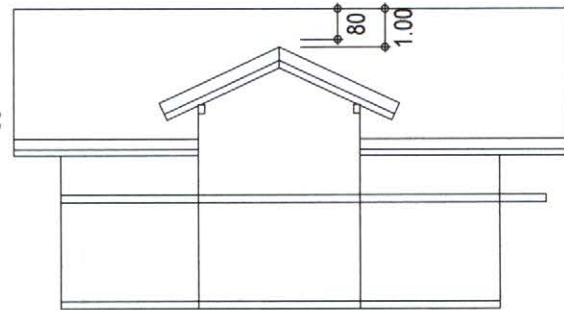
Ihre Dächer sind in gleicher Weise wie das Hauptdach auszubilden.

Ihre Firste sind mindestens 80 cm bzw. 100 cm unter dem First des Hauptdaches einzubinden.

Die Oberkante der Fußpfette des Querbaus darf max. 2,40 m über der Oberkante der Rohdecke über dem Erdgeschoss bzw. max. 0,80 m über der Oberkante der Fußpfette des Hauptdaches liegen.



max. 2,40 m O.K. Fußpfette Querbau gemessen von Rohdecke
von O.K. Fußpfette Hauptdach bis O.K. Fußpfette Querdach max. 0,80 m



Firstunterschiedshöhen von Querbau zum Hauptdach
mind. 80 cm bei Hausbreiten bis 10 m
mind. 100 cm bei Hausbreiten über 10 m

6.6 Dachflächenfenster

Liegende Dachfenster und Luken sind, unter der Voraussetzung dass sie flächeneben sind, zulässig.

7. Fensterläden

An Fenstern innerhalb von Putzfassaden sind Fensterläden anzubringen.

8. Balkone

Balkone dürfen in ihrer Tiefe nicht über das Vordach hinausragen.

Balkonbrüstungen sind ausschließlich aus Holz mit senkrechten Brettern oder Balustern mit einem Abstand von mindesten 6 cm herzustellen. Balkonplatten aus Beton sind stirnseitig mit Holz zu verkleiden. Stahlkonstruktionen sind mit Holz zu verkleiden bzw. abzudecken. Das Verglasen oder sonstiges Verschließen von Balkonen ist unzulässig. Balkonverkleidungen werden auch in Alu mit Holzstruktur zugelassen.

9. Materialien

Außenwände dürfen nur aus ortsüblichen Baustoffen beschaffen sein. Außenwände müssen verputzt oder mit Holz verkleidet werden. Wandverkleidungen dürfen nur in senkrechter, geschlossener Holzverschalung auch als überlukkete Schalung oder in waagrechter, geschlossener Holzverschalung ausgeführt werden. Blockbauweisen sind für Hauptgebäude zulässig.

Nicht zugelassen sind folgende Baustoffe :

Wellplatten aus Kunststoff und Metall

Riemchenverkleidung

rohes Ziegelmauerwerk bzw. Ziegelverkleidungen

Steinverkleidungen

Kunststoff-, Metall- oder Glasfassaden

Mosaik- oder Keramikverkleidungen

rohes oder eloxiertes Aluminium

Washbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen

Steinverkleidungen

ungestrichenes Metall (abgesehen von Kupfer)

sowie alle der voralpenländischen Bauweise nicht verwandten Materialien

Fenster und Garagentore sind nur aus Holz oder mit Holzstruktur zulässig, außerdem werden weiße Kunststofffenster zugelassen.

10. Farbgebung

Putzflächen sind einfarbig weiß oder in hellen, mit naturfarben gedeckten weißen Farbtönen zu streichen. Grelle und dunkle Anstriche sind unzulässig. Sockel sind in grauer Farbe zulässig.

Für Fenster und Garagentore sowie aus Holz bestehende Außentüren und untergeordnete Bauteile wie Fensterläden und Windläden sind Lasuren, die die natürliche Farbe des Holzes erhalten zulässig.

Der Anstrich von Türen und Fenstern kann auch in hellen Farbtönen bei Erhalt der Holzmaserung bzw. deckend weiß erfolgen.

Grelle Farbtöne sind unzulässig.

11. Stellplatznachweis

Für Einfamilienhäuser sind unabhängig von ihrer Größe mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen

Bei Wohnungen sind bei einer Wohnungsgröße bis 60 m² zusätzlich mindestens 1 Stellplatz, über 60 m² bis 100 m² mindestens 2 Stellplätze und über 100 m² mindestens 3 Stellplätze nachzuweisen.

Mit dem Bauantrag ist ein Stellplatzplan vorzulegen.

12. Garagen und Nebengebäude

Nebengebäude werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Garagen und Nebengebäude müssen zur vorderen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

Nebengebäude müssen zur hinteren und seitlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

In den privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung (Festsetzung durch Planzeichen Nr. 7) sind Nebengebäude nicht zulässig.

Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 4,5 m tiefer Stauraum vorzusehen

Offen überdachte Stellplätze (Carports) müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen mind. 1,5 m tiefen Stauraum aufweisen.

Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 4,5 m Abstand eingefriedet werden.

13. Stellplätze, Zufahrten oder sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster etc.)

14. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

Maschendrahtzäune an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind vollflächig mit Hecken einzupflanzen.

Einfriedungen müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

Auch Einfriedungen aus Anpflanzungen (Lebende Zäune) müssen die oben angegebenen Höhenbegrenzungen und Abstände einhalten.

Sie sind rechtzeitig zurückzuschneiden.

15. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind mit einem Abstand zur Dachfläche von maximal 20 cm, flächeneben und als geschlossene Anlage zusammenhängend auszubilden. Die entspr. Elemente sind in Form eines regelmäßigen Rechteckes anzuordnen.

16. Grünordnung

16.1 Private Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

16.2 Private Grünflächen mit besonderer Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung

Die entspr. durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind je Parzelle mit mindestens 2 heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Zusätzlich sind mind. 50% der Länge der Parzelle entlang der Grenze zum Geltungsbereich unter Beachtung gesetzlicher Grenzabstände mit einer zweireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Standraum je Pflanze darf max. 2 m² betragen.

16.3 Bei allen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig. Festgesetzte Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Folgende Bäume und Sträucher werden vorgeschlagen :

Bäume		Sträucher	
Feld-Ahorn	Acer campestre	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Roter Hertriegel	Cornus sanguinea
Sand-Birke	Betula pendula	Haselnuss	Coryllus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Faulbaum	Frangula alnus
Esche	Fraxinus excelsior	Liguster	Ligustrum vulgare
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Stiel-Eiche	Quercus robur	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Heimische Obstbäume			

17. Immissionsschutz

Für die auf den jeweiligen Parzellen durch Planzeichen Nr. 9 entsprechend gekennzeichneten, nach Süd bzw. West orientierten Fassadenflächen gilt:

Die Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen hier ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:1989 von $R'_{w,res} = 30$ dB aufweisen.

Das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ setzt sich zusammen aus dem Schalldämm-Maß der Massivwand, der Fenster, Rollläden, Dachflächen, Lüftungsanlagen, etc.. Das Schalldämm-Maß der Einzelbauteile (Fenster, Massivwand, etc.) kann gemäß Beiblatt 1 zur DIN 4109:1989, Tabelle 9/10 abgeleitet werden.

Sämtliche genannten Normen und Richtlinien können beispielsweise beim Beuth-Verlag bezogen werden.

18. Wasserwirtschaft

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischenspeichern und gedrosselt an die öffentliche Regenwasser- / Mischwasserkanalisation abzugeben. Die Drosselleitung darf maximal 0,36 l/s pro 100 m² befestigte angeschlossene Fläche (gemessen in der Horizontalprojektion) betragen. Die Bemessung des Rückhaltespeichers hat nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA zu erfolgen. Eine zusätzliche Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht.

Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offenporige Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern.

19. Eingriffsregelung - Ausgleichsflächenzuordnung

Der Ausgleich findet außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes statt. Hierzu wird vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit dem Landkreis Garmisch-Partenkirchen eine Vereinbarung über die Bereitstellung und Aufwertung von Ausgleichsflächen im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abgeschlossen.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.
3. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

4. Terrassen und Balkone sind grundsätzlich in die Grundflächenberechnung nach § 19 Abs. 2 BauNVO einzurechnen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.01.2014 hat in der Zeit vom 03.03.2014 bis 31.03.2014 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.01.2014 hat in der Zeit vom 03.03.2014 bis 31.03.2014 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.09.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2014 bis 29.01.2015 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.09.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2014 bis 29.01.2015 öffentlich ausgelegt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.02.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.03.2015 bis 23.03.2015 erneut und beschränkt öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde Bad Bayersoien hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.03.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.02.2015 als Satzung beschlossen.

Bad Bayersoien, den 16.06.15


Giesela Kieweg
Erste Bürgermeisterin



Siegel

8. Ausgefertigt

Bad Bayersoien, den 18.06.15


Giesela Kieweg
Erste Bürgermeisterin



Siegel

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.06.15 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bad Bayersoien, den 25.06.15


Giesela Kieweg
Erste Bürgermeisterin



Siegel