

1. ZEICHNERISCHER TEIL: PLANFASSUNG VOR 14. ÄNDERUNG



4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

bezogen auf Flurnummer 833/1

4.1 Art der baulichen Nutzung
Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18. Auf der Fläche des Grundstücks mit der Flurnummer 833/1 ist die Errichtung eines Wohnhauses und einer Doppelgarage zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung
Die Lage des Wohnhauses und der Doppelgarage wird durch ein im Plan ausgewiesenes Baufenster angegeben. Die zulässige überbaute Grundfläche des Wohngebäudes wird mit 150 m² mit den Abmessungen 15,00 m x 10,00 m festgesetzt. Die Höhe des Wohngebäudes wird auf E+1 (siehe Geländeschnitt) festgesetzt. Die Doppelgarage ist mit den Abmessungen 6,00 m x 7,00 m und einer maximalen überbauten Grundfläche von 42 m² festgesetzt. Da der Baukörper in die bestehende Topographie (relativ steiler Westhang) eingreift, sind die möglicherweise auftretenden Risiken (Hangabbrüche in der Bauphase, Starkregeneignisse, usw.) in der Entwurfsplanung für das Bauvorhaben durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Ausbildung des Untergeschosses, Tieferlegung des hangseitigen Geländes, usw.) zu berücksichtigen. Eine eventuell erforderliche Hangsicherung (auch in der Bauphase) ist statisch nachzuweisen. Der Abschluß einer Elementarschadensversicherung wird dringend empfohlen. Für das Bauvorhaben ist ein ordentliches Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, in diesem Verfahren ist ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.

4.3 Fassadengestaltung
Das Wohngebäude ist im Erdgeschoss in verputzter Massivbauweise herzustellen. Das Obergeschoss ist nur mit einer Holzfassade zulässig. Türen, Fenster und Garagentore sind nur in Holz zulässig.

4.4 Festlegung Höhenlage
best Gelände
Gelände hangseitig ca. 40 cm tiefer
Geländeschnitt Böttlich
Baukörper 15,00 x 10,00 m
+ Garage im UG 6,00 x 7,00 m
Höhenangaben aus Höhenlinienplan des IB Heßdörfer & Blöchingen, Miesbach vom 30.01.2023

bezogen auf Flurnummer 833/10

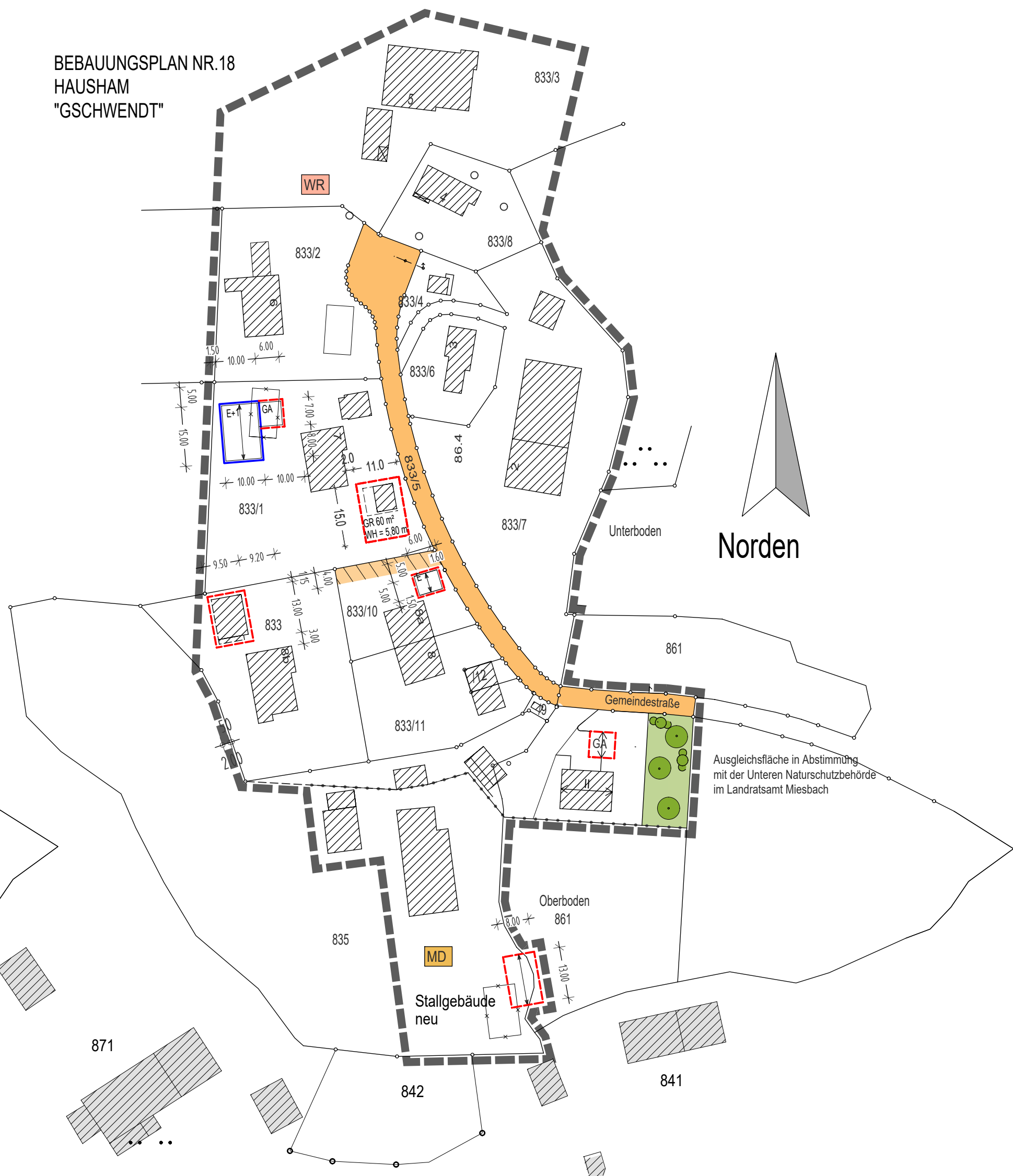
4.5. Art der baulichen Nutzung
Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18. Auf der Fläche des Grundstücks mit der Flurnummer 833/10 ist die Errichtung eines Nebengebäudes zulässig. Eine Wohnnutzung des zu errichtenden Gebäudes wird ausgeschlossen.

4.6. Maß der baulichen Nutzung
Die Lage des Nebengebäudes wird durch ein im Plan ausgewiesenes Baufenster angegeben. Die zulässige überbaute Grundfläche wird mit 30 m² mit den Abmessungen 6,00 m x 5,00 m festgesetzt. Die seitliche und östliche Wandhöhe des Nebengebäudes wird auf 3,20 m festgesetzt. Die Zufahrt des Hinterlegers ist mit einer Breite von 4,00 m von der nördlichen Grundstücksgrenze durch eine Dienstbarkeitsurkunde gesichert.

bezogen auf Flurnummer 835/0 und 861/0

4.7. Maß der baulichen Nutzung
Die neue Lage des Stallgebäudes wird durch ein im Plan ausgewiesenes Baufenster angegeben. Die Größe und Höhe des Stallgebäudes bleiben unverändert. Das in der 13. Änderung eingetragene Baufenster ist ungültig.

1. ZEICHNERISCHER TEIL: PLANFASSUNG NACH 14. ÄNDERUNG



5. HINWEISE DURCH TEXT (FÜR DAS GESAMTE PLANGEBIET)

5.1. Emissionen
Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm- Staub - und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch an Sonn- und Feiertagen, sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

5.2. Dienstbarkeiten
Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 833/10 ist ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten des Hinterlegers mit der Flurnummer 833 durch eine Dienstbarkeit gesichert.

6. BEGRÜNDUNG

bezogen auf Flurnummer 833/1

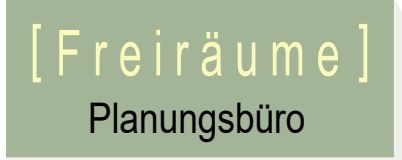
Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnr. 833/1 beabsichtigt die Errichtung eines weiteren Wohnhauses und einer weiteren Doppelgarage auf Flurnr. 833/1. Im ursprünglichen Bebauungsplan war bereits ein weiteres Baurecht mit einer zusätzlichen Bebauung mit den Abmessungen 12,25 m x 6,85 m eingeplant gewesen. Die Situierung des zusätzlichen Wohngebäudes resultiert aus dem Bemühen dem Hinterleger eine freie Durchsicht zwischen den Wohngebäuden zu ermöglichen. Deshalb wurde das neue Baufenster, entgegen der vorherigen Lage, relativ nahe an die westliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes geschoben. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll für das Vorhaben die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

bezogen auf Flurnummer 833/10

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnummer 833/10 beabsichtigt die Errichtung eines eigenständigen Nebengebäudes als "Hobbyraum". Da sich die Struktur des Bebauungsplangebietes sowieso mit größeren Hauptgebäuden und eingestreuten kleineren Nebengebäuden bildet, fügt sich das beantragte Nebengebäude nahtlos ein. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll für das Vorhaben die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

bezogen auf Flurnummer 835/0 und 861/0

Mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich um eine Teilfläche aus Flurnr. 835/0 erweitert und ein Baufenster zur Errichtung eines Stallgebäudes eingetragen. Im Zuge der Errichtung des Stallgebäudes hat sich herausgestellt, dass aufgrund der Geländegegebenheiten eine Verschiebung des Bauraumes notwendig ist. Dadurch rückt das Stallgebäude zwar näher an das nördlich gelegene Wohngebäude heran, überschreitet allerdings den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Osten hin. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird deshalb um ca. 50 m² nach Osten auf Flurnummer 861/0 erweitert und das Baufenster der tatsächlichen Lage des Stallgebäudes angepasst.



FRANZ HOLZER DIPL.-ING. FH
RAUHECKSTRASSE 25 83727 SCHLIERSEE
TELEFON: 08026 / 71383

Haussham, den 19.09.2024..

7. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Hausham hat in seiner Sitzung am 22.04.2024 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.05.2024... ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Hausham hat am 25.08.2024..... den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt. Dauer und Ort der Auslegung wurden am 15.07.2024..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Den betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom 17.07.2024..... bis 16.08.2024..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden in dieser Zeit ebenfalls am Verfahren beteiligt.
- Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Hausham hat die Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am 09.09.2024..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss wurde am 23.09.2024... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung liegt seit diesem Tag während der allgemeinen Dienststunden 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 § 214, 215 BauGB sowie § 44 Abs. 3, 4 BauGB wurde hingewiesen.

Haussham, den 23.09.2024...

J. Schaftari, 2. Bürgermeister
J. Zangenfeind, 1. Bürgermeister

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Maß der baulichen Nutzung
- WR Reines Wohngebiet gemäß § 6 BauNVO
 - MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
2. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
- Baugrenze
 - Firsttrichtung
3. Verkehrsflächen
- Anliegerstraße Asphalt
 - Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht mit Grunddienstbarkeit
 - Ga Flächen für Garagen
5. Anpflanzungen
- Baum zu pflanzen
 - Sträucher zu pflanzen
 - private Grünfläche
 - Ausgleichsfläche
4. Sonstige Festsetzungen
- Grenze des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung
 - Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen
- bestehende Flurstücksnummer z.B. 1489
- Maßzahl z.B. 10,0 m
- Versorgungsleitung unterirdisch
- Überflurhydrant



GEMEINDE HAUSHAM

BEBAUUNGSPLAN NR.18
"GSCHWENDT"

14. ÄNDERUNG M 1:1000

PLANFERTIGER:



FRANZ HOLZER DIPL.-ING. FH
RAUHECKSTRASSE 25 83727 SCHLIERSEE
TELEFON: 08026 / 71383

SCHLIERSEE, 09.09.2024