

Planzeichen und textliche Festsetzungen für die 2. Änderung:

1. Art der baulichen Nutzung:

II-a Mischgebiet II-a nach § 6 BAUNVO.
Zulässig sind die Nutzungen des Bebauungsplans der 1. Änderung.
Einschränkung des Mischgebietes II-a nach Art der zulässigen Nutzung für Gebäudeteile in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit nebenstehendem Planzeichen ist die Wohnnutzung im Erdgeschoss EG ausgeschlossen.

Mischgebiet II-b nach § 6 BAUNVO, zulässig sind gem. § 6 Abs. 2:

1. Wohngebäude.
Die Anzahl der Wohnungen bei den Gebäuden 5 und 6 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf höchstens zwei Wohnungen festgesetzt
 2. Geschäfts- und Bürogebäude.
- Ausnahme zulässig sind:
3. Einzelhandelsbetriebe, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe.
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen des § 6 Abs. 2 BauNVO:

3. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Anlagen für sportliche Zwecke
6. Gartenbetriebe,
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Vergnügungsstätten des § 6 Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1. GR 126 max. zulässige Grundfläche in m² für Hauptgebäude, festgesetzt im zeichn. Teil z.B. 126 m².

2.2 Die Größe der zulässigen Grundfläche darf für die in 6.2 Dachgestaltung festgesetzten Flächen für Dachüberstände überschritten werden.
Eine weitere Überschreitung der Grundflächen der jeweiligen Hauptgebäude um max. 20 % und einer max. Tiefe von 1,50 m ist für Balkone, Erker, Vordächer und Lichtschächte zulässig.
Terrassen dürfen die Grundfläche bis zu einer einer Tiefe von max. 3,0 m und Fläche von max. 18 m² überschreiten.

2.3 GRZ II Die festgesetzte Grundfläche GR der Hauptgebäude, incl. zulässiger Überschreitungen, darf zusammen mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen eine Gesamtgrundflächenzahl GRZ II von max. 0,8 nicht überschreiten.

2.4 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 2 Vollgeschosse gem. Festsetzung im zeichn. Teil.

3. Wandhöhen und Höhenlage:

WH 7,25 Seitliche, max. zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude, gemessen von OKFFB im EG in Meter z.B. 7,25 m.
Als seitliche Wandhöhe - WH - gilt das Maß von Oberkante des fertigen Fußbodens im EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Die Oberkante der Rohdecke im EG darf nicht höher als 30 cm über dem Straßenniveau in Mitte der straßenseitigen Fassade liegen.

Gebäude 1 + 2: Die Oberkante der Rohdecke im EG darf nicht höher als 20 cm über dem Mittel der Gebäudeecken liegen.

Gebäude 3: Hier gelten die bestehenden Wandhöhen.

Gebäude 4: Durch den Geländesprung darf die Oberkante der Fertigfußbodens im EG an der Ostseite nicht höher als 0,15 m über dem natürlichen Gelände in Mitte der ostseitigen Fassade liegen.

Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz und müssen bei Realisierung von Neubauten auf der jeweiligen Parzelle in Absprache mit der Gemeinde Hausham abgebrochen werden.

4. Abstandsflächen:

Die notwendigen Abstandsflächen sind entsprechend der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Abstandsflächenverordnung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO der Gemeinde Hausham nachzuweisen.

Die Abstandsflächentiefe der Gebäude 1 und 2 bemisst sich im Geltungsbereich nach den festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen.

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

5.1 o offene Bauweise

5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
Baugrenze Hauptgebäude

5.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Dachüberstände gem. 6.2 Dachgestaltung ist zulässig.
Eine Überschreitung der Baugrenzen mit einer max. Tiefe von 1,5 m für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Lichtschächte, Vordächer, Erker, und sonstige untergeordnete Anbauten ist zulässig.
Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m und Fläche von max. 18 m² überschreiten.

5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, mit ihren Zufahrten und unterirdische bauliche Anlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, außer in privaten Grünflächen.

Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, sind bis zu einer Grundfläche von max 15 m² zulässig.

Lagerplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig, sofern sie dauerhaft befestigt sind und ausschließlich der Nutzung der Hauptanlage dienen.

6. Baugestaltung

6.1 Es gilt die jeweils gültige Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Hausham. Sind Festsetzungen der Verordnung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Widerspruch zu den Darstellungen im Bebauungsplan, so gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan.

6.2 Dachgestaltung:

Firstrichtung Satteldach

SD Zulässig sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 18° bis 23°
Bestehende Dachneigungen gemessenen Bestandsschutz.
Für Dachüberstände sind folgende Maße einzuhalten:
Am Giebel mind. 0,6 m, an der Traufe mind. 0,6 m.

Dachüberstände bis max. 1,60 m sind außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Bei Balkonen muss der Dachüberstand so groß sein, dass die Balkonkonstruktion bzw. -tiefe vom Dachüberstand(Vorderkante Sparren) überdeckt wird.

6.3 Zwerchgiebel:

Zwerchgiebel sind bei den Gebäuden 1 und 4 ab einer Gebäudelänge von 15,0 m zulässig.
Sie dürfen die seitl. Wandhöhe um 1,0 m überschreiten.
Der First muss mind. 30 cm unter der Hauptfirstlinie liegen.
Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand einen Mindestabstand von 2,50 m haben.
Der seitl. Abstand zwischen Zwerchgiebeln muss mind. 5,0 m betragen.
Pro Traufseite sind max. 2 Zwerchgiebel zulässig

7. Verkehrsflächen, öffentlich und privat:

— Straßenbegrenzungslinie
Die Straßenbegrenzungslinie ist identisch mit der Grundstücksgrenze an der öffentlichen Straße.

private Erschließungsstraße

Stellplätze:
Die Herstellung und Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplans gültigen Fassung der gemeindlichen Stellplatzsatzung.
Diese Stellplatzsatzung gilt als statisch festgesetzt.

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
Stellplätze sind auch außerhalb der Planzeichen zulässig.

Einfahrt

Wasserdurchlässige Beläge:
Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Kiesflächen) zulässig.

8. Grünordnung gem. § 9 Abs. 1. Nm. 15 und 25 BauGB:

● Baum bestehend

● Baum neu zu pflanzen gemäß dem Fallblatt "Siedlung und Landschaft" des Landratsamtes Miesbach und gem. den Festsetzungen der 1. Änderung.

Entlang des Thaler Weges sind Bäume gem. Festsetzung im zeichn. Teil als Ortsrandeinzüchtung zu pflanzen.
Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Private Grünfläche als Ortsrandeinzüchtung. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Einfriedigungen:

Einfriedigungen sind an der öffentlichen Straße mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und als Holzzäune mit einer max. Höhe von 1,5 m zulässig.
Zwischen Geländeoberkante und Zaun sind mindestens 0,15 m Abstand einzuhalten (Tierwanderungen).
Bei Ein- und Ausfahrten sind Zäune nach den Vorgaben der Sichtdreiecke entsprechend weit zurück zu versetzen oder in ihrer Höhe auf max. 0,8m zu beschränken

9. Sonstige Planzeichen:

■ Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplans

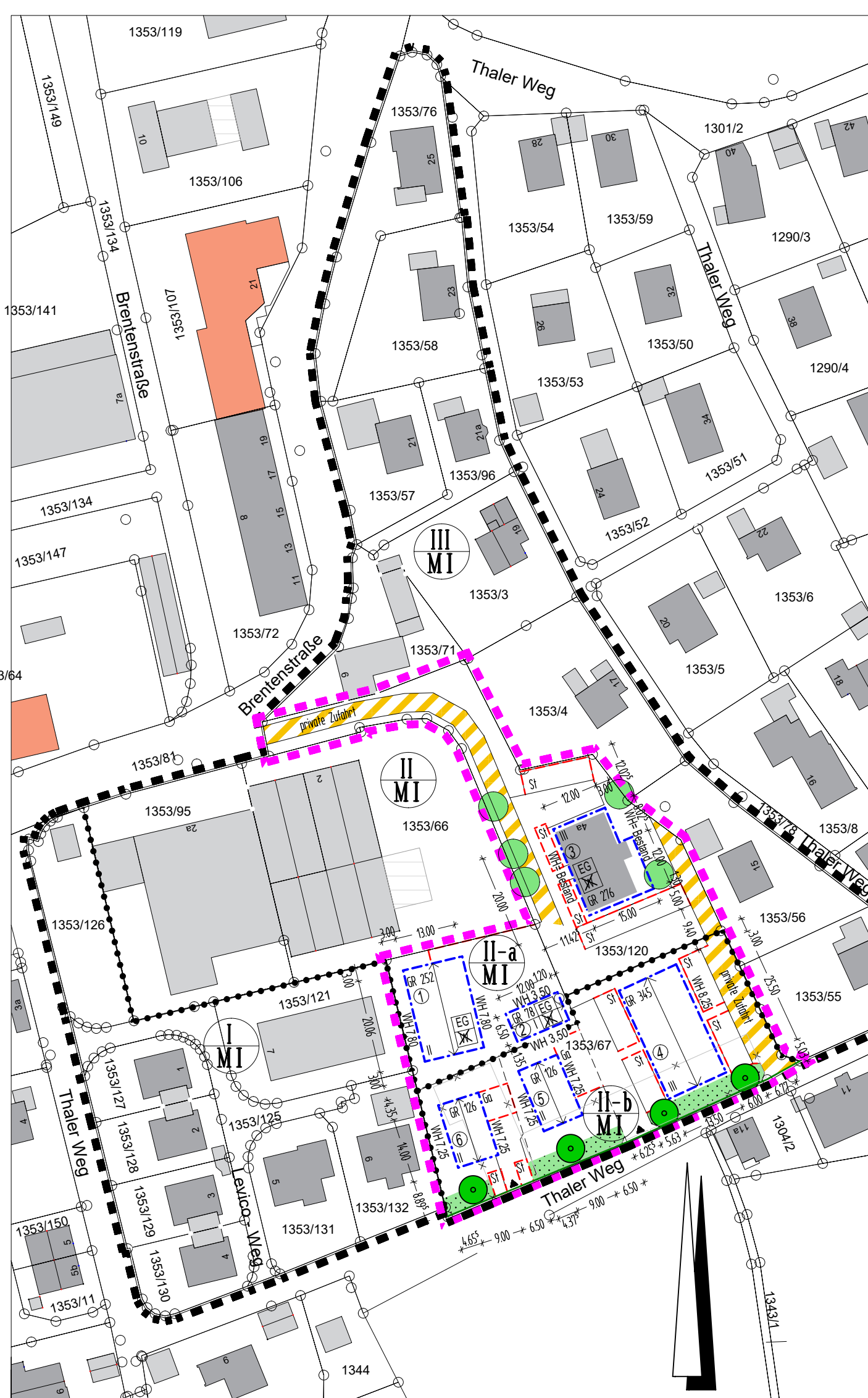
■ Geltungsbereich der 2. Änderung

① Nummerierung der Gebäude, z.B. Gebäude Nr. 1

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Zeichnerischer Teil nach der 2. Änderung M 1: 1000

Maßentnahme:
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.



Hinweise:

- Allgemein

■ - bestehende Gebäude

✕ - abzubrechende Gebäude

--- - geplante Grundstücksteilung

- Bei den Bauanträgen sind Höhenschnitte und Geländeanpassungen darzustellen.
- Für die 2. Änderung gilt die BauNVO von 2023
- Im Übrigen gelten die Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans und der bisherigen Änderungen.

- Hochwasserschutz und baulicher Schutz gegen Starkregeneignisse

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregeneignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.
Gebäude sind bis zur Oberkante der Rohdecke im Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
Planer und Bauherren werden auf die Hochwasser-, Sturzflut- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion ausdrücklich hingewiesen.

Für die hochwassersichere Ausführung ist der jeweilige Vorhabensträger/Bauherr verantwortlich.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die hydraulische Unbedenklichkeit bzgl. der Auswirkungen auf das Bauvorhaben und die Umgebung durch ein qualifiziertes Sachverständigenbüro nachgewiesen wird.

- Schutz vor wild abfließendem Wasser:

Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

- Niederschlagswasser/Versickerung:

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern. Dabei sind die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) und die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENKW) zu beachten.
Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nur wenn das aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, sind andere Lösungen wie z.B. Rigolenversickerungen zu wählen.
Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist der Bauherr verantwortlich.
Die mögliche Niederschlagswasserbeseitigung ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen.

- Naturschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können (Schutz von Vögeln usw.) ist der Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Der Wurzelbereich der Bäume, der 1,5m über den Kronenbereich hinausragt und für den Baumerhalt lebenswichtig ist, ist vor Eingriffen, Ablagerungen etc. zu schützen.

- Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensvermerke:

1. Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Hausham hat in seiner Sitzung vom 16.09.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Thaler Weg“ gem. § 13a BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschluss für die 2. Änderung wurde am 29.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht und im Internet veröffentlicht.
2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Thaler Weg“ in der Fassung vom 28.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2026 bis 10.04.2026 beteiligt.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Thaler Weg“ in der Fassung vom 28.01.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2026 bis 10.04.2026 im Internet unter dem link <https://hausham.de/gemeinde/rathaus/oeffentliche-bekanntmachungen.html> veröffentlicht und über das geoportal.bayern verlinkt.
Weiter waren die Unterlagen zur öffentlichen Einsicht im Rathaus Hausham, Bauverwaltung im genannten Zeitraum ausgelegen bzw. anforderbar
4. Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Hausham hat mit Beschluss vom 14.04.2026 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Thaler Weg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.04.2026 als Satzung beschlossen.

Hausham, den 29.04.2026

Jens Zangenfeind
Erster Bürgermeister

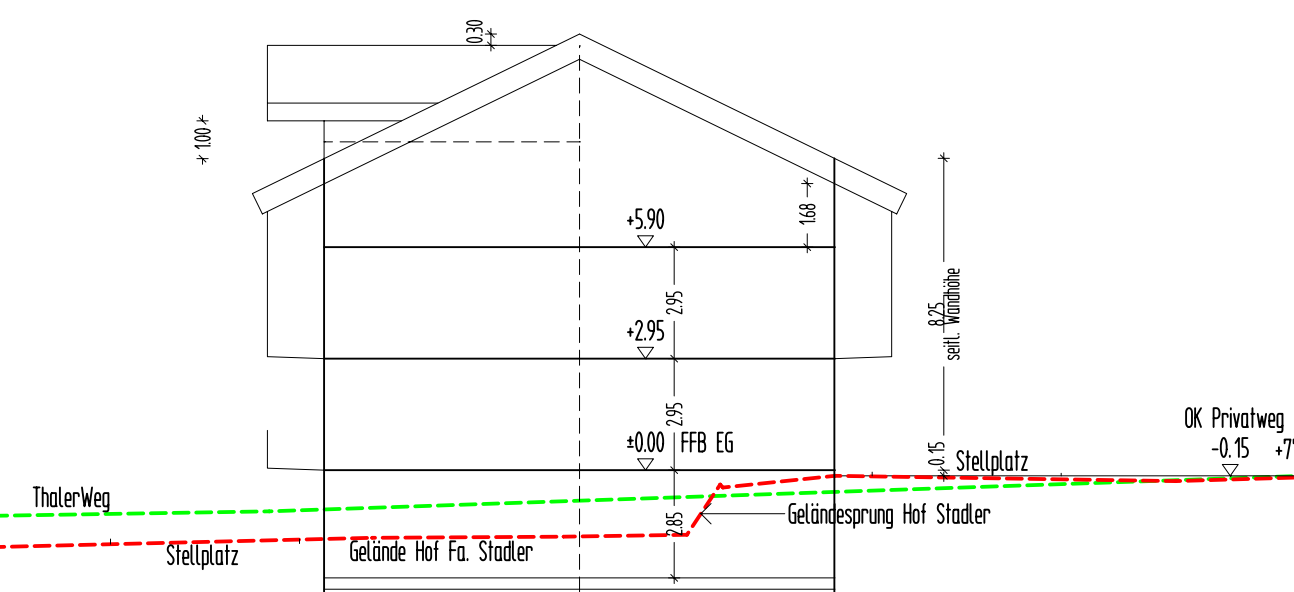
Hausham, den 29.04.2026

Jens Zangenfeind
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Thaler Weg“ wurde am 30.04.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen

Hausham, den 30.04.2026

Jens Zangenfeind
Erster Bürgermeister



Systemschnitt Gebäude 4 M 1:200

Präambel:

Die Gemeinde Hausham erläßt aufgrund der §§ 2,3,4,10 und 13a Baugesetzbuch-BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO-, Baunutzungsverordnung -BauNVO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 als Satzung.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen durch Planzeichen, Text, zeichnerischen Teil und baurechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO, sowie Hinweise der ursprünglichen Fassung und der bisherigen Änderungen bleiben bestehen und werden für die 2. Änderung in folgenden Punkten ergänzt oder ersetzen die bisherigen Festsetzungen.
Sollten Festsetzungen in Widerspruch stehen, so gelten die Festsetzungen der 2. Änderung.



GEMEINDE HAUSHAM

LANDKREIS MIESBACH



BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "THALER WEG"
2. ÄNDERUNG
gem. § 13a Bau GB

Satzungsbeschluss: 14. 04. 2026

Träger: Gemeinde Hausham
Schliersee Str. 18
83734 Hausham

Planung: Krogoll Architekten + Stadtplaner PartGmbH
Gerhard Krogoll, Dipl.-Ing. (univ.) | Architekt+Stadtplaner
Philipp Krogoll, Dipl.-Ing. (univ.) | Architekt+Stadtplaner
Bayrischzellerstraße 3a
83727 Schliersee/Neuhaus
Tel: 08026/7527 Fax: 08026/7771
email: architekt@krogoll.de

Schliersee, 14. 04. 2026

Krogoll Architekten
& Stadtplaner PartGmbH
Bayrischzellerstraße 3a | 83727 Schliersee
architekt@krogoll.de | 08026 7527