

BEBAUUNGSPLAN HÖHENKIRCHEN NR. 45

für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 26/48T,
26/44, 362/2/T der Gemarkung Höhenkirchen

südlich der Mesnerstraße
östlich der Anwanderstraße

Entwurf

SATZUNG

GEFERTIGT:

Starnberg, den 19.09.2019

Vorentwurf:

DIPL.-ING. (UNIV.) HELGA SCHNEIDER
ARCHITEKTIN REGIERUNGSBAUMEISTERIN
SOFIENSTR. 10 85540 GRONSDORF/HAAR
TELEFON 089/430 36 46
TELEFAX 089/439 32 80

Entwurf:

Terrabiota

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH


Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
08151/9799930


Die Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn erlässt aufgrund des § 2 (1) in Verbindung mit den §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches - BauGB - , des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich; Abgrenzung

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2  Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets oder von Bauräumen

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Die Art der Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach §4 Abs. 2. Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

3.1 **GR 200** maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen, z. B. 200 m²

Die maximal zulässige GR ist nur einmal pro Bauraum zulässig und hälftig auf die Doppelhaushälften aufzuteilen.

3.2 Die zulässige Grundfläche, incl. der Überschreitung durch die Grundflächen der Wintergärten nach A. ~~5.133-2~~, darf durch die Grundflächen der Anlagen nach §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu folgenden Höchstgrenzen für die GRZ überschritten werden:

Bauquartier B1: 0,80


Bauquartier B2: 0,60

Bauquartier B3: 0,51


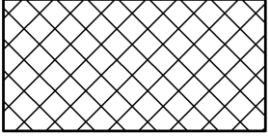
3.3 **GF 336** maximal zulässige Geschossfläche; z.B. 336 m²

Die maximal zulässige Geschossfläche ist nur einmal pro Bauraum zulässig und **bei einer Be-**

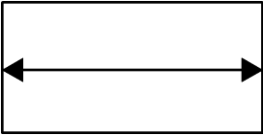
baung mit Doppelhäusern hälftig auf die Doppelhaushälften aufzuteilen.

- 3.4 Die Gebäude sind zwingend mit 2 Vollgeschossen zu errichten.
- 3.5 Die maximale Wandhöhe, gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut wird mit 6,30 m festgesetzt.
- 3.6  Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe, höhenmäßig auf natürlichem Gelände
- 3.7 Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze
Die vorgeschriebenen Baugrenzen dürfen durch Balkone, Vordächer etc. bis zu einer Tiefe von 1,50 m, für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,60 m **und einer Breite von bis 7 m überschritten werden.**
- 4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zufahrten, Zugängen und Terrassen und nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.
- 4.3  Anbauzone für erdgeschossige Wintergärten, max. Tiefe 3,00 m. Siehe dazu auch Festsetzung A 5.13.

5. Bauweise, bauliche Gestaltung

- 5.1 ~~Die offene Bauweise ist zulässig.~~ Zulässig sind in Bauquartier B1 und B2 **auf Einzel- und Doppelhäuser**, in Bauquartier B3 ist nur Einzelhausbebauung zulässig.
- 5.2 Zulässig sind Satteldächer mit mittig verlaufendem First.
Zulässige Dachneigung: 25° bis 35°.
- 5.3  vorgeschriebene Firstrichtung der Hauptgebäude
- 5.4 Die Dachdeckung ist mit Ziegel- oder Betondachsteinen in Rot- oder Grautönen auszuführen. Pro Doppelhaus ist eine einheitliche Farbe der Dachdeckung zu wählen.

- 5.5 An der Süd-, Ost- und Westseite der Gebäude sind in die Dachfläche integrierte oder auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.
- 5.6 Je Doppelhaushälfte und je Einzelhaus ist jeweils ein einzelstehender Quergiebel mit maximal 3,50 m Breite und einem Satteldach in der Neigung des Hauptdaches zulässig. Quergiebel müssen einen Höhenabstand von mind. 50 cm zum First einhalten und mindestens 1,25 m von der Außenwand und der Kommunwand abgerückt werden. Die festgesetzte Wandhöhe darf durch die Quergiebel bis zu einer Höhe von 8,10 m überschritten werden. **Bei Errichtung eines Quergiebels sind auf derselben Dachseite keine Gauben zulässig.**
- 5.7 Ab 30° Dachneigung sind je Dachseite bis zu 2 Gauben bis zu einer maximalen Breite von je 2,00 m zulässig. Sie haben zum First mindestens einen Abstand von 1,0 m und untereinander und zum Ortgang mindestens ihre Breite als Abstand einzuhalten. Die Summe der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand betragen.
- 5.8 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.9 Dachüberstände sind in einer Tiefe von mind. 60 cm bis zu max. 1,00 m auszuführen.
- 5.10 Aneinandergebaute Gebäude sind mit der gleichen Dachform und -neigung auszuführen.
- 5.11 Als Materialien an der Außenwand sind zulässig: Verputztes Mauerwerk bzw. Wärmedämmverbundsysteme sowie Holzbekleidungen.
- 5.12 Balkone sind mit Stahl-, Glas- oder Holzbrüstungen zulässig.
- 5.13 Die maximal zulässige Grundfläche darf je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte um maximal 10 m² für die Errichtung eines Wintergartens überschritten werden. Wintergärten sind bei Doppelhäusern profiligleich und als Grenzbebauung an der Kommunwand zu errichten. **Für Terrassen ist eine zusätzliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche um weitere 15 % zulässig.**

6. Garagen, Nebenanlagen

- 6.1 Die zulässige Grundfläche des § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch Nebenanlagen um bis zu 50 % der Grundstücksfläche überschritten werden.
- ~~6.2 Die nachzuweisende Anzahl von Stellplätzen errechnet sich nach der kommunalen Stellplatzsatzung in der Fassung der 1. Änderung vom 05.12.2012.~~
- 6.23 Garagen und Carports sind bis zu einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m und einer Dachneigung bis maximal 16° zulässig. Die mittlere Wandhöhe wird vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Attika gemessen. Die Dacheindeckung ist auch als Blechdeckung oder als extensiv begrüntes Dach

zulässig.

- 6.3 Grenzständige Garagen sind profilgleich an ggf. bereits errichtete oder an derselben Grenze gleichzeitig zu errichtende, grenzständige Garagen auf dem Nachbargrundstück anzubauen.
- 6.4 Nebengebäude sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² je Grundstück mit einer Wandhöhe von max. 2,20 und einer Dachneigung von 8° bis 15° zulässig. Die Wandhöhe wird vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind sie mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu dieser zu errichten und zur Straßenseite mit Sträuchern etc. abzapflanzen.

7. Grünordnung

- 7.1  Zu pflanzender Baum

Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen, **dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig hinsichtlich der Wuchsgröße nachzupflanzen.**

Pflanzgröße:

Hochstämme drei- bis viermal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang mind. 18/20 cm.

Zulässig sind außerdem alle Obstbaumarten als **Halbstamm bzw.** Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm.


Die Pflanzung von Thujen ist unzulässig.

- 7.2 Die Garagenwände entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Rad- und Fußweg“ sind mit einem Spalier zu versehen und jeweils 3 Klettergehölzen zu bepflanzen. Im Weg ist hierzu beidseitig ein mind. 30 cm breiter Streifen mit Oberboden herzustellen.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

- 8.1  Öffentliche Verkehrsfläche

- 8.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Öffentlicher Fuß- und Radweg

- Fassungsdat 

8.3



Straßenbegleitgrün

8.4

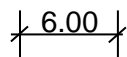
Straßenbegrenzungslinie

9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen sind als sockellose Staketen-, Maschendraht- oder Stabmattenzäune mit einem Mindestabstand zum Boden von 10 cm und einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Die Zäune sind mit standortgerechten Hecken zu hinterpflanzen. Die Hinterpflanzung mit Thujen ist unzulässig.

10. Sonstige Festsetzungen

10.1



Maßzahl in Metern

B) HINWEISE

1.

26/44

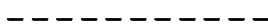
Flurstücksnummer

2.



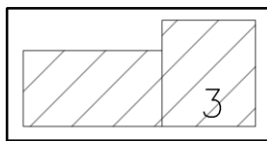
bestehende Grundstücksgrenze

3.



vorgeschlagene Grundstücksteilung

4.



bestehendes Gebäude mit Hausnummer

5.



vorgeschlagene Gebäudestellung

6.



Bezeichnung des Bauquartiers,
z.B. Bauquartier B1

7. Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn wird hingewiesen. Stellplätze sind gemäß den Vorgaben der Satzung in der jeweils gültigen Fassung herzustellen.
8. Es wird darauf hingewiesen, dass Kabelverteiler des Stromversorgers oder der Telekom auf Privatgrundstücken zu dulden sind, sofern diese bündig mit dem Leistenstein zur Straßenverkehrsfläche hin errichtet werden.
9. Es wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden entsprechende Vorrichtungen für Photovoltaikanlagen auf den sonnenexponierten Dach- oder Fassadenflächen vorzusehen bzw. diese gleich mit zu errichten.
10. Bei der Versetzung von datierten Grenzsteinen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.
Bodenfunde sind nach Art. 8 DSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
11. Jedem Bauantrag und jeder Bauanzeige ist ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 in dreifacher Ausfertigung beizufügen.
12. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern; auf die ATV-Arbeitsblätter A138 und M153 wird verwiesen. Soweit als möglich sollen Zufahrten, Wege und Stellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, um den natürlichen Wasserkreislauf zu erhalten. Sind die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlags-Freistellungsverordnung zum schadlosen Versickern von Niederschlagswasser sowie die dazugehörigen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser nicht einzuhalten, bedarf es eines wasserrechtlichen Verfahrens.
13. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten ist gemäß Art. 1 BayBodSchG unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.
14. ~~Zulässige Arten~~ Vorschlagsliste für heimische, standortgerechte Bäume ~~sind z.B.:~~

<i>Acer campestre</i> (2)	Feld-Ahorn
<i>Acer platanooides</i> (1)	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> (2)	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i> (3)	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i> (1)	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i> (1)	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium</i> (2)	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i> (1)	Stiel-Eiche
<i>Sorbus intermedia</i> (3)	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i> (3)	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i> (2)	Elsbeere
<i>Tilia platyphyllos</i> (1)	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i> (1)	Winter-Linde
<i>Ulmus carpiniifolia</i> (1)	Feld-Ulme

(1 = 1. Wuchsordnung, > 25 m; 2 = 2. Wuchsordnung, 15-25 m; 3 = 3. Wuchsordnung)

15. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist die artenschutzrechtliche Bestimmung des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Ausgefertigt:

Höhenkirchen-Siegertsbrunn,

.....
(U. Mayer)

1. Bürgermeisterin
Siegel

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Dabei wurde auf alle Rechtsfolgen der §§44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft. (§10 Abs. 3 BauGB)

Höhenkirchen-Siegertsbrunn,

.....
(U. Mayer)

1. Bürgermeisterin
Siegel

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom hat vom bis stattgefunden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (§3 Abs.2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss am gefasst. (§10 Abs.1 BauGB)

Höhenkirchen-Siegertsbrunn, den

.....
Ursula Mayer
Erste Bürgermeisterin
Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn