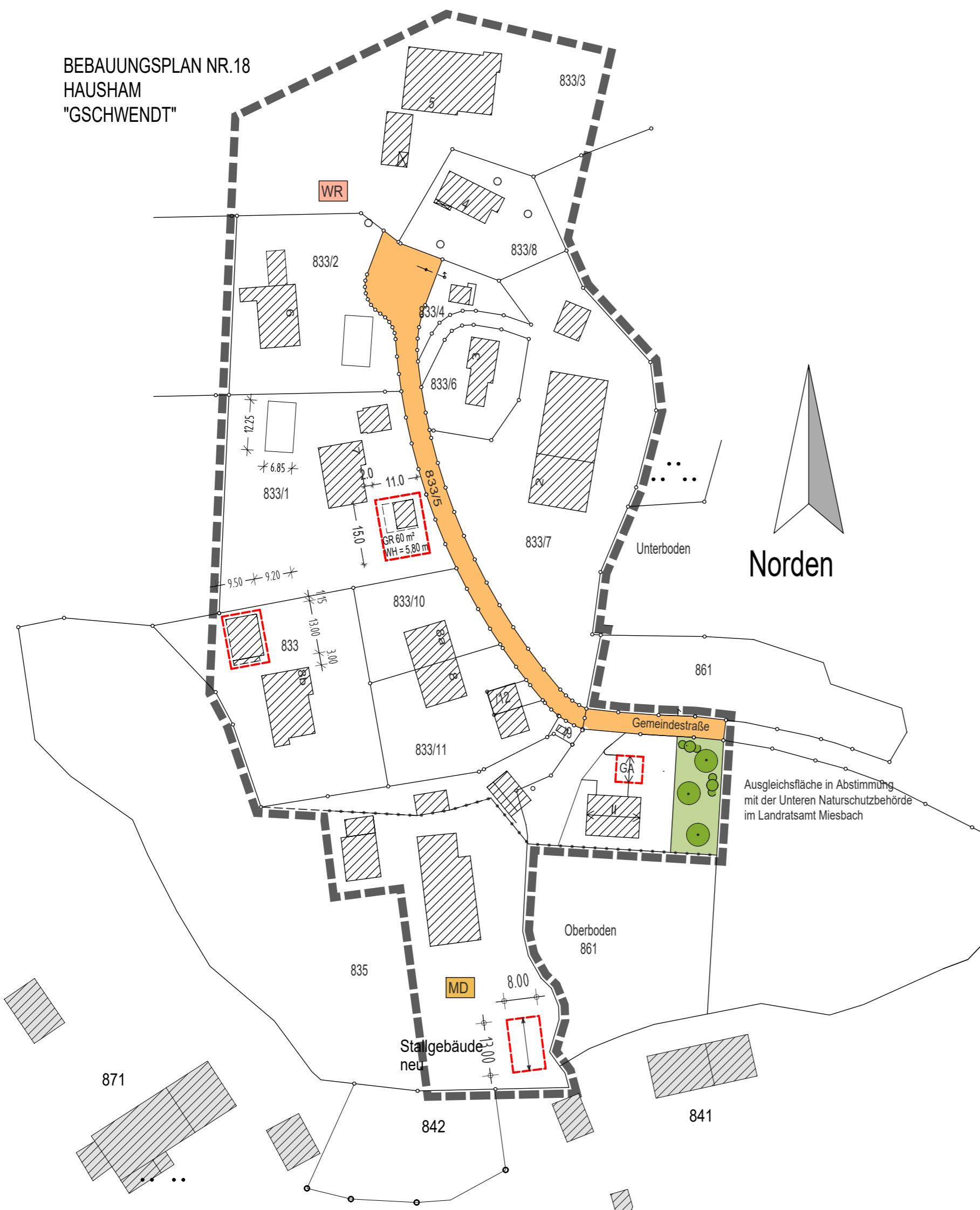


1. ZEICHNERISCHER TEIL: PLANFASSUNG VOR 14. ÄNDERUNG



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.

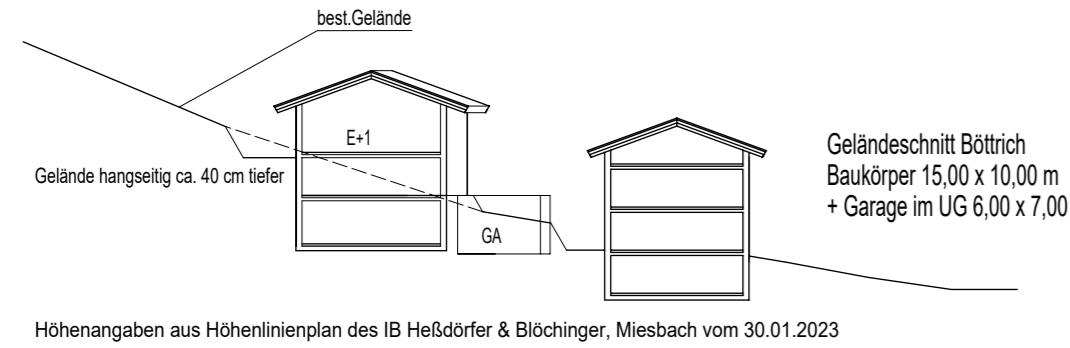
4.2 Maß der baulichen Nutzung

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 (Hangabrüche in der Bauphase, Starkregenereignisse, usw.) in der Entwurfsplanung für das Bauvorhaben durch geeignete Maßnahmen (z.B. wassererdicke Ausbildung des Untergeschosses, Tieferelegung 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



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.

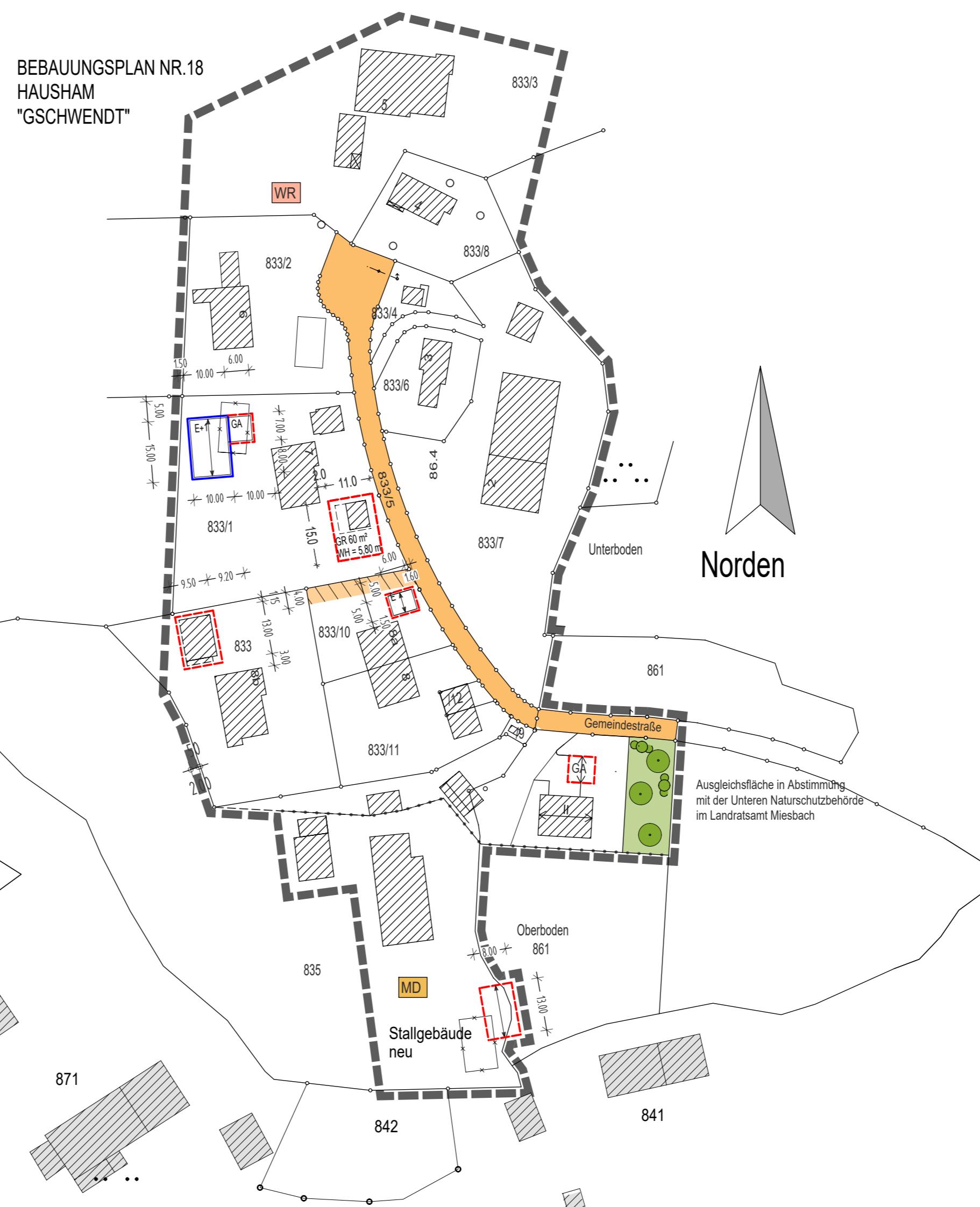
4.6 Maß der baulichen Nutzung

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.

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 Bebauungsplangebiets 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.

[Freiräume]

Planungsbüro

FRANZ HOLZER, DIPLING, FH
RAUHECKSTRASSE 25 83727 SCHLIERSEE
TELEFON: 08026 / 71383

Hausham, den 19.09.2024

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

Firstrichtung

3. Verkehrsflächen

Anliegerstraße Asphalt

Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht mit Grundienstbarkeit

Flächen für Garagen

5. Anpflanzungen

Baum zu pflanzen

Sträucher zu pflanzen

private Grünfläche

Ausgleichsfläche

4. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereichs der Ortsabrandungssatzung

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Gebäude

bestehende Flurstücksgrenzen

1498 bestehende Flurstücksgrenze z.B. 1498

10,00 Maßzahl z.B. 10,00 m

Versorgungsleitung unterirdisch

Überflurhydrant



GEMEINDE HAUSHAM

BEBAUUNGSPLAN NR.18 "GSCHWENDT"

14. ÄNDERUNG M 1:1000

PLANFERTIGER:

[Freiräume]

Planungsbüro

FRANZ HOLZER, DIPLING, FH
RAUHECKSTRASSE 25 83727 SCHLIERSEE
TELEFON: 08026 / 71383

SCHLIERSEE, 09.09.2024