

BP NR. 78

"ÖSTLICH DER WEIHENLINDENER STRASSE" mit integriertem Grünordnungsplan



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Bezugssystem: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Bruckmühl erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9; 10 und 13b des Baugesetzbuches (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 (PlanZV)
- des § 11 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
- und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 78 "Östlich der Weihenlindener Straße" mit integriertem Grünordnungsplan

als


SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 **Art der baulichen Nutzung**


2.1  Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) mit Ordnungsnummer, z.B. WA 1

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

3 **Zahl der zulässigen Wohnheiten**

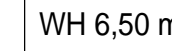
Je Wohngebäude sind bei Einzelhausbebauung zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhausbebauung und Bebauung mit Hausgruppen ist je Wohngebäude eine Wohnung zulässig, Doppelhaushälften und Häuser in einer Hausgruppe zählen jeweils als ein Wohngebäude.

3 **Maß der baulichen Nutzung**

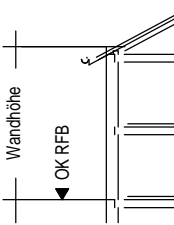
3.1  höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4

Maßgeblich für die Berechnung der Grundflächenzahl je Baugrundstück ist die Fläche des Baugrundstücks mit den zugeordneten Grundstücksflächen (siehe Hinweis durch Planzeichen) bzw. dem jeweiligen Flächenanteil der dem Baugrundstück zugeordneten Gemeinschaftsfläche (siehe Hinweis durch Planzeichen).

Die höchstzulässige Grundfläche GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche im WA 1, WA 3 und WA 5 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,65 überschritten werden, im WA 2 und WA 4 wird eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,50 zugelassen.

3.2  max. zulässige Wandhöhe WH in Metern, z.B. 6,50 m


Die max. zulässige Wandhöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.



3.3 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,30 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen oder privaten Erschließungsstraße, gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite rechtwinklig bis zur Mitte der Fahrbahn, liegen.

4 **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Abstandsflächen**

4.1  nur Einzelhäuser zulässig

4.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.3  nur Hausgruppen zulässig


4.4  offene Bauweise

4.5  Baulinie

Die festgesetzte Baulinie darf durch Dachüberstände um max. 0,6 m sowie durch Hauseingangsüberdachungen um max. 1,0 m überschritten werden. Länge der die Baulinie überschreitenden Hauseingangsüberdachung darf max. 1/3 der Länge der Fassade betragen.

4.6  Baugrenze

Die festgesetzte Baugrenze darf grundsätzlich durch untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 8 BayBO), wie Gesimse und Dachüberstände, untergeordnete Vorbauten wie Balkone, eingeschossige Erker und Wintergärten sowie Terrassen und Terrassenüberdachungen überschritten werden.

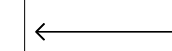
4.7  Fläche für erdgeschossige Anbauten (Wintergärten)

Ist auf den Baugrundstücken eine Fläche für erdgeschossige Anbauten (Wintergärten) festgesetzt, so sind Wintergärten sowie Balkone nur innerhalb dieser Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

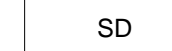
Die Länge erdgeschossiger Anbauten (Wintergärten) darf max. 1/2 der Länge der Fassade betragen, ihre Wandhöhe WH wird auf max. 3,0 m über Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss begrenzt.


4.8 Im WA 4 gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

5 **Bauliche Gestaltung**

5.1  einziehende Hauptfirstrichtung

5.2 **Dächer**

 Es sind nur gleichneigte symmetrische Satteldächer zulässig.

 zulässige Dachneigung, z.B. 18° - 27°

Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben ziegelrot bis braun, grau und anthrazit zulässig.

Erdgeschossige untergeordnete Anbauten wie Wintergärten und Hauseingangsüberdachungen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind zudem mit geneigten Pultdächern bis max. 20° Dachneigung und einer Dacheindeckung mit Glas, mit Kupfer oder Zinkblech oder mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

Garagen und Carports sind nur mit Flachdach oder mit flach geneigtem Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig, als Eindeckung ist ausschließlich eine extensive Dachbegrünung mit mindestens 5 cm Substratauflage zulässig.

5.3 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Photovoltaik- und Solarenergieanlagen**

Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig, sie sind mit symmetrischem Satteldach oder geneigtem Pultdach auszubilden.

Die Summe der Breite der Dachaufbauten je Dacheite darf bei Einzelhausbebauung max. 1/3, bei Doppelhaushälften und Häusern in einer Hausgruppe max. 1/2 der Länge des Dachs betragen.

Der First von Gauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes des Dachs liegen. Dachgauben und Zwerchgiebel haben untereinander, sowie zum Ortsgang einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Als Dacheindeckung ist die gleiche Dacheindeckung wie die des Hauptdachs oder eine Eindeckung mit Kupfer- oder Zinkblech zu verwenden.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig, sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

5.4 **Außengestaltung von Gebäuden**

Für die Außenwände der Gebäude sind nur ruhig verputzte und hell getönte Flächen sowie Holz oder Holzverkleidungen anlackiert naturfähig zulässig. Die Verwendung von auffallenden Zierputzen, Sichtmauerwerk, Keramik- oder Kunststoffverkleidungen, metallischen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen, sowie Glasbausteinen ist unzulässig.

Als sichtbare Bauteile von Wintergärten, Balkonen, Freisitzen, Hauseingangsüberdachungen und sonstigen untergeordneten Bauteilen sind nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen sowie Aluminium zulässig.

Doppelhaushälften und Häuser in einer Hausgruppe sind grundsätzlich profillgleich im Sinne der Wandhöhe und der Dachneigung zu errichten. Dacheindeckungen sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.

Im Bereich mit festgesetztem Baugrenzen dürfen Fassaden von Doppelhaushälften und Häuser in einer Hausgruppe mit einem Absatz von max. 0,75 m ausgeführt werden, im Bereich mit festgesetzten Baulinien sind Fassaden profillgleich zu errichten.


Aneinander gebaute Garagen und Carports sind profillgleich zu errichten.

6 **Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

6.1  Fläche für Garagen und Carports

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze mit max. einer geschlossenen Seite) sind auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Garagen und Carports zulässig.

Die Einfahrtseite muss bei Garagen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Stauraum einhalten.

6.2  Fläche für Stellplätze

Offene Stellplätze (nicht überdachte) sind auf den Baugrundstücken grundsätzlich innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb und außerhalb der Flächen für Garagen und Carports zulässig.

Sind auf den Baugrundstücken Flächen für Stellplätze festgesetzt, so sind Stellplätze nur innerhalb dieser Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Carports zulässig.


6.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den Baugrundstücken innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

Sie müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einhalten.

6.4 Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden auf eine maximale Höhe von 3,0 m über Gelände begrenzt. Die Regelungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO sind zu berücksichtigen.

7 **Grünordnung**


7.1  öffentliche Grünfläche

 Zweckbestimmung: Spielplatz

 zu pflanzender Laubbäume in öffentlicher Verkehrsfläche und öffentlicher Grünfläche

Standort innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche oder öffentlicher Grünfläche geringfügig (bis max. 5m) parallel zur Straßenkante veränderbar; zulässig sind standortgerechte und klimaresistente Laubbäume 2. oder 3. Ordnung gem. Pflanzliste 7.7.

Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanz, Stammumfang 18-20 cm.

7.3  zu pflanzender Laubbaum 2. Ordnung auf privatem Grundstück

Standort geringfügig (bis max. 2 m) veränderbar; zulässig sind standortgerechte und klimaresistente Laubbäume 2. Ordnung gem. Pflanzliste 7.7.

Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanz, Stammumfang 18-20 cm

7.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzufügen.

Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum gem. Pflanzliste 7.8 zu pflanzen.

Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanz, Stammumfang 16-18 cm

Mindestqualität Obstbaum: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanz, Stammumfang 12-14 cm

7.5 Festgesetzte Pflanzungen nach 7.2, 7.3 und 7.4 sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Ausfall entsprechend den Festsetzungen zu ersetzen.

Sie sind spätestens in der Fertigstellung der Erschließung, bzw. der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu vollenden.

7.6 Die Flächen für oberirdische offene Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Drainpflaster, u.ä.) anzulegen.

7.7 **Pflanzliste standortgerechte und klimaresistente Laubbäume**

3. Wuchsordnung (kleinkronig):

Dreipflügeliger Ahorn
Französischer Ahorn
Kupfer Felsenbirne
Kornelkirsche
Apfel-Dorn
Scharlach Apfel
Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt'
Echte Mehlbeere 'Magnifica'
Schwed. Mehlbeere 'Brouwers'

Acer buergerianum
Acer monspessulanum
Amelanchier lamarckii
Cornus mas
Crataegus laevaei 'Carrierei'
Malus tschonoskii
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'
Sorbus aria 'Magnifica'
Sorbus intermedia 'Brouwers'

2. Wuchsordnung (mittelgroß):

Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Rot-Ahorn
Purpur Erle
Hainbuche
Baum-Hasel
Gold-Gleditschie 'Sunburst'
Hopfenbuche
Schnurbaum 'Regent'
Stadt-Linde

Acer campestre 'Elsrijk'
Acer rubrum
Alnus spaethii
Carpinus betulus
Cornus columna
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'
Ostrya carpinifolia
Sophora japonica 'Regent'
Tilia cordata 'Greenspire'

7.8 **Pflanzliste heimische Laubbäume für Neupflanzungen**

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Schwarz-Erle
Graum-Erle
Sand-Birke
Hainbuche
Wild-Kirsche
Trauben-Kirsche
Silber-Weide
Sal-Weide
Mehlbeere
Schwedische Mehlbeere
Speierling
Winter-Linde
Sommer-Linde

Acer campestre
Acer platanoides
Alnus glutinosa
Alnus incana
Betula pendula
Carpinus betulus
Prunus avium
Prunus padus
Salix alba
Salix caprea
Sorbus aria
Sorbus intermedia
Sorbus domestica
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten

8 **Einfriedungen**

8.1  Zone ohne Einfriedungen

In den markierten Bereichen ist die Errichtung von Grundstückseinfriedungen unzulässig.

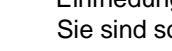
8.2 Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände zulässig. Sie sind sockellos mit mindestens 10 cm Bodendrainage auszuführen.

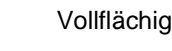
Völlflächig geschlossene Zäune sowie Mauern sind grundsätzlich unzulässig.


Abweichend davon dürfen Terrassenrennenwände, auch an der Grundstücksgrenze, jedoch nicht an der Grenze zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen, als vollflächig geschlossener Zaun oder Mauer mit einer Länge von max. 3,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m über Oberkante Gelände errichtet werden.

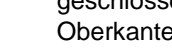
8.3 Einfriedungen der Baugrundstücke mit Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind grundsätzlich unzulässig. Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Liguster, Hainbuche u.ä.) sind zugelassen.

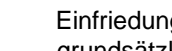
9 **Verkehrsflächen**

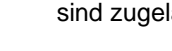
9.1  öffentliche Straßenverkehrsflächen mit unverbindlichen Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraums (Fahrbahn, Gehsteig, Parkplatz im Straßenraum, Verkehrsgrünfläche)

9.2  Straßenbegrenzungslinie


9.3  Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

 öffentlich gemieteter Eigentümerweg


 Privatweg

 Fuß- und Radweg

9.4  festgesetzte Grundstückszufahrt

9.5  festgesetzter Bereich ohne Ein- und Ausfahrt


10 **Sonstige Festsetzungen**

10.1  Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung und der zulässigen Bauweise


10.2  Maßzahl, z.B. 6 m

3. HINWEISE

1. **Hinweise durch Planzeichen**


 bestehende Flurstücksgrenzen

 aufzuhebende Flurstücksgrenzen


 bestehende Flurstücksnummer z.B. 3264/5

 bestehendes Haupt- und Nebengebäude

 vorgeschlagenes Haupt- und Nebengebäude (Garage und Nebenanlage)

 unverbindlicher Vorschlag zu pflanzender Baum in öffentlicher Grünfläche

 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

 vorgeschlagene Parzellennummer

 vorgeschlagene Zuordnung von Grundstücksteilen zu einer Parzellennummer, bzw. von Grundstücksanteilen gemeinschaftlich genutzter Flächen

2. **Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.**

3. **Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern.**

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.

Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENW und TRENQG) dazu, wird hingewiesen. Eine Versickerung von Regenwasser darf ausschließlich über unbelastete Bodenflächen erfolgen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

4. **Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind das Landratsamt Rosenheim und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim umgehend zu informieren.** Erforderliche Maßnahmen sind im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim festzulegen und durchzuführen.

5. **Denkmalpflege** Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

6. **Alle Vorhaben sind vor Bezug auf die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.** Hausdrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

7. **Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen.** Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzegepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.

8. **Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.**

9. **Bei geplanten Baumpflanzungen in Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.** Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

10. **Auch nach Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahme durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim ist bei extremen Hochwasserereignissen und bei Starkregenereignissen eine Überflutung der Fläche nicht vollständig auszuschließen (Risikogebiet).** Aus diesem Grund wird empfohlen, die Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (z.B. Gebäude bis 25 cm über das vorhandene Gelände wasserdicht, Keller wasserdicht und auftriebssicher ausführen, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Ebenso wird der Abschluss einer Elementarschaden-Versicherung empfohlen.

Nach § 78c Abs. 2 Satz 1 WHG ist die Errichtung neuer Heizölbrennanlagen in Risikogebieten verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwasserresistibel errichtet werden kann.

4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 b BauGB)

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Während dieser Zeit wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

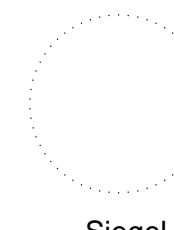
5. Die Marktgemeinde Bruckmühl hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

6. Ausgefertigt

Bruckmühl, den

Richard Richter

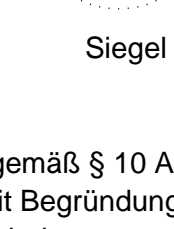
Erster Bürgermeister



Bruckmühl, den

Richard Richter

Erster Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüb