

WEYARN BEBAUUNGSPLAN NR. 40

„Münchner Strasse Nord-Ost“

Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan

Entwurf vom 01.06.2006

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
(*bestandsichernder Bebauungsplan*)

1. Änderung v. 10.03.2022

PLANUNG K U R Z GBR

„Münchner Strasse Nord-Ost“

Gemeinde	Weyarn
Gemarkung	Wattersdorf
Landkreis	Miesbach
Regierungsbezirk	Oberbayern

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

Entwurf vom 01.06.2006

1. Änderung 10.03.2022

Entwurfsverfasser:

PLANUNG **KURZ** GBR
Kirchenstrasse 54 c 81675 München
Tel 089 48 950 315 Fax 48 950 314
e-Mail: mailbox@planung-kurz.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. O. Kurz
Dipl. Ing. S.P. Kurz-Müller

A	Präambel	2
B	Verfahren	3
C	Festsetzungen durch Plan	5
D	Festsetzungen durch Text.....	6
1.	„Präambel“ - Empfehlungen und Hinweise	7
2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)	8
4.	Abstandsflächen	8
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)	8
6.	Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)	9
7.	Nutzungsbeschränkungen von Grundstücken.....	9
8.	Immissionsschutz	9
9.	Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	9
10.	Flächen für Zufahrten, Nebenanlagen und offene Stellplätze	9
11.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	10
12.	Strom- und Telefonleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	10
13.	Festsetzungen gestalterischer Art (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 91 Abs. 3 BayBO)	11
14.	Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung.....	15
15.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung	16
16.	Allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung	16
17.	Textliche Hinweise zur Grünordnung.....	17
E	Begründung	1
1.	Planungsbericht	1

A

Präambel

Die Gemeinde
Landkreis
Reg. Bezirk

Weyarn
Miesbach
Oberbayern

erlässt aufgrund

der §§ 2 Abs.1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den
Bebauungsplan

Weyarn Nr. 40 „Münchner Strasse Nord-Ost“

als Satzung.

Bestandteile der Satzung sind:

1. Der vom Planungsbüro Kurz gefertigte Bebauungsplan **in der 1. Änderungsfassung** mit integriertem Grünordnungsplan (Büro Uwe Schmidt)
Textliche Festsetzungen: in der **ursprünglichen** Fassung vom 01.06.2006
Planteil in der Fassung der **1. Änderung vom 10.03.2022**.
2. "Liste Standortheimischer Gehölze" des Landratsamtes Miesbach,
(entnommen aus dem Merkblatt für die Gestaltung öffentl. u. priv.
Freiflächen des Landratsamtes Miesbach)
3. Satzung über die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge der Gemeinde
Weyarn vom 11.04.2005
4. Satzung „Zur Anbringung von Solarenergieanlagen, Photovoltaik- u.
Solarthermischen Anlagen auf Hausdächern“ der Gemeinde Weyarn in
der Fassung vom 11.09.2014

Der Satzung beigelegt (aber nicht Bestandteil) ist:

- Die Begründung in der Fassung vom 01.06.2006 .

Mit Ergänzungen zu den Änderungsfassungen

1. Änderung vom 10.03.2022

B

Verfahren

Änderung Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ____ die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit u. der Behörden Den von der 1. Bebauungsplanänderung Nr. 40 „Münchner Straße Nord-Ost“ berührten Bürgern und Trägern öffentlicher Belange, wurde auf der Grundlage des Entwurfs der 1. Änderung in der Fassung vom ____ in der Zeit vom ____ bis ____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. (§ 13 BauGB).

Ort und Zeit der Auslegung wurden am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ____ die 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der 1. Bebauungsplanänderung erfolgte am ____; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, und §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom ____ in Kraft (§10 Abs.3 Satz 4 BauGB).

Weyarn, den

.....
Leonhard Wöhr, Erster Bürgermeister

Planungsablauf: Vorentwurf 16.03.2006

Entwurf 01.06.2006

Planfassung __.__.__

1. Änderung 10.03.2022

2. Planfassung __.__.__

3. Planfassung __.__.__

Planung Planung KURZ GbR, München

Otto Kurz, Dipl. Ing. Univ.

C

Festsetzungen durch Plan

siehe beiliegenden Planteil

	Weyarn	Bebauungsplan Nr. 40	„Münchner Strasse Nord-Ost“
Textteil			Blatt Nr. 6
Vorbemerkungen			

D Festsetzungen durch Text

Allgemeine Vorbemerkungen und Rechtsgrundlagen

Vorbemerkung:

Der Grünordnungsplan ist gemäß Artikel 3 Abs. 2 Bay. Naturschutzgesetz Bestandteil des Bebauungsplanes und ist in diesen integriert.

Vorbemerkung zu den Festsetzungen:

Da es sich um einen bestandsichernden Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB handelt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4 c ist nicht anzuwenden.

Die Gemeinde Weyarn trägt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch grünordnerische Festsetzungen (vgl. Ziffer 4.4) Rechnung.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S 1359)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S 466).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. 1997 S. 433)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

... für die Grünordnung

§ 6 Bundesnaturschutzgesetz

Art. 3 und 6 Bayerisches Naturschutzgesetz

Art. 1 und 9 Bayerische Bauordnung (Bay.BO)

Art. 23 Gemeindeordnung den Freistaat Bayern

1. „Präambel“ - Empfehlungen und Hinweise

Fenster und Türen

Es sind möglichst wenige unterschiedliche Formate zu wählen.

Garagen

Beim Einbau von Doppelgaragen sind zwei separate Garagentore zu errichten.

Werbeanlagen

Auf das Verbot verkehrsgefährdender Werbung nach § 33 Abs. 1 StVO wird hingewiesen.

Oberflächenentwässerung

Auf privaten und öffentlichen Flächen ist Sorge zu tragen, dass Regenwasser nicht schneller abläuft als vor der Bebauung. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach - und sonstigen Oberflächen ist durch geeignete Maßnahmen und soweit vom natürlichen Untergrund her möglich, wahlweise zu versickern, zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gelten Dachbegrünungen, der Bau von Zisternen, (das Fassungsvermögen ist mit 30 l/m² Entwässerungsfläche wie z.B. angeschlossene Dach - oder Terrassenfläche anzusetzen), Versickerungsmulden und Regenwasserteiche.

Abflussverzögerungen sind auch durch entsprechende Geländeausformungen (Mulden, Gräben, Rinnen, Rigolen) in den Grünflächen sicherzustellen.

Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 bis 15 BauNVO)

WA Der **nördliche Teil** des Geltungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

MD Der **südliche Teil** des Geltungsbereichs wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Im MD-Gebiet sind die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) nicht zulässig und somit gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 bis 21a BauNVO)

Maßgebend sind die Einschriebe zur Grundfläche baulicher Anlagen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Nutzungswerte sind Höchstwerte.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und Carports (Baugrenze Nebengebäude) möglich.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

- o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit Einzel- und Doppelhäusern

4. Abstandsflächen

Die nach der Bayerischen Bauordnung (Bay BO Art. 6) erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Baugrenzen:

Maßgebend für die überbaubare Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. (Diese besitzen auch unterirdische Wirkung.)

Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

Untergeordnete Nebenanlagen:

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gem. BayBO in den Abstandsflächen angeordnet werden können, sind nur bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² je Grundstück zulässig. Diese dürfen nicht unterkellert werden und keine Feuerstätten enthalten.

6. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlage wird mit der **Wandhöhe an der Traufseite** (Ecke Giebelseite, straßenseitig) festgesetzt. Dabei sind:

Unterer Bezugspunkt => Oberkante natürliches oder geplantes Gelände

Oberer Bezugspunkt => Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut (gem. BayBO).

Vgl. Einschriebe im Plan

7. Nutzungsbeschränkungen von Grundstücken

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- max. 2 Wohnungen (2 WE) je Einzelhaus zulässig,
- je DHH (Doppelhaushälfte) max. 1 Wohneinheit (1 WE) zulässig

8. Immissionsschutz

Es sind Maßnahmen zum Schallschutz bezüglich (Staats-)Straßenlärm durchzuführen. Ein Nachweis dazu ist mit dem Bauantrag darzulegen (z.B. Wohnraumorientierung von schutzbedürftigen Schlaf- u. Kinderzimmern zur schallabgewandten Straßenseite bzw. eine kontrollierte Wohnraumbelüftung für Aufenthaltsräume, die der Straße zugewandt sind.)

9. Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften:

Es gilt die Satzung über die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Weyarn vom 11.04.2005, sofern im Bebauungsplan keine anderweitigen Festlegungen getroffen werden.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

10. Flächen für Zufahrten, Nebenanlagen und offene Stellplätze

Diese Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Schotterrassen, wassergebundener Belag, Rasengitter oder Rasenfugenpflaster), sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern. Bei Verwendung von Pflaster muss der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 15 % betragen.

11. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

11.1. Öffentliche Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Anwohnerstraße mit Funktion eines Geh- und Radweges

Grundsätzlich sind Oberflächenversiegelungen auf solche Bereiche zu beschränken, die dies aufgrund hoher Verkehrsbelastung unbedingt erfordern.

11.2. Private Verkehrsfläche: Erschließung der rückwärtigen landwirtschaftlichen Flächen

Diese ist wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Wiesenweg / Schotterbelag)
Vgl. Pkt. 10 Flächen für Zufahrten, Nebenanlagen und offene Stellplätze

12. Strom- und Telefonleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Telefon- und Stromleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

13. Festsetzungen gestalterischer Art (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 91 Abs. 3 BayBO)

13.1. Baukörper

13.1.1. Hauptgebäude

- Grundform
Die Baukörper sind in klarer rechteckiger Form auszuführen.
- Gebäudelänge / -breite
Vgl. Einschriebe in den Plan

13.2. Dachformen und Dachdeckung

13.2.1. Hauptgebäude

Hauptgebäude sind mit symmetrischem Satteldach und beidseitig gleicher Dachneigung auszuführen.

Dächer von Doppelhäusern müssen profilgleich ausgebildet werden, d.h. gleiche Dachneigung, gleiche Dachüberstände, gleiches Deckungsmaterial.

- Dachneigung: *vgl. Einschriebe im Plan*
- Dachaufbauten / Dacheinschnitte:
Dachgauben, Zwerchgiebel und Quergiebelbauten sind nicht zulässig.
- Je Dachseite sind max. 2 Dachflächenfenster (pro Gebäudeeinheit: DHH o. EH) mit jeweils max. 0,8 m² Glasfläche zulässig.
Sie sind in einer Linie im gleichen Abstand zum First anzuordnen.
Je Dachfläche sind gleiche Formate anzuordnen.
- Alternativ zum Einbau von Dachflächenfenstern ist folgende Firstverglasung zulässig:
 - die Gesamtbreite darf max. 1,8 m erreichen (0,9 m je First),
 - der Abstand zum Ortgang muss mind. 2,0 m betragen,
 - die Firstverglasung ist mit gleicher Dachneigung auszuführen.
- Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn diese nicht aufgeständert, sondern plan im Dach ausgeführt werden. Dabei darf die Gesamtfläche Dachflächenfenster bzw. Firstverglasung / Solar- bzw. Photovoltaikenelemente maximal 2/3 der Dachfläche umfassen.
Die Anbringung der Solar- bzw. Photovoltaikenelemente muss von der Traufe her Richtung First erfolgen.

- Dachüberstände

dürfen betragen	mindestens	höchstens
traufseitig (bis zur vorderen Sparrenkopfkante)	0,40 m	1,00 m
giebelseitig (bis Vorderkante Windbrett)	0,60 m	1,20 m

- Dachdeckung Hauptgebäude:
Zulässig sind ausschließlich naturrote Dachziegel

13.2.2. Nebengebäude

Garagen und Carports sind, wie beim Hauptgebäude, mit einem Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung auszubilden! Die DN beträgt 24 - 26°

Abgeschleppte Dächer, z.B. über angebaute Garagen oder Nebengebäude sind nicht zulässig.

	Weyarn	Bebauungsplan Nr. 40	„Münchner Strasse Nord-Ost“
Textteil Textliche Festsetzungen	1. Änderung v. 10.03.2022		Blatt Nr. 12

Dächer über „gereimte Garagen“ müssen profilgleich ausgebildet werden, d.h. gleiche Dachneigung, gleiche Dachüberstände, gleiches Deckungsmaterial

- Es sind keine Dachflächenfenster auf Nebengebäuden erlaubt.
- Dachdeckung Nebengebäude (z.B. Carport, Garage) wie „Dachdeckung Hauptgebäude“; zusätzlich ist hier eine matt-metallgraue Blecheindeckung (z.B. Titan-Zink-Blech) zulässig.

13.3. Fassadengestaltung

13.3.1. Fassadengestaltung Hauptgebäude

Fensterlose Fassaden an Hauptgebäuden sind unzulässig. (Art. 31 Abs. 9 BayBO bleibt unberührt).

Zulässig sind:

Mauerwerksbauweisen mit reinen Putzfassaden und reine Holzbauweisen, sowie dementsprechende Mischbauweisen.

- Mauerwerksbauweisen

Haushohe Fassaden oder unverkleidete Wandteile sind mit glatten Wandflächen ohne vorstehende Sims- und Sockelausbildungen zu gestalten.

Fassadenputze sind mit glatten Oberflächen (z.B. „Altdeutscher Glattputz“) zu versehen

- Holzbauweise

Fassadenflächen der Dach- und Obergeschosse können großflächige, bis zur Höhe des Erdgeschosses herabgezogene Bretterverschalungen erhalten.

Bei Holzbauweise kann die Verschalung die ganze Fassadenfläche umfassen.

Zulässige Konstruktionsarten der Verschalung:

- gedeckte Schalung (überlukt), Bretter auf Latten oder Brettern, senkrecht angeordnet
- Leistenschalung, Leisten auf Brettern, senkrecht angeordnet

- Farbgebung

Putzfassaden sind in gebrochenen Weißtönen zu halten.

Holzfassaden und Verschalungen sind naturbelassen oder in RAL-Farben Nrn. 8011, 8014 oder 8028 in offenporiger Art (nicht deckend) auszuführen.

Abweichende Farbgestaltungen der Fassaden und Holzteile bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung der Gemeinde Weyarn.

- Sockel

Bauliches und farbiges Absetzen von Sockeln ist nicht erlaubt. Die Sockelputzstruktur und -farbe ist entsprechend dem Wandputz auszuführen.

- Anbauten

Erker:

Erker sind nicht zulässig.

Wintergärten:

Wintergärten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

	Weyarn	Bebauungsplan Nr. 40	„Münchner Strasse Nord-Ost“
Textteil	1. Änderung v. 10.03.2022		Blatt Nr. 13
Textliche Festsetzungen			

- Balkone

Die Auskragung der Balkone (vor der Gebäudefassade) darf max. 1,25 m betragen.

Balkone müssen einschließlich deren statisch beanspruchter Konstruktionsteile (Tragwerk) in zimmermannsmäßiger Holzbauweise oder als leichte Konstruktion in Stahlbauweise oder als Kombination dieser beiden errichtet werden. Brüstungselemente sind mit einfachen Rund- oder Vierkantstäben zu gestalten, z.B. senkrechte Holz- oder Stahlstäbe.

- Fenster und Türen

Fenster und Fenstertüren sind als stehende Rechteckformate auszubilden. Fenster bis zu einer lichten Glasfläche von 0,6 m² dürfen auch quadratische Formate aufweisen.

Die Fenster (ab einer lichten Glasfläche von 2,0 m²) sind zwingend zweiflügelig auszubilden! Eine symmetrische, mittige Teilung ist einzuhalten.

Fenster und Fenstertürelemente mit unterschiedlichen Höhen müssen durch ein Wandelement (Mindestbreite 24 cm) von einander getrennt sein.

13.4.

Werbeanlagen

- Bauliche Anlagen

Werbeanlagen als eigene bauliche Anlagen sind unzulässig.
Werbeanlagen auf Dachflächen und als Dachaufbauten sind unzulässig.

- Schilder und Beschriftungen

In die Fassade integrierte Schilder und Beschriftungen sind bis zu einer Größe von 0,6 m² zulässig.

- Sonstige Werbeanlagen

Sonstige Werbeanlagen wie Fahnen, Fahnenmasten, Lichtwerbung, Anschlagssäulen und -flächen, freistehende Schaukästen und dgl. sind unzulässig.

13.5.

Antennenanlagen

Antennenanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

Bei Antennenanlagen sind unauffällige Bauweisen zu wählen.
Sie müssen an der Wand oder am Boden montiert werden und dürfen die Trauflinie nicht überragen.

Parabolantennen mit einem Durchmesser von mehr als 0,8 m dürfen nicht an Wandflächen, die zum Ortsrand oder zum öffentlichen Straßenraum hin gewandt sind, angebracht werden.

14. **Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung**

Vorbemerkung: Es wird bei der Auswahl von Gehölzen ausdrücklich auf die Pflanzenliste Pkt. 17 hingewiesen.

14.1. **Private Grundstücksfläche**

Hauszugänge, Terrassen

Hauszugänge sind auf eine Breite von max. 2,5 m zu begrenzen.

Terrassenflächen sind auf eine Fläche von max. 30 m² zu beschränken.

14.2. **Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Ortsrandzone im Norden:

Als festgesetzte Bäume sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzqualität: Hochstamm, Mindeststammumfang 16 cm

14.3. **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Werden nicht notwendig und damit nicht festgelegt,
da bei diesem „bestandsichernden Bebauungsplan“ keine erheblichen
Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Grünfläche im Norden dient als Ortsrandzone

15. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

15.1. Zaunlinie / Einfriedungen (Art. 9 BayBO)

Generell unzulässig sind freistehende Mauern, Plastikzäune, Zäune mit durchgehendem Mauersockel, Mauern aus Beton-Formsteinelementen, reine Koniferenhecken.

Zur Hauptstraße und Erschließungsstraße sind nur Senkrechtlattenzäune mit einer Höhe von ca. 1,10 m bis ca. 1,30 m in naturbelassenem Holz zulässig.

15.2. Stützmauern, Böschungen etc. (Art. 10 BayBO)

Stützmauern, steile Anböschungen, Abgrabungen (für Kellerschächte) in einer Höhe von mehr als 1,25 m sind unzulässig.

Ausnahme: Bei den Fl.Nrn. 508 und 507 sind – wie vom Bestand her vorgegeben – straßenseitig Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Diese sind zu begrünen.

15.3. Festsetzungen zur Geländegestalt

Das **Baufeld** (Baugrenzen mit einem Umgriff von 3,0 m) kann durch Abgrabung oder Anschüttung um jeweils 0,75 m für die Bebauung optimiert werden.

16. Allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung

In den Eingabeplänen sind folgende Inhalte darzustellen:

Die geplanten Gebäude einschließlich unterbauten Flächen

Veränderungen am Geländeniveau.

Befestigte Flächen, wie z.B. Fußwege, Zufahrten und Parkplätze unter Angabe der Gestaltung und des Belags.

Die auf dem Baugrundstück beabsichtigten Neupflanzungen.

Neupflanzungen sind unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse - zusammenzustellen. Art (deutsche + bot. Bezeichnung) und Anzahl der zu pflanzenden Bäume sowie die jeweiligen Pflanzgrößen sind in einer Legende anzugeben. Im Plan sind die Arten der Bäume zu kennzeichnen.

17.

Textliche Hinweise zur Grünordnung

Auf die derzeit hohe **Feuerbrandgefahr** im Landkreis Miesbach wird hingewiesen. Betroffen sind Obstbäume wie Apfel und Birne, vermutlich auch Vogelbeere. Die Verwendung dieser Pflanzen wird z.Z. nicht empfohlen.

Pflanzliste aus dem Faltblatt „Landschaft und Siedlung“ (März 1993) des Landratsamtes Miesbach, Fachref. Natur und Landschaftsschutz

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Hängebirke
Betula pubescens	Moorbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Obstgehölze:

Besonders geeignet sind robuste, lokale Sorten

Sträucher:

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel

	Weyarn	Bebauungsplan Nr. 40	„Münchner Strasse Nord-Ost“
Textteil	1. Änderung v. 10.03.2022		Blatt Nr. 18
Textliche Festsetzungen			
	Daphne mezereum		Seidelbast
	Euonymus europaeus		Pfaffenhütchen
	Euonymus latifolius		Breitblättriges Pfaffenhütchen
	Ilex aquifolium		Wachslaber, Stechpalme
	Ligustrum vulgare		Liguster
	Lonicera alpigena		Alpenheckenkirsche
	Lonicera caerulea		Blaue Heckenkirsche
	Lonicera nigra		Schwarze Heckenkirsche
	Lonicera xylosteum		Rote Heckenkirsche
	Prunus spinosa		Schlehe
	Rhamnus catharticus		Kreuzdorn
	Ribes alpinum		Alpenjohannisbeere
	Rosa arvensis		Feldrose
	Rosa canina		Hundsrose
	Rosa caesia		Lederrose
	Rosa glauca		Hechtrose
	Rosa pendulina		Alpenheckenrose
	Rosa rubiginosa		Weinrose
	Rosa villosa		Apfelrose
	Salix aurita		Öhrchenweide
	Salix caprea		Salweide
	Salix cinerea		Grauweide
	Salix daphnoides		Reifweide
	Salix purpurea		Purpurweide
	Salix repens		Kriechweide
	Salix rosmarinifolia		Rosmarinweide
	Salix trianda		Mandelweide
	Salix viminalis		Korbweide
	Sambucus nigra		Schwarzer Holunder, Holler
	Sambucus racemosa		Traubenholunder
	Viburnum lantana		Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus		Gewöhnlicher Schneeball

E Begründung

1. Planungsbericht

1.0. Zweck und Anlass für die 1. Bebauungsplanänderung v. 10.03.2022

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird ein zusätzliches Baurecht auf der Fl.Nr. 510 für ein kleines Wohnhaus für einen Einheimischen geschaffen. Zusätzlich wird auf Fl.Nr 510/6 eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit soll die Erschließung für eine zukünftig beabsichtigte Bebauung, die süd-östlich des Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angrenzt, gesichert werden.

Darüber hinaus wurde der aktuelle Katasterplan als Plangrundlage hinterlegt.

1.1. Zweck und Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1.1. Ausgangssituation

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes besteht der Bebauungsplan Nr. 3 für den Ortsteil Weyarn aus dem Jahre 1973. Die tatsächlich vorhandene Bebauung entspricht dieser Planung nicht. Dieser wird im Zuge der Neuaufstellung aufgehoben.

Beim südlichen Bereich (innerhalb des Plangebietes) handelt es sich um „ungeplanten Innenbereich“.

Für die Fl.Nr. 509 wurden im Vorfeld konkrete Bauwünsche an den Gemeinderat herangetragen. Um hier die Ansiedlung „negativer Vorbilder“ zu verhindern und um den gesamten Bereich städtebaulich zu ordnen, wurde die Aufstellung des (bestandsichernden) Bebauungsplanes beschlossen.

1.1.2. Zweck / Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung

Bedingt durch das starke Wachstum des Ballungsraums München steigt der Siedlungsdruck in den Dörfern enorm. Zusammen mit dem Strukturwandel der sich v.a. in der Landwirtschaft vollzieht, werden leerfallende, nicht mehr genutzte Anwesen mehr und mehr zu Spekulationsobjekten. Damit ist die Gefahr verbunden, daß sich die Struktur der gewachsenen Orte grundlegend verändert.

Es ist das Ziel, bei Aufgabe alter Anwesen eine dorfgemäße, auch hinsichtlich der Bewohnerstruktur kontinuierliche Entwicklung zu steuern und eine mit dem dörflichen Mischgebiet / allgem. Wohngebiet verträgliche Nutzung zu sichern.

Weitere Ziele des Bebauungsplanes sind:

- die Sicherung der vorhandenen Baustruktur mit bereichsweiser Neuordnung bzw. geringfügiger Ergänzung.
- die Sicherung einer geordneten verkehrsmäßigen Entwicklung, in diesem sehr belastetem Bereich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete, nachhaltige Entwicklung sichergestellt und negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung vermieden werden. Es soll eine dem Ort und der Situation angepasste Ausnutzung festgeschrieben werden, die der dörflichen Prägung in einer ortsplanerisch vertretbaren Weise gerecht wird.

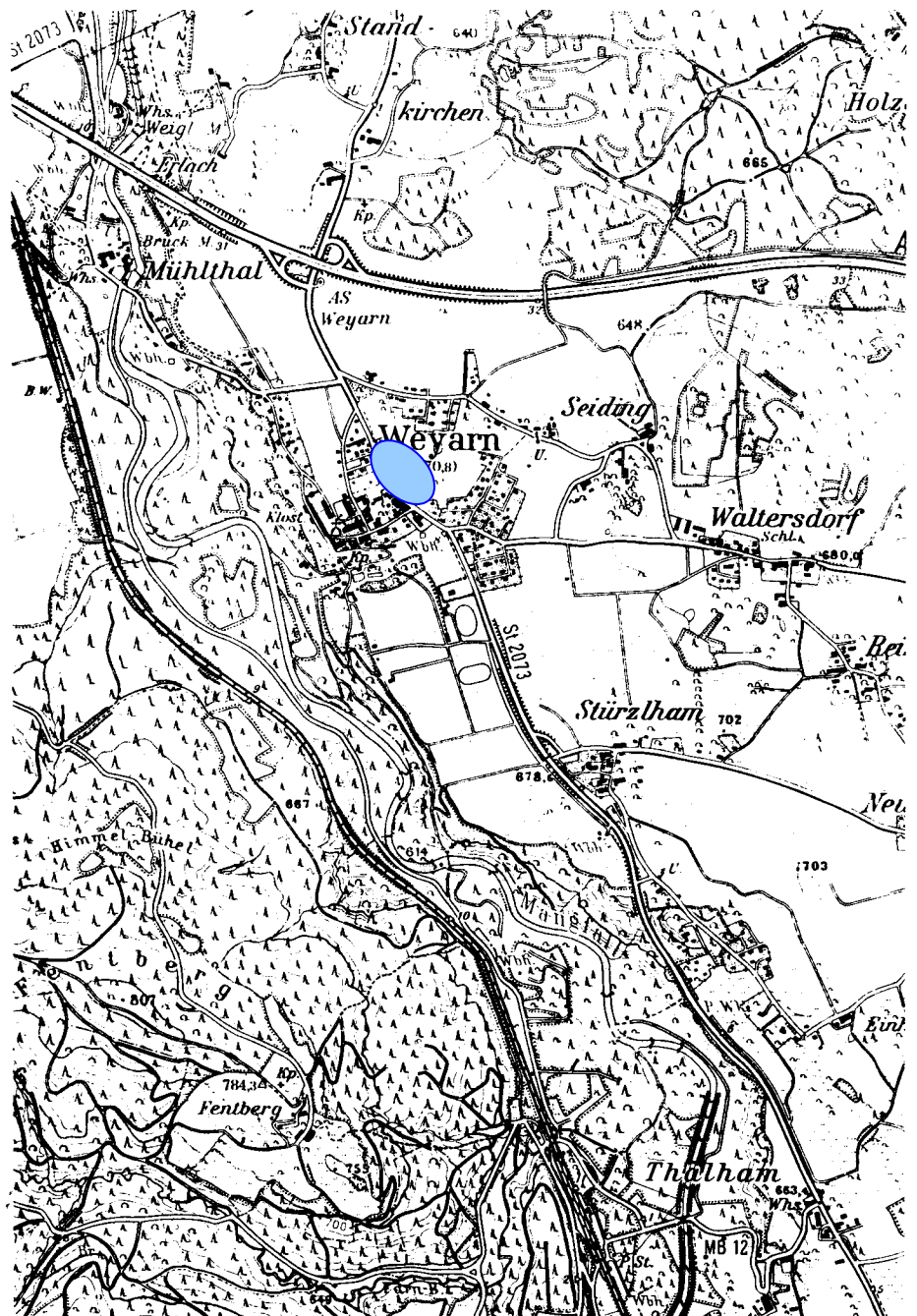
Durch die Integration wichtiger grünordnerischer Festsetzungen in den Bebauungsplan wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

1.2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Planliche Übersicht

1.2.1. Ausschnitt aus der topographischen Karte

M 1 : 25.000

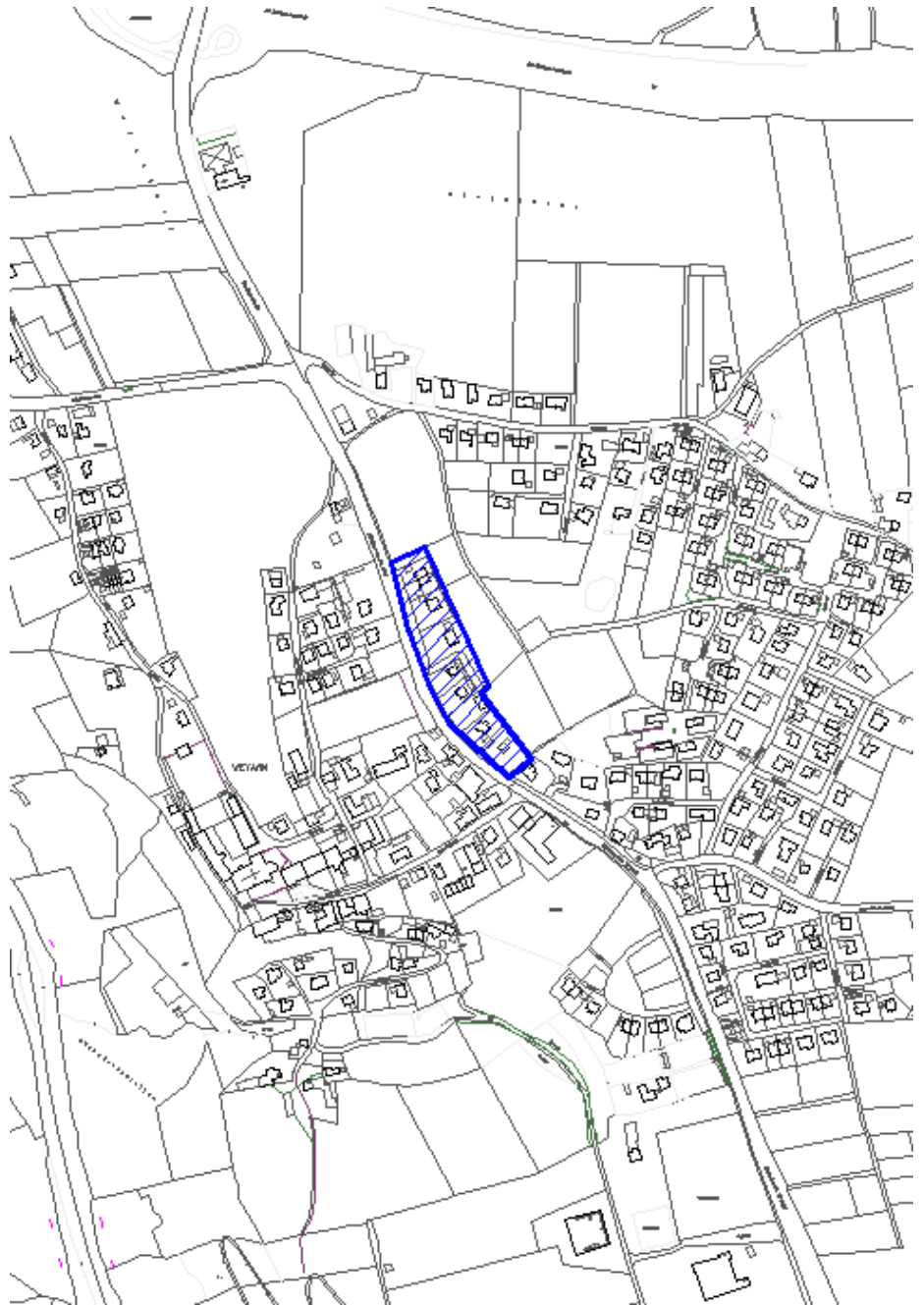


1.2.2.

Lage des Baugebietes
o. Maßstab

Größe des Plangebietes:

Geltungsbereich: F ca. 5.900,0 m²



1.2.3.

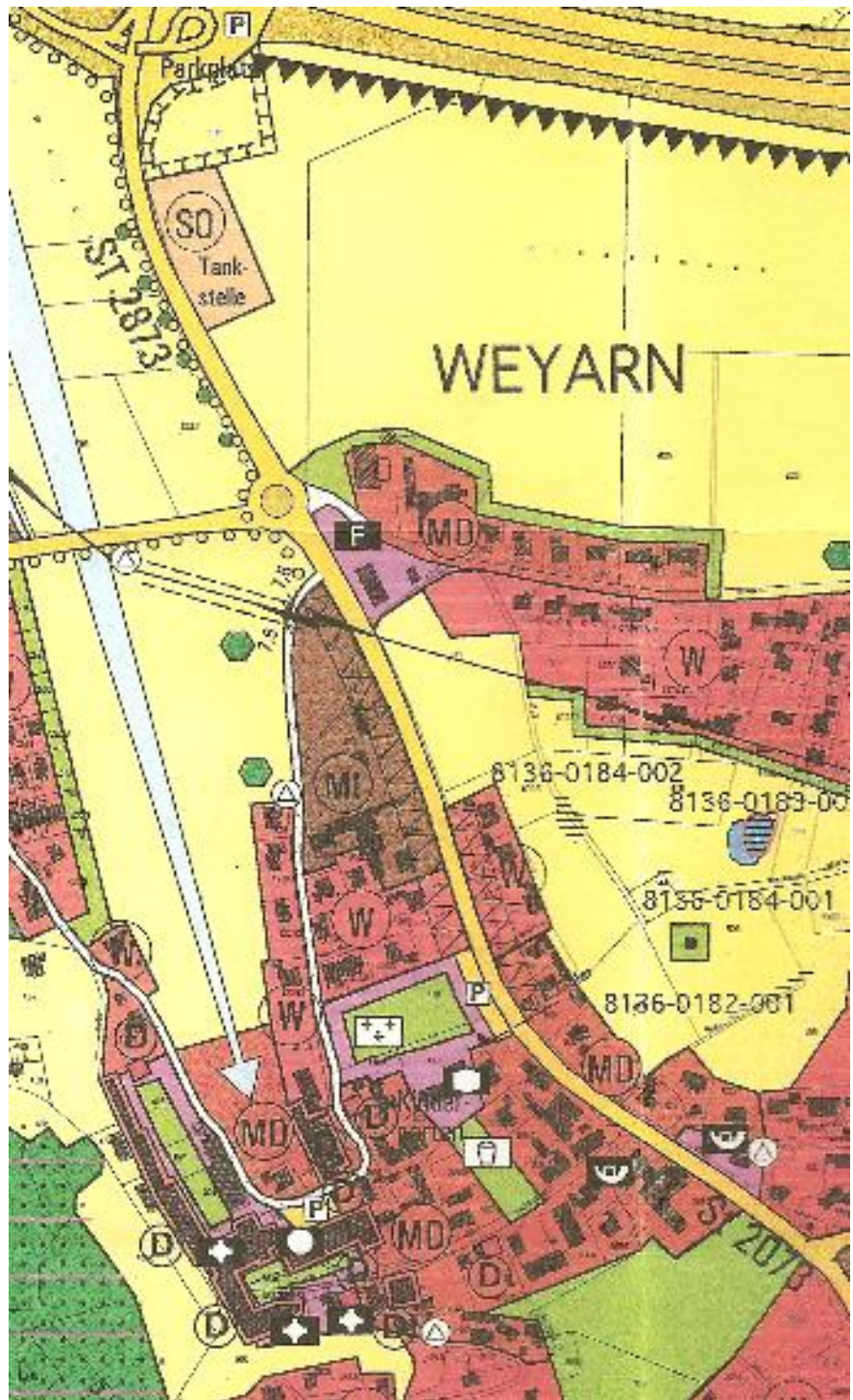
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Entwurf vom:

Genehmigt am: 10.05.1995

Bekanntmachung: 26.09.1995

Vorentwurfsfassung v. April 2005



1.2.4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt folgende Grundstücke:

Fl.Nr.	Fläche ca.	Lage / derzeitige Nutzung
511/1 T	370,0 m ²	nördl. vorgelagerte landwirtschaftl. Fläche
511/2	560,0 m ²	Münchner Str. 22; Doppelhaushälfte m. Nebengebäude (Garage)
511/3	840,0 m ²	Gemeindeweg mit Grünstreifen
511/4	550,0 m ²	Münchner Str. 20; Doppelhaushälfte m. Nebengebäude (Garage)
510/3	1.130,0 m ²	Münchner Str. 18, (Einfamilien-) Wohnhaus mit Nebengebäude (Garage)
510	1.390,0 m ²	Münchner Str. 14, (Einfamilien-) Wohnhaus mit Nebengebäude (Garage)
510/4	500,0 m ²	schmaler Wiesenstreifen, Privatweg
510/2	870,0 m ²	Münchner Str. 12, (Einfamilien-) Wohnhaus mit Nebengebäude (Garage)
510/1	710,0 m ²	Münchner Str. 10, (Einfamilien-) Wohnhaus mit Nebengebäude (Garage)
509	850,0 m ²	Münchner Str. 8, altes Wohnhaus (Holzhaus)
508	930,0 m ²	Münchner Str. 6, (Einfamilien-) Wohnhaus mit Nebengebäude (Garage)
507	1.130,0 m ²	Münchner Str. 4, (Einfamilien-) Wohnhaus mit Nebengebäude (Garage)

Alle Flächen, außer Fl.Nr. 511/3 (Gemeindeweg), sind in Privatbesitz.

1.2.5. Ausgleichsfläche

Wird nicht notwendig, da es sich hierbei um einen „bestandsichernden Bebauungsplan“ handelt, bei dem keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Freifläche im Norden Fl.Nr. 511/1 T dient als Ortsrandzone.

Durch die Integration grünordnerischer Festsetzungen in den Bebauungsplan wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen. Es wird angestrebt hierüber eine ökologische Aufwertung des bereits vollständig bebauten Gebietes zu erreichen.

1.2.6. Beschreibung:

1. Lage im Gemeindegebiet / Ortzusammenhang und Verkehrsanbindung
Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage von Weyarn am Fuße des „Schmidberges“. Unmittelbar westlich davon verläuft die Staatsstraße 2073, die das Gebiet auch erschließt. Im nördlichen Teilbereich befindet sich eine von der Staatsstraße nur durch einen Grünstreifen abgesetzte Gemeindestraße, die die anschließenden Grundstücke anbindet.
2. Beschreibung des Gebietes
Das Gebiet ist vollständig bebaut. (Einfamilien-) Wohnhäuser sind vorherrschend.
3. Geländeverhältnisse und Höhenlage
Das Gelände befindet sich am Fuße des Schmiedberges an dessen Westseite. Parallel dazu verläuft die Staatsstraße und hier befindet sich der Geländetiefpunkt. Zum Berg hin steigt das Gelände innerhalb des

	Weyarn	Bebauungsplan Nr. 40	„Münchner Strasse Nord-Ost“
Begründung - Anlagen	<p style="text-align: right;">Blatt Nr. 7</p> <p>Bebauungsplangebietes um ca. 6,0 – 7,5 m an. Es liegt ein einfaches Geländeaufmaß vor.</p> <p>4. Baugrund und Bodenbelastungen Aus der Geschichte des Planungsgebietes sind Altlasten nicht zu erwarten. Sollten Altlastenverdachtsfälle bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Miesbach zu erkunden und ggf. zu sanieren.</p> <p>Eine Bodenuntersuchung liegt nicht vor.</p> <p>5. Vegetation: Das Plangebiet ist nach Norden und Osten von einer intensiv genutzten Wiese umgeben. Im Osten, auf der Kuppe des Schmiedberges befinden sich Laubbaumgruppen, die zusammen mit der haagartigen Bepflanzung entlang des Gehsteiges (im Südosten des Plangebietes) eine Bedeutung für die Ortsilhouette von Weyarn einnehmen.</p> <p>Die bereits bebauten Grundstücke weisen, wie in solchen Gebieten üblich, keine große Strukturvielfalt auf. Vorherrschend sind Nadelbäume, die hier im Gebiet oft als Hecken gepflanzt wurden um einen zumindest optischen Schutz zur viel befahrenen Staatsstraße zu erreichen. So ist auch eine ca. 5,0 m hohe Thujenhecke auf einem Grundstück zu sehen. Dahinter verbirgt sich allerdings alter Obstbaumbestand. Ein schöner Obstgarten befindet sich bei Fl.Nr. 509. Die Grundstücksgrenze werden z.T. durch ältere Gartengehölze gesäumt.</p> <p>Auffallend ist der hohe Versiegelungsgrad der Zufahrten und, im südlichen Teil des Gebietes, die doch recht hohen Stützmauern zur Straße hin.</p> <p>1.2.7. Ver- und Entsorgung: Strom / Wasser / Abwasser Die Stromversorgung wird durch das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke über einen Erdkabelanschluß sichergestellt. Die Wasserversorgung ist durch das kommunale Wasserversorgungsnetz gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den kommunalen Abwasserkanal. Die Abwässer werden der Kläranlage in einem Trennsystemkanal zugeführt.</p> <p>1.3. Übergeordnete Planungen Raumplanung und benachbarte Gemeinde 1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung Belange der Raumordnung und Regionalplanung werden durch die Planaufstellung nicht verletzt. 2. Auswirkungen auf die Nachbargemeinden sind nicht zu erwarten, da es sich hier um einen „bestandsichernden Bebauungsplan“ im Innerortsbereich handelt.</p> <p>1.4. Örtliche Planungen Flächennutzungsplan Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyarn wird momentan überarbeitet und aktualisiert und das Ergebnis des Bebauungsplanes wird in den FNP übertragen. Der Bebauungsplan wird aus den künftigen</p>		

Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein. Der ursprünglichen FNP (Genehmigung 1995) stimmt mit der jetzigen Flächenausweisung überein.

1.5. Städtebaulicher Entwurf

1.5.1. Entwurfsziele

Die Gemeinde will sich relativ streng am Bestand orientieren. Sie möchte auf keinen Fall Nutzungsumfänge reduzieren oder „illegalisieren“, sondern sie will städtebauliche Mißstände reduzieren bzw. deren Entstehen verhindern und bei Abweichungen von Bestandsfestsetzungen erreichen, daß sich dieses Bestandsgebiet gewissermaßen in das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes hineinentwickelt.

Vgl. auch 1.1.2 Zweck / Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung

1.5.2. Leitbild der Planung

- Erhalten der gewachsenen Strukturen und Sicherung der Ortsilhouette und des Ortsbildes
 - Doppel- und Einzelhäusern als traufständige Bebauung und einheitlicher Firstlinie zur Haupterschließung bzw. zum Ortsrand. Die Bebauung orientiert sich am natürlichen Gelände.
 - Erhalten der aufgelockerten Baustrukturen.
 - Pflegen der Baukultur des Oberlandes
- Eindämmen einer weiteren ungeordneten städtebaulichen Entwicklung im Innerortsbereich durch Reglementieren von Zu- und Anbauten
- Entsiegelung, v.a. im Bereich der überdimensionierten bzw. stark versiegelten Zufahrten
- Gleichwertiges Nebeneinander von Wohnen und (nicht störendem) Gewerbe (im Bereich des MD)
- Verhindern unangemessener, hoher Grundstücksausnutzung
- Die nördlich angrenzende Wiesenfläche erfährt durch die Nutzungsex-tensivierung und die Hecken- bzw. Baumpflanzungen eine Aufwertung. Dies gilt sowohl für die ökologischen Funktionen als auch für das Landschaftsbild.
- Die für das Planungsgebiet einheitlich festgesetzte Höhe der baulichen Anlage zusammen mit der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sollen zu einer gleichmäßigen Baustruktur beitragen.

1.5.3. Erschließung

- Anbindung des Gebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz: Die Einfamilienhäuser im Süden können direkt über die bestehende St 2073 erschlossen werden.
- Gemeindeweg im Norden dient den unmittelbaren Anwohnern und wird als Geh- und Radweg genutzt.
- Flächensparende Anordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr

Auswirkungen

Es sind keine negativen Auswirkungen auf übergeordnete Straßen zu erwarten, da sich keine Veränderung der Situation ergibt.

1.5.4.

Grünordnerisches Konzept:

Das grünordnerische Konzept verfolgt folgende Ziele,

- Beschränkung von Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß im Bestand sowie bei geplanten Baumaßnahmen.
- Neuschaffung von ortsbildprägenden Baumkulissen (Ortsrand).

1.5.5.

Ausgleichsbilanzierung

Wird bei diesem „bestandsichernden Bebauungsplan“, bei dem keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, nicht durchgeführt.

1.6. Planinhalt und Festsetzungen

1.6.1. Bebauung

1.6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Norden und als „Dorfgebiet“ (MD) im Süden festgesetzt. Es wurde aus dem FNP entwickelt.

Das „dörfliche Mischgebiet“ im südlichen Teilbereich ist im Zusammenhang mit der gegenüber der Staatsstraße liegenden Bebauung zu sehen, die noch eine intakte dörfliche Struktur aufweist. Ziel der Gemeinde ist es, in diesem Bereich ein Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und kleinerem Gewerbe zu erhalten.

Der MD-Bereich im Plangebiet ist allein durch seine Lage am Fuße des Schmiedberges eher einer Wohnbebauung zuträglich. Im Hinblick auf die eng begrenzte Nachbarschaft, in der sich kein überwiegend gewerblich geprägter Bereich entwickeln soll und kann, ist die Einschränkung der Nutzung städtebaulich erforderlich.

Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig um die vorhandene Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen. Mit diesem Ausschluß soll sichergestellt werden, daß unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen insbesondere zu Ruhezeiten nicht auftreten.

1.6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die „Grundfläche baulicher Anlagen“ innerhalb von Baufenstern in Verbindung mit der Gebäudehöhe bestimmt.

Diese Festsetzungen in Verbindung mit Dachform und Dachneigung begrenzen das äußere Erscheinungsbild bzgl. der Höhenentwicklung und damit sind sie maßgeblich verantwortlich für das „Einfügen“ der Bebauung in den vorgefundenen städtebaulichen Kontext bzw. für das Ortsbild.

Diese Festsetzungen ergeben sich aus den Zielsetzungen des Bebauungsplanes und der dabei zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.

1. Grundfläche baulicher Anlagen (GR)

Da es sich um ein vollständig bebautes Bestandsgebiet mit sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen handelt, wurde hier – um eine einheitliche überbaute Grundfläche zu erreichen - die Grundfläche baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ), die hier in diesem Bestandsgebiet die möglichen Obergrenzen für ein „WA“ bzw. „MD“ deutlich unterschreiten würde, wird hierfür nicht herangezogen, da sie nicht (ausreichend) steuernd eingesetzt werden kann.

Aus diesen Gründen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundfläche baulicher Anlagen in Verbindung mit Baufenstern und der Gebäudehöhe festgesetzt.

2. Baufenster (überbaubare Fläche)

Bei diesem „bestandsichernden“ Bebauungsplan geht es v.a. darum die Stellung der Gebäude festzuschreiben. Da im Gebiet eine einheitliche Bauweise sowie relativ einheitliche Bauvolumen der Bestandshäuser bestehen, werden hier **Baufenster** festgesetzt, die (je nach bisheriger Ausnutzung) eine gewisse Erweiterung zulassen.

3. Gebäudehöhen

Das Plangebiet ist durch eine einheitliche Dachlandschaft geprägt. Straßenseitig weist es durchgängig eine Zweigeschossigkeit mit unausgebautem, flachen Dach auf. Ziel ist es, eine Höhenentwicklung zu erreichen, die dem jetzigen Bestand entspricht.

Das Bestandsaufmaß hat ergeben, dass tatsächlich eine fast einheitliche Firstlinie mit 882,50 m üNN im Gebiet besteht. Es gibt einen „Ausreißer“, die Fl.Nr. 510 bzw. Hs.Nr. 14, der die ansonsten einheitliche Firstlinie um knapp 2 m überragt und störend im Ortsbild auffällt. Aus diesem Grund wurde für dieses Grundstück das Baufenster hangabwärts nach (Süd-) Westen geschoben um hier zukünftig – bei gleicher Ausnutzung – eine einheitliche Firstlinie zu erreichen.

Bei dem vorgefundenem Gelände (Hanglage) erscheint eine Festsetzung der Vollgeschosse wenig zweckmäßig, so dass man die Höhenentwicklung der Wohngebäude mittels einer maximalen Wandhöhe regeln wird. Ergänzend hierzu wird eine durchgängige Firstlinie festgelegt, die das Erscheinungsbild des Gebietes maßgeblich prägt.

Diese Festsetzungen erfolgten aus städtebaulichen Gründen um eine gleichmäßige Baustruktur zu erreichen, die sich in die Landschaft und das Ortsbild einfügt.

1.6.1.3

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1. Bauweise / Hausform

Im WA und MD ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Mit dieser Festsetzung soll die städtebauliche Zielsetzung der Beschränkung auf einfache, bewährte Baukörperformen bzw. der Orientierung der Baukörper an der regionaltypischen Bauweise, Rechnung getragen werden.

2. überbaubare Grundstücksfläche

Im WA und MD ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (also außerhalb der Baufenster) jeweils eine untergeordnete Nebenanlage mit einer max. Grundfläche von 20 m² möglich.

Nebenanlagen, die gem. § 14 BauNVO bzw. nach Landesrecht genehmigungsfrei sind, können zu Verunstaltungen des Ortsbildes führen, wenn sie frei und ohne gestalterische Einschränkungen auf dem Grundstück errichtet werden können. Damit ein geordnetes Ortsbild erhalten bleibt, das in erster Linie durch die Hauptgebäude geprägt ist, wird die Errichtung dieser Nebenanlagen durch die textliche Festsetzung 5 eingeschränkt.

1.6.1.4

Nutzungsbeschränkungen

Die Beschränkung der Wohneinheiten ist in diesem Bestandsgebiet geboten, da die technische Infrastruktur, wie Verkehrsflächen bzw. Flächen für den ruhenden Verkehr und Versorgungseinrichtungen nur auf eine beschränkte Anzahl von Wohnungen ausgelegt ist. Zum anderen soll aber auch eine dem dörflich-ländlichen Charakter von Weyarn angemessene Baudichte beibehalten werden.

So sind pro Einzelhaus, im Sinne eines Einfamilienhauses maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern jeweils nur eine Wohneinheit.

1.6.1.5

Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Flächen für Garagen werden über Nebengebäudebaufenster dargestellt.

Vom Bestand her weisen einige Grundstücke nur einen (Garagen-)Stellplatz auf, der sich z.T. auch noch auf einem abseitig zur Erschließung liegenden Grundstücksbereich befindet. (vgl. Bestandsaufnahme im Anhang). Da das Ausmaß des ruhenden Verkehrs enorm zugenommen hat, besteht hier Regelungsbedarf hinsichtlich der städtebaulichen Zuordnung

Begründung - Anlagen	Weyarn	Bebauungsplan Nr. 40	„Münchner Strasse Nord-Ost“
			Blatt Nr. 12
	<p>Die Stellplätze bzw. Garagen werden zukünftig dem öffentlichen Verkehrsraum zugeordnet um eine Versiegelung soweit als möglich einzudämmen und um eine gute Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten. Weiterhin soll durch die Anordnung der Garagen vermieden werden, dass rückwärts auf die Staatsstrasse herausgefahren wird.</p> <p>Die Gemeinde Weyarn hat am 11.04.2005 eine Satzung „über die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ erlassen, die auch innerhalb dieses Gebietes gültig ist.</p>		
1.6.2.	Verkehr		
1.6.2.1	<p>Überörtliche Anbindung Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Bundesautobahn A99 und die Staatsstraße St 2073. Der Geltungsbereich ist unmittelbar an diese Staatsstraße angebunden.</p> <p>Der Anschluß an den öffentlicher Nahverkehr erfolgt in der Gemeinde Weyarn über zwei öffentliche Buslinien.</p>		
1.6.2.2	<p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Anwohnerstraße mit Funktion eines Geh- und Radweges“</p> <p>Die Fläche dient vorrangig als Geh- und Radweg entlang der viel befahrenen Staatsstraße. Hierüber findet die Erschließung der drei nördlichen Wohnhäuser statt. Der Erschließungsweg soll weiterhin als einspuriger Weg angelegt werden (Die Mindestbreite von 2,5 m für den Geh- und Radweg ist einzuhalten). Die Restflächen sollten wasserdurchlässig ausgebildet werden. Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.</p>		
1.6.2.3	<p>Private Verkehrsfläche: „Erschließung der rückwärtigen landwirtschaftlichen Flächen“</p> <p>Diese stellt sich vom Bestand her als Wiesenweg dar. Diese Situation sollte erhalten werden, ansonsten soll nur die unbedingt notwendige Versiegelung erfolgen.</p>		
1.6.3.	<p>Abwasserbeseitigung</p> <p>Innerhalb des Gebietes ist die Abwasserentsorgung im Trennsystem angelegt. Das vorhandene Kanalsystem ist entsprechend der vorhandenen Bebauung ausreichend ausgelegt.</p> <p>Alle Bauvorhaben sind an das öffentliche Abwassernetz anzuschließen.</p>		
1.6.4.	<p>Oberflächenentwässerung</p> <p>Die Hinweise und Festsetzungen zur Behandlung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers haben das Ziel, den Abfluss von versiegelten Flächen zu verzögern, sodass Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet nach der Bebauung nicht schneller abläuft als vorher. Mit geeigneten Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Zisternen, Versickerungsmulden und Regenwasserteiche soll dies erreicht werden. Möglich sind hierzu auch entsprechende Geländeausformungen wie Mulden, Gräben, Rinnen oder Rigolen.</p> <p>Um die Versickerungsfähigkeit auf möglichst großen Flächen weiter zu gewährleisten sind die Zufahrten, Nebenanlagen und offene Stellplätze nur wasserdurchlässig auszubilden. Festgesetzt wird dabei ein Mindestfuganteil.</p>		

- 1.6.5. **Lärmbelastungen und Schallschutz**
Es sind keine Änderungen an der vorhandenen Situation geplant (bestandsichernder Bebauungsplan).
Ein Lärmgutachten liegt nicht vor.
- 1.6.6. **Gestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Ziffer 13 des Textteiles getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie Dachneigung / -form, Dachgestaltung, Anbauten, Außenantennen, etc.) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.
Die Beschränkung der Anbringungsmöglichkeiten der Antennen bzw. deren Größenbeschränkung soll die Errichtung von orts- und landschaftsbildunverträglichen Antennenanlagen verhindern.
- 1.6.7. **Grünordnerische Festsetzungen**
Die grünordnerischen Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen am Ortsrand bringen eine Verbesserung der Ortsrandsituation. Die Pflanzbindungen dienen der Einbindung in die Landschaft und den anerkannten ökologischen Funktionen im Naturhaushalt.
Die Festsetzungen zur maximalen Breite von Hauszugängen und maximalen Fläche von Terrassen stellen weitere Maßnahmen zur Minimierung der Flächenversiegelung dar. Sie sind dennoch so bemessen, dass ihre Nutzung im normalen Rahmen nicht beeinträchtigt wird.
Die Festsetzungen zu den Stützmauern und Böschungen werden der Hanglage des Planungsgebietes gerecht. Verhindert werden sollen damit unpassende und das Ortsbild verunstaltende Geländeformen. Bewusst sind dabei unmittelbar an den Terrassen höhere Geländesprünge zulässig, als in den Gartenzonen/-grenzen.
Einfriedungen sollen möglichst landschaftsgerecht gestaltet werden, d.h. ortsbildtypische Materialien in Form von einfachen Holz- oder Metallzäunen. Ferner sollen sie die Kleintierwanderung ermöglichen, die mit durchgängigen Mauern oder Sockelmauern etc. erheblich erschwert wird. Diese sind deshalb unzulässig ebenso wie Plastikzäune und Zäune aus glänzenden Materialien sowie Mauern und Stützmauern aus Beton-Formsteinelementen.
Als grüne Einfriedungen sind aus Gründen des Landschaftsbildes reine Koniferenhecken, wie z.B. und Thujenhecken unzulässig.

1.7. **Bodenordnung**

Für die Verwirklichung der Planung sind keine gemeindlichen bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

1.8. **Städtebauliche Daten**

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	0,36 ha
Dörfliches Mischgebiet	0,45 ha
Öffentliche Verkehrsfläche m. Begleitgrün	0,08 ha
Private Verkehrsfläche (Wiesenweg)	0,05 ha
<u>Grünfläche Ortsrand</u>	<u>0,04 ha</u>
Gesamtfläche	0,98 ha

1.9. **Wesentliche Auswirkungen**

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 1.4 genannten Ziele.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für dieses Bestandsgebiet ergeben sich keine *erheblichen* nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebiets wohnenden und arbeitenden Menschen. Es sind keine wesentlichen Veränderung der vorhandenen Situation geplant, vielmehr handelt es sich um eine Bestandsicherungsmaßnahme.

1.10. **Verzicht auf Umweltprüfung**

Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht verändert, sondern nur konkretisiert, so dass von der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden kann. Die integrierte Umweltprüfung findet hier keine Anwendung, da sie nicht zur Verbesserung der bauleitplanerischen Abwägung beitragen kann.

1.11. **Vereinfachtes Verfahren / Beteiligungen**

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.