2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Mischgebiet gemäß § 6 Bau NVO Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. Mischgebiet zu Wohngebiet) z.B. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze maximal zulässige Wandhöhe gemäß BayBO (z.B. 6,50m) 2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen 2.4 Dachformen verbindliche Hauptfirstrichtung

mögliche Grundstücksteilung

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Fläche für Garagen und Carport

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bestehende Gebäude Fläche für Versorgungsanlagen, z.B. TS = Trafostation bestehende Flurstückgrenzen bestehende Flurstücksnummer z.B. 327 Maßzahl z.B. 10,0 m

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 Allgemeine Festsetzungen

2.5 Hinweise durch Planzeichen

1.1 Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. (Ausnahme: Mischgebiet im Nord-Westen: Flurnummer 1159/61 und 1159/66 und Mischgebiet im Süd-Westen: Flurnummer 1159/9 und 1159/58)

1.2 Das Grundstück ist gemeindeeigen und wird in Erbpacht an kinderreiche und sozialberechtigte Bewerber zur Schaffung von Familienwohnheimen abgegeben.

2.0 Nebenanlagen

2.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Einfriedungen und bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern unterliegen nicht dieser Ausnahmebeschränkung.

2.3 Die Errichtung eines Gartenhäuschens als Abstellraum je Baugrundstück ist entgegen der Festsetzung 2.1. zulässig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: a) Grundfläche: maximal 10 m² (einschließlich Vorbauten) b) Wandhöhe: maximal 2,0 m c) Satteldach mit Dachneigung 21° bis 28°

d) Aussenwände in Holz Die Errichtung eines Gartenhäuschens ist bei der Gemeindeverwaltung anzuzeigen und der Aufstellort ist im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung zu bestimmen

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Geschosse: z.B. E + 1 = Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze (Einzelangaben im Lageplan)

3.2 Kniestock: maximal 0,50 m hoch

GRZ 0,11 bis maximal 0,44 je nach angegebener Baugrenze

3.4 Geschoßflächenzahl:

GFZ 0,22 bis maximal 0,88 Geschosszahl

an der Traufseite, gemessen von der natürlichen oder von der Kreisver-

waltungsbehörde festgelegten Geländeoberkante bis zum unteren

Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion bei E + D maximal: 4,50 m bei E + 1 maximal: 6,30 m bei E + 2 maximal: 8,50 m Garagen maximal: 3,00 m

Carports maximal: 2,50 m Gartenhaus:maximal: 2,00 m

4.0 **Gestaltung**

3.5 Höhen:

4.1 Dachform: Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig

4.2 Dachneigung:

4.3 Dacheindeckung: aus Tonziegel oder Betonpfannen in naturroter Farbe

4.4 Schneefang:

Rundhölzer oder Schneenasen in der Deckfläche. Schneefanggitter sind unzulässig

4.5 Windfänge: Windfangbohlen aus Holz

4.6 Sockel: putzbündig und fassadenfarbengleich

4.7 Mauerflächen: Alle sichtbaren Mauerflächen sind zu verputzen und mit einem weißen Farbanstrich zu versehen. Stark auffallende Putzmuster und Zierputze aller Art sind unzulässig.

4.8 Wandverkleidungen: Wandverkleidungen, Garagentore, Hauseingangstüren und Fenster dürfen nur in Holz ausgeführt werden. Holzverkleidungen sind nur senkrecht anzubringen und nach Möglichkeit als überlukte Schalung

oder als Deckleistenschalung auszubilden.

4.9 Holzteile: Holzteile (ausgenommen Fensterläden) an den Aussenseiten der Gebäude sind aussenseitig mit solchen braunen Holzschutzmitteln zu behandeln, bei denen die natürliche Holzmaserung erhalten bleibt.

ausnahmslos verboten.

4.11 Fensteröffnungen:

4.12 Glasbausteine:

4.10 Balkone:

Fensteröffnungen, breiter als 1,26 m (Rohbaumass) sind ohne mittige Unterteilung nicht gestattet. Glasbausteine und Ornamentsteine aller Art sind unzulässig.

4.13 Fernsehantennen:

Fernsehantennen sollen innerhalb des Dachraumes untergebracht werden, jedoch ist je Gebäude nur eine Aussenantenne zulässig.

Balkonverkleidungen dürfen nur aus Holz hergestellt werden. Welleternit

oder ähnliches, sowie durchsichtiges Material sind für derartige Zwecke

An allen Fenstern sind Fensterläden anzubringen. 4.14 Fensterläden 5.0 Einfriedungen

sämtliche Zäune (straßenseitige, seitliche und rückwärtige) sind als 5.1 Zäune: Bretterzäune mit 2 oder 3 waagrecht angebrachten besäumten (oder unbesäumten) Brettern an Holzsäulen zu erstellen. Die Zaunhöhe darf 1,0 m nicht überschreiten. Einfriedungssockel aus Beton sind unzulässig. Eingangstüren und Tore in den Zäunen sind gleichartig wie die Zaunfelder auszuführen. Darüber hinaus werden für den Bebauungsplan zugelassen:

Staketenzäune mit Bundstangen und senkrechten Staketen (halbrund oder eckig), Zaunhöhe 1,20 cm, Staketenabstand mind. 4 cm. Für Kleintiere wird ein freier Bodenabstand mit mind. 10 cm festgesetzt. 5.2 Gehsteigbegrenzung: Zur eventuellen Gehsteigabgrenzung dürfen lediglich Leistensteine

gesetzt werden. 5.3 Zaunhinterpflanzungen: Zaunhinterpflanzungen sind nur mit heimischen (Laubgewächsen) zulässig. Thujenhecken sind untersagt. Die Hinterpflanzungen sind in Zaunhöhe zu halten.

Rohrmatten oder ähnliches dürfen weder am Zaun noch innerhalb 5.4 Rohrmatten: des Grundstücks angebracht werden.

6.0 Grundstücksgestaltung

6.1 Die unbebaute Grundstücksfläche ist dem natürlichen Gelände anzupassen.

6.2 Die Geländeanschnitte der Nachbargrundstücke sind bei Abtragungen und Anfüllungen zu berücksichtigen.

6.3 Terrassen, Böschungen sowie Treppenanlagen und Stützmauern müssen sich in Form, Mass, Verhältnis und Material der Gesamtanlage anpassen und den Geländegegebenheiten anpassen.

6.4 Natursteinmauern dürfen nur mit lagerhaften Fugen als Trockenmauerwerk ausgebildet werden. Ein Verstreichen der Fugen mit Mörtel ist unzulässig.

7.0 Garagen und Stellflächen

7.1 Garagen und Stellflächen auch für Besucher sind in ausreichender Anzahl je nach dem Bedürfnis und der Größe der baulichen Anlage nach der Richtlinie V vom 23.11.1972 (MABI. S. 979) im baurechtlichen Verfahren gesondert nachzuweisen.

5. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5.1. bezogen auf Flurnummer: 1156/19

5.2. Art der baulichen Nutzung Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1156/19 ist eine Dachstuhlanhebung zum Zwecke der Erweiterung des vorhandenen Wohnraumes zulässig.

3. Vollgeschosses auf Flurnummer 1156/19 zulässig. Die Geschoßzahl wird auf E + 2 festgesetzt.

5.3. Maß der baulichen Nutzung Die Dachstuhlanhebung ist, auf dem Wohngebäude, bis zur Dachfläche des direkt angrenzenden Nachbargebäudes zulässig. Damit ist der Ausbau des Dachgeschosses und die Errichtung eines

5.4. bezogen auf Flurnummer: 1186/21

5.5. Art der baulichen Nutzung Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1186/21 ist die Überbauung des Garagengebäudes zum Zwecke der Erweiterung des vorhandenen Wohnraumes zulässig.

5.6. Maß der baulichen Nutzung Die Überbauung ist, auf dem Garagengebäude, mit einer seitlichen Wandhöhe von 3.5 m ab Oberkante der Garagendecke zulässig. Die zulässige Geschosszahl wird auf E + I festgesetzt. 5.7. bezogen auf Flurnummer: 1159/71 + 1159/66

1. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG NACH 30. ÄNDERUNG

NORDEN

5.8. Art der baulichen Nutzung Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7. Auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1159/61 und 1159/66 ist die Errichtung von 4 Baukörpern zulässig. Für die Baukörper A + B wird eine gewerbliche Nutzung festgesetzt, für die Baukörper C + D ist eine Wohnnutzung zulässig.

Bebauungsplan Nr.1

"Tratberg - Nord"

5.9. Maß der baulichen Nutzung Die zulässige überbaubare Grundfläche je Gebäude wird im Bebauungsplan durch ein Baufenster festgelegt. Die Regelschnitte im Maßstab 1:200 setzen zusammen mit der Nutzungsschablone die zulässige Nutzung, die Dachform, die überbaubare Fläche und A: gewerbliches Funktionsgebäude, E + 2, Abm.: ca. 19,0 x 19,0 m, Wandhöhe 9,62 m B: gewerbliches Funktionsgebäude, E + 2, Abm.: ca. 14,0 x 32,0 m, Wandhöhe 8,50 m C: Wohngebäude, E + 2, Abm. ca. 12,5 x 32,0 m, Gebäudehöhe: 8,50 m D: Wohngebäude, E + 1 + D, Abm. 12,5 x 32,0 m, Gebäudehöhe 7,50 m Bei den Gebäuden C und D sind ausserhalb der festgesetzten Baufenster Balkone

(auf einer Gebäudeseite auch durchlaufend) bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. 5.10. Festgesetzte Geländehöhe, Abstandsflächen, Wandhöhen Die Ermittlung der erforderlichen Abstandsflächen erfolgt im nordwestlichen Mischgebiet gemäß § 6 BayBO in der Fassung vom Februar 2021. Die im Bebauungsplan festgesetzte Geländehöhe wird als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe und damit der erforderlichen Abstandsflächen festgelegt. In den Gebäudeschnitten (1:200) sind die einzuhaltenden Wandhöhen dargestellt. Die Höhenfestlegung der Gebäude A, C und D bezieht sich, bzw. folgt dem Straßenverlauf der nördlich angrenzenden Wörnsmühlerstraße in diesem Bereich. Festsetzung Geländehöhe je Bauteil:

Haus A: 739,50 ü.NN, Wandhöhe: 9,62 m Haus B: 739,50 ü.NN, Wandhöhe: 8,50 m Haus C: 738,60 ü.NN, Wandhöhe: 8,50 m (im Süden gemessen an der Balkon-VK) Haus D: 737,60 ü.NN, Wandhöhe: 7,50 m

5.11. Dachform und Dachneigung Die zulässige maximale Dachneigung wird im Mischgebiet auf 22° festgesetzt. Für das Gebäude A ist ein Walmdach mit einer Neigung < 10° zulässig. Für den Verbindungsbau zwischen Haus C und D wird ein Flachdach festgesetzt.

5.12. Stellplätze Abweichend von der Stellplatz-Satzung der Gemeinde Hausham vom 20.09.2010 werden für das nordwestliche Mischgebiet folgende Richtzahlen festgesetzt:

Mehrfamilienhäuser Wohnungen $< 50 \text{ m}^2 = 1 \text{ Stellplatz}$ Wohnungen > 50 m² = 2 Stellplätze Gebäude mit Büroräumen Büro- und Verwaltungsräume = 1 Stellplatz je 40 m² NF Gewerbliche Anlagen

über ein geprüftes Brandschutzgutachten nachzuweisen.

Handwerks/Industriebetriebe = 1 Stellplatz je 100 m² NF 5.13. Brandschutz Die Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes und der Feuerwehr sind

5.14. Grünordnung Mit der Eingabeplanung für das Baugebiet ist ein, mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Miesbach abgestimmter, qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen. Dieser hat vor allem entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine geeignete Bepflanzung vorzusehen.

5.15. Sichtflächen Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen Wälle, Sichtschutzzäune . Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen, u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, nur bis zu einer Höhe von 0,80 m und Bäume nur mit einer Astansatzhöhe ab 2,50 m erstellt werden. Bei Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zum Straßenrand einzuhalten.

5.16. **Bebauungsplan** Mit Ausnahme der, für das Mischgebiet geregelten Festsetzungen, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 "Tiefenbach Holz".

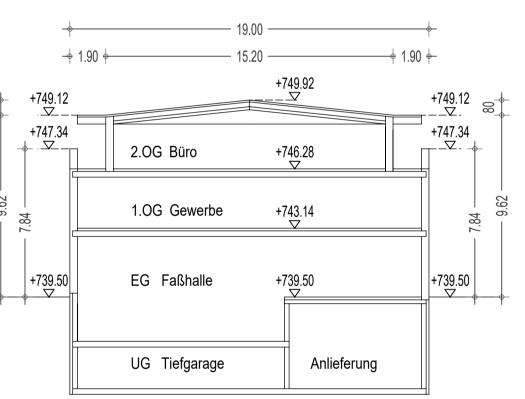
5.17. bezogen auf Flurnummer: 1230/3

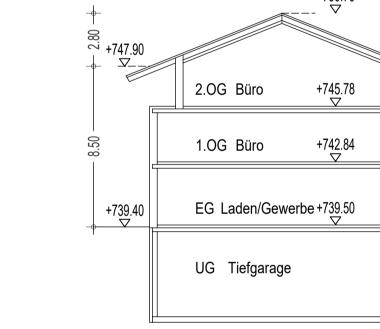
5.18. Art der baulichen Nutzung

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7. Auf dem Grundstück mit der Flurnummer: 1230/3 ist die Errichtung eine Stadels für eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

5.19. Maß der baulichen Nutzung Die Errichtung des Stadels ist bis zu einer Größe von 9,0 x 15,0 m zulässig. Die Lage des Baukörpers im Gelände wird im Bebauungsplan durch ein Baufenster (rot) festgelegt. Die Mindestabstände werden zu dem angrenzenden Grundstück auf der Westseite auf 3,0 m und zur angrenzenden Straße auf der Nordseite auf 2,5 m festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe wird (ausgemittelt) auf 4,5 m festgelegt.

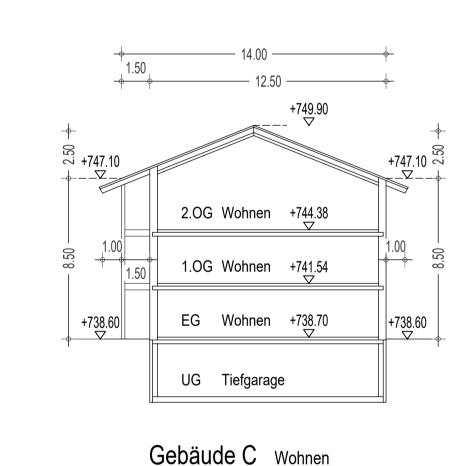
8. GEBÄUDESCHNITTE M 1:200





-

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "TIEFENBACH - HOLZ"



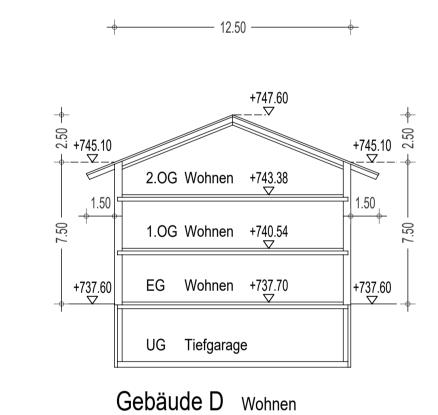
1214/23

[[6]]

1214/20

[[6]]

1214/21



1214/41

1214/44

Gebäude B Gewerbe/Büro

6. BEGRÜNDUNG

Gebäude A Fasshalle

6.1. bezogen auf Flurnummer 1156/19 Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnummer 1156/19 will im bestehenden Wohngebäude (das westliche Endhaus eines Dreispänners) durch eine Dachstuhlanhebung zusätzlichen Wohnraum schaffen. Die Dachgeometrie des Dreispänners erlaubt ein Anheben des Dachstuhls auf das Dachniveau des Nachbarn Eine maßvolle Nachverdichtung ist im Sinne der Gemeinde Hausham, deshalb soll mit der vorliegenden 30. Bebauungsplanänderung damit die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

6.2. bezogen auf Flurnummer 1186/21 Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnummer 1186/21 möchte durch eine Überbauung der bestehenden Garage dasWohnhaus erweitern und zusätzlichen Wohnraum schaffen. Die maßvolle Nachverdichtung ist im Sinne der Gemeinde Hausham, deshalb soll mit der vorliegenden 30. Bebauungsplanänderung damit die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

6.3. bezogen auf Flurnummer 1159/71 und 1159/66

Das Grundstück mit der Flurnummer 1159/71 war in der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans als Grünfläche festgesetzt. Im Laufe der Jahre wurde dem westlich davon angesiedelten, bestehenden Unternehmen per Eintragung gestattet, die Fläche als Parkplatz zu nutzen. Die erfolgreiche Firmenentwicklung macht die Errichtung von weiteren Betriebsflächen erforderlich. Um die Firma am Standort zu erhalten, und eine maßvolle Erweiterung zu ermöglichen, hat sich die Gemeinde Hausham entschlossen, das bestehende Mischgebiet auf Flurnummer 1159/66 auf das Grundstück mit der Flurnummer 1159/71 auszuweiten, und damit die rechtliche Grundlage für die geplanten Vorhaben zu schaffen.

Auf den Grundstücken soll die Errichtung von 2 gewerblichen Funktionsgebäuden, sowie 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage ermöglicht werden. Dabei stellen die beiden gewerblichen Bauten parallel zur Oberen Tiefenbachstraße den Abschluß der, westlich der Oberen Tiefenbachstraße angesiedelten. Gewerbebetriebe dar und dienen als Abschirmung der östlichen Wohnbebauung. Die im östlichen Bereich liegenden Wohngebäude sollen den Übergang von Mischgebiet zu allgemeinem Wohngebiet herstellen. Die vorgesehenen Nutzungen entspechen den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 7 "Tiefenbach - Holz".

6.4 bezogen auf Flurnummer 1230/3 Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnummer 1230/3 will mit der zusätzlichen Errichtung eines, landwirtschaftlich genutzten Stadels weiteren Stauraum für seine landwirtschaftlichen Geräte schaffen. Der Ausweisung eines Baufensters für einen Stadel für die landwirtschaftliche Nutzung stehen keine öffentlichen Interessen entgegen, deshalb soll mit der vorliegenden 30. Änderung für dieses Bauvorhaben die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Franz Holzer Dipl.Ing. FH Rauheckstraße 25 83727 Schliersee Telefon: 08026 / 71383 Fax: 08026 / 71482 mail: franz_holzer@t-online.de Schliersee, 30. August 2022

Planungsbüro

7. VERFAHRENSVERMERKE

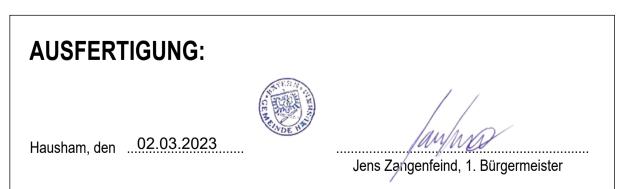
Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Hausham hat am ...23.02.2021..... die 30. Änderung des Bebauungsplanes "Tiefenbach - Holz" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am18.03.2021... ortsüblich bekannt gemacht.

durchgeführt.

der 30. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt.

Den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom 21.11.2022 bis 21.12.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Hausham hat die 30. Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am14.02.2023.... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Der Satzungsbeschluss wurde am06.03.2023... ortsüblich bekannt gemacht. Die 30. Bebauungsplanänderung mit Begründung liegt seit diesem Tag während der allgemeinen Diensstunden im Rathaus Hausham für jedermann zur Einsichtnahme auf. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Der geänderte Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie § 44 Abs. 3, 4 BauGB wurde hingewiesen.



GEMEINDE HAUSHAM

1214/22



BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "TIEFENBACH - HOLZ"

30. ÄNDERUNG

M 1:1000



Fax: 08026 / 71482 mail: franz_holzer@t-online.de

Schliersee, 30. August 2022