



13. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 25 „Eckart“

Gemeinde Hausham

Landkreis Miesbach

Die Gemeinde Hausham erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO); des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur (BayNatSchG),

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung diesen vom KPS Wagenpfeil Architekten und Stadtplaner PartGmbH, 83734 Hausham, gefertigte

13. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Eckart“

als

Satzung

INHALTSVERZEICHNIS

A. Verfahrensvermerke

B. Planzeichnung mit integriertem Grünordnungsplanung und Planzeichenerklärung (Fassung vom 07.02.2023), M=1:1.000

erstellt durch:

KPS Wagenpfeil Architekten und Stadtplaner PartGmbB, Bergwerkstr. 1, 83734 Hausham

Die Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1:1000 wurde auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes, der Katasterblätter der bayerischen Vermessungsverwaltung und des Vermessungsplanes des Ingenieurbüros Kárpáty vom 29.01.2015 sowie des Ingenieurbüro Heßdörfer & Böchinger vom 28.11.2022 erstellt.

Durch evtl. Vergrößerungen und Vervielfältigungen ist aufgrund der Papierveränderung der Plan nur bedingt zur Maßentnahme geeignet.

C. Festsetzung durch Text (Fassung vom 07.02.2023)

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Flächen
4. Baugestaltung
5. Einfriedungen - Zäune
6. Verkehrsflächen
7. Erschließungsanlagen
8. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung
9. Hinweise

D. Begründung (Fassung vom 07.02.2023)

E. Anlage1: Karte 3, Ausgleichsplan aus Umweltbericht zur 11. Änderung, erstellt durch das IB U-Plan, Mooseurach 16, 82549 Königsdorf, vom Mai 2015

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
Ausgeschlossen werden die Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Nutzungen.
- 1.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
An Stelle von Garagen sind auch überdachte, nur teilweise geschlossene, offene Stellplätze (Carports) zulässig.
- 1.3 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen für Garagen und Carports zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) ist der gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und wird in der Planzeichnung für jedes Baufenster durch die Baugrenzen, die überbaubare Grundfläche (GR) oder die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. Angabe in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt (II – 2 Vollgeschosse).
- 2.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximale Wandhöhe (WH) der Gebäude, Garagen und Nebenanlagen, wird gemessen von Oberkante fertiger Fußboden (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut, bzw. mit dem oberen Abschluss der Wand, senkrecht zur traufseitigen Gebäudeaußenwand.
Bei Flachdächern wird der obere Abschluss der Wand durch die Oberkante der Attikaabdeckungen, bei Terrassen mit der Oberkante der Absturzsicherung (Geländer) definiert.
- Die OK FFB wird für die Flurnummer 279/T in der Planzeichnung bezogen auf Geländehöhe über Normalnull (üNN) angegeben.

Die maximale Wandhöhe der Gebäude ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Ist in der Plandarstellung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine maximale Wandhöhe angegeben, beträgt die maximale Wandhöhe der Bebauung 6,50 m, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante der traufseitigen Fußpfette, jeweils an der südseitigen Fassade - Gartenebene.

Die herzustellende Geländeoberfläche unmittelbar an den Gebäuden darf im Allgemeinen max. 20 cm von der OK FFB abweichen. Durch den bestehenden Geländeverlauf sind ggf. Abgrabungen am Gebäude bzw. Höhengsprünge im Gelände sinnvoll. Diese dürfen nur im Einvernehmen mit der Gemeinde bzw. dem Landratsamt vorgenommen werden.

Den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächenpläne mit Darstellung des bestehenden und neuen Geländeverlaufs und der Freiflächengestaltung beizulegen.

- 2.4 Es gilt die Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes (Gestaltungssatzung - GestS) der Gemeinde Hausham in der jeweils gültigen Fassung, soweit durch den Bebauungsplan nicht Abweichendes geregelt wird.
- 2.5 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Hausham (Stellplatzsatzung).

3. Bauweise, überbaubare Flächen

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt, diese dürfen ausnahmsweise von folgenden Bauteilen überschritten werden:

- a) Eingangsüberdachungen bis max. 1,50 m Tiefe auf max. 1/4 Wandlänge der jeweiligen Fassade
- b) Keller- und sonstige erforderliche Fluchtwegausgänge mit einer Tiefe bis max. 1,50 m.
- c) Balkonvorbauten bis max. 1,50 m Tiefe an zwei Gebäudeseiten, auf Flurnummer 279/T umlaufend.
- d) Vordächer gemäß der jeweils gültigen Gestaltungssatzung, auf Flurnummer 279/T; an Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,50m.
- e) Fassadenbekleidungen aus Holz bis zu einer Tiefe von 30 cm.

Die Flächen der o.g. zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen werden nicht auf die Grundfläche gemäß 2.1 angerechnet.

3.2 Dachform

Für jedes Baufenster ist die Dachart und Firstrichtung festgesetzt.

FD = Flachdach

PD = Pultdach

SD = Satteldach mittig über dem Baukörper angeordnet mit Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsrichtung.

Auf Flurnummer 279/T ergibt sich durch die maximal zulässigen Wandhöhen für den südlichen Anbau eine asymmetrische Dachform. Die westliche Dachfläche ist ohne Höhenversatz herzustellen.

Das Spänesilo ist als Flachdach mit einer Wandhöhe von max. 14.00m (OK Deckel über OK FFB EG) zulässig (entspricht OK über Gelände = OK FFB OG ca. 9,4m).

Über der Anlieferung an der Südfassade des geplanten Anbaus ist eine von der Fassade abgehängte Überdachung mit einer Tiefe von max. 4m zulässig. Sie ist als Flach- oder Pultdach zulässig.

Die zulässige Dachneigung wird für die Baufelder angegeben.

Ist für Satteldächer keine konkrete Festsetzung getroffen, beträgt die zulässige Dachneigung von 18° - 26°.

Die Pultdächer der Carport-/Pergolaanlagen auf der Flurnummer 279/T dürfen flach geneigt oder als begrüntes Flachdach, Dachneigung 0° - 18°, ausgeführt werden.

4. Baugestaltung

- 4.1 Dachstühle sind als Pfetten- / Sparren-Dachkonstruktionen aus Holz auszuführen. Untersichten an Dachüberständen und Vordächern müssen unverkleidet bleiben.
- 4.2 Für die Flurnummer 279/T ist die Dacheindeckung als Blechdach zulässig.
- 4.3 Steigtritte, Laufroste, Leitern, Dunstrohre aus Metallwerkstoffen in der Dachfläche sind farbgleich mit der Dachfläche auszuführen.

- 4.4 Auf Flurnummer 279/T sind Dachaufbauten als Pult- und Flachdach zulässig (z.B. für Aufzüge und technische Anlagen).

5. Einfriedungen - Zäune

Einfriedungen sind gem. Gestaltungssatzung (GestS) zulässig.

Bei Einfriedungen zwischen den Grundstücken ist auf die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel, Frosch und Co.) zu achten.

Auf der Flurnummer 279/T ist zum Schutz vor Verbiss der festgesetzten Gehölze eine Abgrenzung zur angrenzenden Grünlandnutzung (Beweidung) im Abstand von 3 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erstellen und vor Beweidung zu schützen.

Pflege: Extensive Nutzung durch einschürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes, Mahd ab dem 15. September.

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Private Fahr-, Stellplatz-, Wege- und Terrassenflächen
Für die privaten Grundstückszufahrten, Garagenvorplätze, PKW-Stellplätze, Fußwege, Terrassen sind nur wasserdurchlässige / sickerfähige Beläge (z.B. Pflaster- und Plattenbeläge offenporig oder offenfugig bzw. Pflasterbeläge mit Rasenfugen) zulässig.
- 6.2 Öffentliche Verkehrsflächen sowie private Verkehrsflächen für den Schwerlast- und Gewerbeverkehr, dürfen asphaltiert werden.
- 6.3 Die private Parkplatzfläche auf dem südlichen Teil der Flurnummer 279/T ist aus einem versickerungsfähigen Belag herzustellen. Die Gestaltung ist gem. den Festsetzungen zur Grünordnung herzustellen.
- 6.4 Das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

7. Erschließungsanlagen

- 7.1 Stromversorgungs- und Fernsprechleitungen sind auf den Grundstücken unterirdisch zu führen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

- 8.1 Die Ausgleichsverpflichtung aus der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Eckart" der Gemeinde Hausham von 2015 durch Anlage eines 11 m breiten, extensiv genutzten Pufferstreifens entlang des Zuflusses des Ecker Baches (Flächenumfang: 1064 m²) ist nur z.T. umgesetzt. Die Fläche wird wie die Umgebung mäßig extensiv genutzt (2-schürige Mahd + Beweidung durch Rinder) ist jedoch nicht vor Beweidung/Nährstoffeintrag geschützt. Um das Entwicklungsziel zu erreichen, ist der Pufferstreifen durch einen festen Zaun von der Weidefläche abzugrenzen und vor Beweidung/Nährstoffeintrag zu schützen. Die zweischürige Mahd mit Abfuhr der Mahdgutes (frühestem Mahdzeitpunkt am 15.6.) ist beizubehalten. Monitoring: Entspricht die Fläche nach 5 Jahren nicht dem festgesetzten Entwicklungsziel eines "mäßig artenreichen seggen- und binsenreichen Feuchtwiese" sind die Maßnahmen in Abstimmung mit der UNB Miesbach anzupassen / andere Kompensationsmaßnahmen auszuarbeiten (siehe Anlage 1: Karte 3: Ausgleichsplan zum Umweltbericht der 11. Änderung).
- 8.2 Bituminöse Belagsdecken sind nur im Bereich der öffentlichen Verkehrswege und der privaten Verkehrsflächen für Schwerlast- und Gewerbeverkehr (Fahrflächen, Bürgersteige, Fuß- und Radwege) zulässig.

- 8.3 Die nicht überbauten, privaten versiegelten Flächen sind offenporig bzw. offenfugig als Pflaster- oder Plattenbeläge zu gestalten. Pflasterbeläge mit Rasenfugen oder Rasengitter sind ebenfalls zulässig.
- 8.4 Alle nicht überbauten Flächen, außer Terrassen-, Geh- oder Fahrflächen, sind gem. BayBO gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl der Pflanzen richtet sich nach den standortgerechten, einheimischen, natürlichen Pflanzgesellschaften.
- 8.5 Boden
Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenflächen stammt.
- 8.6 Geländeanschlüsse zu den Nachbargrundstücken sind höhengleich anzupassen und herzustellen.
- 8.7 Bepflanzung
Zur Bepflanzung der privaten Grünflächen werden die Hinweise des „Merckblattes für die Gestaltung von öffentlichen u. privaten Freiflächen“ des Landratsamtes Miesbach empfohlen. Die in der Planzeichnung dargestellten Neupflanzungen sind lagemäßige Empfehlungen.
- 8.8 Bäume
Auf der Flurnummer 279/T werden keine wesentlichen zusätzlichen Flächen versiegelt. Zur Verbesserung des landschaftlichen Umfeldes sind jedoch Baumpflanzungen gem. den planerischen Festsetzungen herzustellen.
An den Böschungsbereichen zu den Parkplatzflächen sind außerhalb des Geltungsbereiches Obstbäume vorhanden. Es wird empfohlen diese zu erhalten, zu pflegen und weitere standortgerechter Obstbäume zu pflanzen, 2 xv, StU 7-8cm, Stammhöhe 180 cm, regionaltypische Sorten, Herkunft/ Produktion in Süddeutschland, Pflanzung mit Verbisschutz vor Rehen und Wühlmäusen. Fachgerechter Pflege- und Erhaltungsschnitt. Ausgefallene Bäume sind ggf. zu ersetzen.
- 8.9 Sträucher
Auf der Flurnummer 279/T sind im Böschungsbereich zu den Parkplatzflächen Gruppen aus 35 standortgerechten heimischen Sträuchern zu pflanzen, autochthone Herkunft, 2 xv, Höhe 80 cm – 100 cm: Amelanchier ovalis, Crataegus monogyna, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Rosa spec. (heim. Wildrosen) Salix spec. (heim. Weidenarten), Sambucus nigra, Viburnum lantana, Vib. opulus.
- 8.10 Südliche Parkplatzfläche Flurnummer 279/T
Die Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Belag herzustellen und mit einem Überhangstreifen von 50 cm zur Reduktion der Flächenversiegelung auszuführen. Der Überhangstreifen ist als Mulde zur Regenwasserversickerung auszubilden und mit nährstoffarmem, versickerungsfähigem Substrat herzustellen. Darauf ist gebietsheimisches Saatgut (Regio Saatgutmischung) Grundmischung der Herkunftsregion 18 Alpen (Nördliche Kalkalpen) anzusäen.
Auf der Parkplatzfläche sind mindestens 3 standortgerechte Bäume 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen, Hst. 3xv 12-14 cm, Artenauswahl: Acer campestre, Carpinus betulus, Sorbus aria. Die Lage der Bäume darf abhängig von der endgültiger Stellplatzplanung erfolgen. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen.
Bei der Pflanzung von Bäumen zur Begrünung von Stellplätzen ist ein durchwurzelbares Substrat von 3 x 3 m in der Breite und 1,5 m in der Tiefe vorzusehen. Ragt der Wurzelraum in befestigte Bereiche, ist ein überbaubares Pflanzsubstrat einzubauen. Bei Baumpflanzungen an Stellplätzen ist ein Anfahrerschutz (Hochbordstein, Schutzbügel, dichte Unterpflanzung) vorzusehen.
- 8.11 Pergola / Carport auf der Parkplatzfläche Flurnummer 279/T
Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung ist eine Pergola zur Überdachung und Begrünung von Stellplätzen zulässig. Maximal 50% der Fläche dürfen überdacht und als begrüntes Flachdach oder Pultdach mit Blechdeckung hergestellt werden. Die restliche Konstruktion ist mit

standortgerechten Kletterpflanzen durch geeignete Rankhilfen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Artenauswahl: Actinidia arguta 'Weiki', Rosa spec. Vitis vinifera, Clematis spec., Lonicera heckrottii, Wisteria sinensis, Humulus lupulus.

Als südlicher Abschluss der Pergolakonstruktion ist im Böschungsbereich eine Stützmauer mit max. 1,0 m Höhe zulässig.

Alle weiteren Festsetzungen durch Text früherer Änderungen bleiben unverändert.

9. Hinweise

9.1 Umweltschutz

Für die Schreinerei sind die einschlägigen Anforderungen der VDI-Richtlinien zu „Ableitungsbedingungen von Abgasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

9.2 Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Beeinträchtigungen von Fledermäusen, Vögeln) ausschließen zu können, sind erforderliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten, das heißt in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Zur Gefährdungsvermeidung geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die Beschränkung der Farbtemperatur von Außenbeleuchtungen auf max. 3000 Kelvin (warmweiß) empfohlen.

9.3 Abwasserbeseitigung

Für das Baugebiet ist kein Anschluss an die kommunale Sammelkanalisation zur Abwasserbeseitigung vorhanden oder möglich. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Kleinkläranlagen. Der Nachweis über die Leistungsfähigkeit der Anlagen ist durch die Vorhabenträger zu erbringen.

Die Schmutzwasserbehandlungsanlagen sind von privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft vor Nutzungsaufnahme abzunehmen.

9.4 Niederschlagswasserbeseitigung

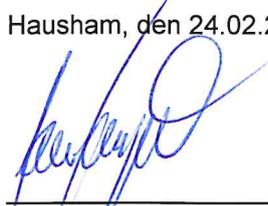
Die geologische Untersuchung des Baugebiets und die realisierten Baumaßnahmen haben ergeben, dass die Durchlässigkeit der anstehenden bindigen Böden sehr gering ist und eine komplette Versickerung über Mulden, Rigolen, Sickerschächte nicht möglich sein wird. Die geeigneten Maßnahmen zur Versickerung sind mit den Fachbehörden abzustimmen. Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser und dessen Nutzung im ökologischen Sinne ist ausdrücklich zugelassen.

Nicht nutzbares und nicht versickerungsfähiges Oberflächen- und Niederschlagswasser ist daher ggf. mit entsprechender Retention in eine Vorflut, den Eckerbach, abzuleiten. Die wasserrechtliche Genehmigung ist mit der Entwässerungsplanung einzuholen.

9.5 Naturgefahren

Bei extremen Regenereignissen ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasser, Überschwemmungen und Rückstau nicht auszuschließen. Geeignete bauliche Schutzmaßnahme und der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Hausham, den 24.02.2023



Jens Zangenfeind
1. Bürgermeister

