

B Verfahrensmerkmale zur 4. vereinfachten Änderung

Änderung: Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am ... 20... gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Beteiligung: Den von der Bebauungsplan-Änderung betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ... in der Zeit vom ... bis ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. (§ 13 BauGB).

Satzung: Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung i.d.F. vom ... wurde vom Gemeinderat am ... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Inkrafttreten: Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am ...; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom ... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Weyarn, den

Leonhard Wöhr (1. Bürgermeister)

C Festsetzung durch Planzeichen - Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
Baugrenze für neue Gebäude
Baugrenzen für PKW-Garagengebäude Nebengebäude u. Tiefgaragen
Grünfläche <=> wird aufgehoben mit der 3. Änderung
Firstrichtung
zu erhaltender Baum
anzupflanzender, standortgerechter Einzelbaum; Abweichungen bis zu 3,0 m vom geplanten Standort möglich
anzupflanzende, standortgerechte Sträucher
ursprüngliche Grenze des räumlichen Geltungsbereich

C Hinweise durch Planzeichen

- Maßangabe in Metern
bestehende Gebäude
vorhandenes Wirtschaftsgebäude, unbewohntes Nebengebäude, Garagen, etc.
geplantes Gebäude
geplantes Wirtschaftsgebäude, unbewohntes Nebengebäude, Garagen, etc.
private Zufahrt
Zufahrt zu Flur Nr. 760/5
Stellplatz
Garagenzufahrt
Flurstücknummer (Teilfläche)
neue Grundstücksgrenze als Vorschlag
aufzuhebende Grundstücksgrenzen
vorhandene Grundstücksgrenzen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1. Das Baugebiet wird gem. § 5 BauNVO als „MD“ Dorfgebiet ausgewiesen. Nicht zulässig sind Tankstellen.
1.2. Ausnahmen gem. § 5 BauNVO sind nicht zulässig.
1.3. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke 618 (Teilfläche); 618/1 (Teilfläche), 760/2, 760/1, 760/3, 760/4, 760/5 und 760 (Teilfläche) der Gemarkung Wattersdorf. <=> mit der 3. Änderung wird der Geltungsbereich um die Fl.Nr. 618 T und um die öffentliche Verkehrsfläche mit der Fl.Nr. 754 T reduziert.
1.4. Die Gebietsfläche im Geltungsbereich beträgt 1,29 ha.

- 2. Beplante Grundstücksfläche
2.1. Flur Nr. 618/1 (Teilfläche): Die Grundstücksfläche wird als Grünfläche ausgewiesen. m.d. 3. Änderung wird eine bebaubare Fläche für ein Wohnhaus mit Nebengebäude ausgewiesen. m.d. 4. Änderung wird das Baufenster für Nebengebäude durch ein Baufenster für Hauptnutzung ersetzt (Wohnnutzung ist hier unzulässig). Zwischen den beiden Hauptgebäuden ist die Errichtung einer Tiefgarage zulässig, diese muss erdüberdeckt ausgeführt werden. Mindestüberdeckung 60 cm.

2.2. Flur Nr. 760/T: Auf dieser Grundstücksfläche wird ein Bauraum für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen. Alternativ darf sie mit einem Austragshaus mit 100 m² Wohnfläche bebaut werden.

2.3. gestrichen mit der 1. Änderung: Flur Nr. 760 (Teilfläche):

Die Grundstücksfläche wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

2.4. Flur Nr. 760/5:

Auf dieser Grundstücksfläche wird eine bebaubare Fläche für ein Wohnhaus mit Nebengebäude ausgewiesen. Der Gebäudebestand auf den Fl.Nrn. 760/1, /2, /3 und /4 bleibt von der Planung unberührt.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Die Bebauung wird durch die im Bebauungsplan eingetragenen und vermaßten Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise dürfen Balkone, sofern sie nicht tiefer als 1,30 m sind und nicht über Eck gehen, die angegebenen Grenzen überschreiten.

3.2. Die Wandhöhe auf Flur Nr. 760/5 darf max. 5,0 m, auf Flur Nr. 760/T 5,50 m über der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländehöhe betragen. Als Wandhöhe wird die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Diese Festlegung gilt auf Flur Nr. 760/5 für die Nordseite des Baukörpers. Bedingt durch den Geländeverlauf kann die Wandhöhe an der Südseite höher sein. Die Abstandsfläche dieser Südwand wird abweichend von Art. 6 BayBO auf 3,0 m festgelegt.

3.3. Garagen und Stellplätze sind in den dafür ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Diese Nebengebäude sind eingeschossig auszuführen. Die Wandhöhe darf nach Maßgabe von 3.2 Satz 2 2-75 m 3,0 m betragen.

3.4. gestrichen mit der 2. Änderung: Vor Baubeginn hat eine Schnurgerüstabnahme durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu erfolgen.

darüber hinausgehende

Planungsrechtliche Festsetzungen für den Bereich der 3. u. 4. Änderung (Fl.Nr. 618/1):

- 3.5 Die max. zulässige Höhe des Hauptgebäudes auf Fl.Nr. 618/1 kann max. 6,50 m erreichen. (Unterer Bzpkt.: best. Gelände o. neu geplantes Gelände, Oberer Bzpkt.: Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut; lt. BayBO) Die max. Firsthöhen auf Fl.Nr. 618/1 dürfen die best. Firstlinie des Bestandsgebäudes Hs.Nr.-21 der Bezugsgebäude (Fl.Nr. 618) nicht überschreiten. Vgl. Einschriebe im Plan
3.6 Die Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
3.7 Zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze im Rahmen der zulässigen Wandhöhe! Unzulässig ist talseitig ein evtl. durch den natürlichen Geländeverlauf offenliegendes "Kellergeschoß" - auch nicht in Teilbereichen - auszubilden. Im Bedarfsfall ist das Gelände entsprechend zu modellieren.
3.8 Das Gelände kann im Baufeld (Baugrenzen mit einem Umgriff von 5,0 m) für das Hauptgebäude modelliert werden > innerhalb dieses Bereichs kann eine Abgrabung bis max. 1,5 m vorgenommen werden > Auffüllungen sind nur talseitig zulässig um eine Überschreitung der max. zulässigen Wandhöhe zu vermeiden. >>> notwendige Geländeabfangungen sind mit Trockenmauern aus Naturstein herzustellen; diese dürfen jeweils eine max. sichtbare Höhe von 1,25 m aufweisen und müssen ggf. terrassiert werden.

3.9 Zur Prüfbarkeit der Geländeänderungen ist mit der Baueingabe ein Freiflächengestaltungsplan mit entsprechenden Angaben hierzu vorzulegen.

3.10 Im süd. Baufenster für Hauptgebäude auf Fl.Nr. 618/1 ist eine Wohnnutzung UNZULÄSSIG

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Die Zufahrten zu den geplanten Gebäuden erfolgen über die davorgelegenen privaten Grundstücke und sind privatrechtlich zu sichern.
4.2 Vor den Einfahrtstoren von Garagengebäuden ist ein Raum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen.
4.3 Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind auf den Bauparzellen zu errichten. Die Mindestgrößen pro Stellplatz betragen 2,50 x 5,0 m. Überdachungen und Umwehrungen an den Stellplätzen sind nicht zulässig.

5. Grünflächen

- 5.1 An den im Plan festgesetzten Stellen ist eine standortgemäße, heimische Baum- und Strauchart zu pflanzen. Von der Pflanzstelle kann geringfügig (max. 3,0 m) abgewichen werden. Als Empfehlung für zu pflanzende Arten ist der „Leitfaden für die Gestaltung von öffentlichen und privaten Freiflächen“ des Landratsamtes Miesbach, Fachref. Natur- und Landschaftsschutz zu beachten.
5.2 Der ökologische Ausgleich gem. der Eingriffsregelung für den Eingriff auf dem Flurstück Nr. 760/5 wird auf dem Baugrundstück geschaffen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Alle sichtbaren Mauerflächen sind zu verputzen und mit einem Farbanstrich zu versehen, der im Einvernehmen mit gestrichen m.d. 2. Änd. dem Bauherrn, der Gemeinde Weyarn und dem Landratsamt festzulegen ist. Die Wandflächen ab Obergeschoss sind mit einer Holzverschalung zu versehen. Die Holzfarbe ist entsprechend dem vorherigen Absatz festzulegen. Die Fassaden von Neben- und Garagengebäuden sind mit einer Holzverschalung zu versehen. Bestehende Fassaden bleiben von dieser Regelung unberührt.

7. Dächer an Haupt- und Nebengebäuden sind mit symmetrischen Satteldächern mit beidseitig gleicher Dachneigung auszuführen.

Bestehende Dachformen bleiben von der Regelung unberührt.

Die Dachneigung beträgt 25°.

2. Änderung / 4. Änderung: Sonnenkollektoren im Dachbereich sind zulässig: Es gilt die Satzung "zur Anbringung von Solarenergieanlagen, Photovoltaikanlagen u. Sonnenkollektoren" der Gemeinde Weyarn v. 13.01.2011 (geändert 26.04.2021)

Dacheinschnitte, Quergiebel und Dachgauben sind unzulässig.

Als Dacheindeckung für die Hauptgebäude sind nur Dachziegel, naturrot oder Betonpfannen in gleicher Farbe zulässig.

Einfriedungen sind in Form von Holzlaten- und Hanichelzäunen in einer Höhe von 1,20 m - 1,40 m zulässig.

Der Zaun soll 10 cm Abstand zum Boden haben.

Das Errichten von geschlossenen Mauern ist nicht zulässig.

8. Freistehende Müllbehälter und Stromkästen sind an drei Seiten einzuzünnen.

9. Niederschlagswasser sind durch linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre in den Untergrund einzuleiten. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist einer unterirdischen Versickerungsanlage (Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung) in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

10. Die natürliche Geländebeschaffenheit darf bei Planung und Ausführung der baulichen Anlagen nur in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Landratsamt verändert werden.

(gestrichen mit der 2. Änderung: Bei Neubauten ist eine Schnurgerüstabnahme durch das Landratsamt Miesbach erforderlich.)

11. Hinweise

11.1 Mit dem Bauantrag muss die Oberflächenwasser-Ableitung dargelegt werden.

11.2 Die Freiflächengestaltung ist mit dem Bauantrag darzustellen.

WEYARN BEBAUUNGSPLAN NR.: 35

"Stürzlham Nordost"

QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN

Gemeinde Weyarn
Gemarkung Wattersdorf
Landkreis Miesbach
Regierungsbezirk Oberbayern

M = 1 / 500

4. vereinfachte Änderung

(auf Grundlage der Entwurfsfassung vom 26.03.2003)

Weyarn, den 12.01.2023

Entwurfsverfasser:

Planung KURZ GbR
Kirchenstraße 54 C 81675 München
Tel. 089 / 48 950 315 Fax 48 950 314

mit 5mm Rand schneiden!

M = 1 / 500