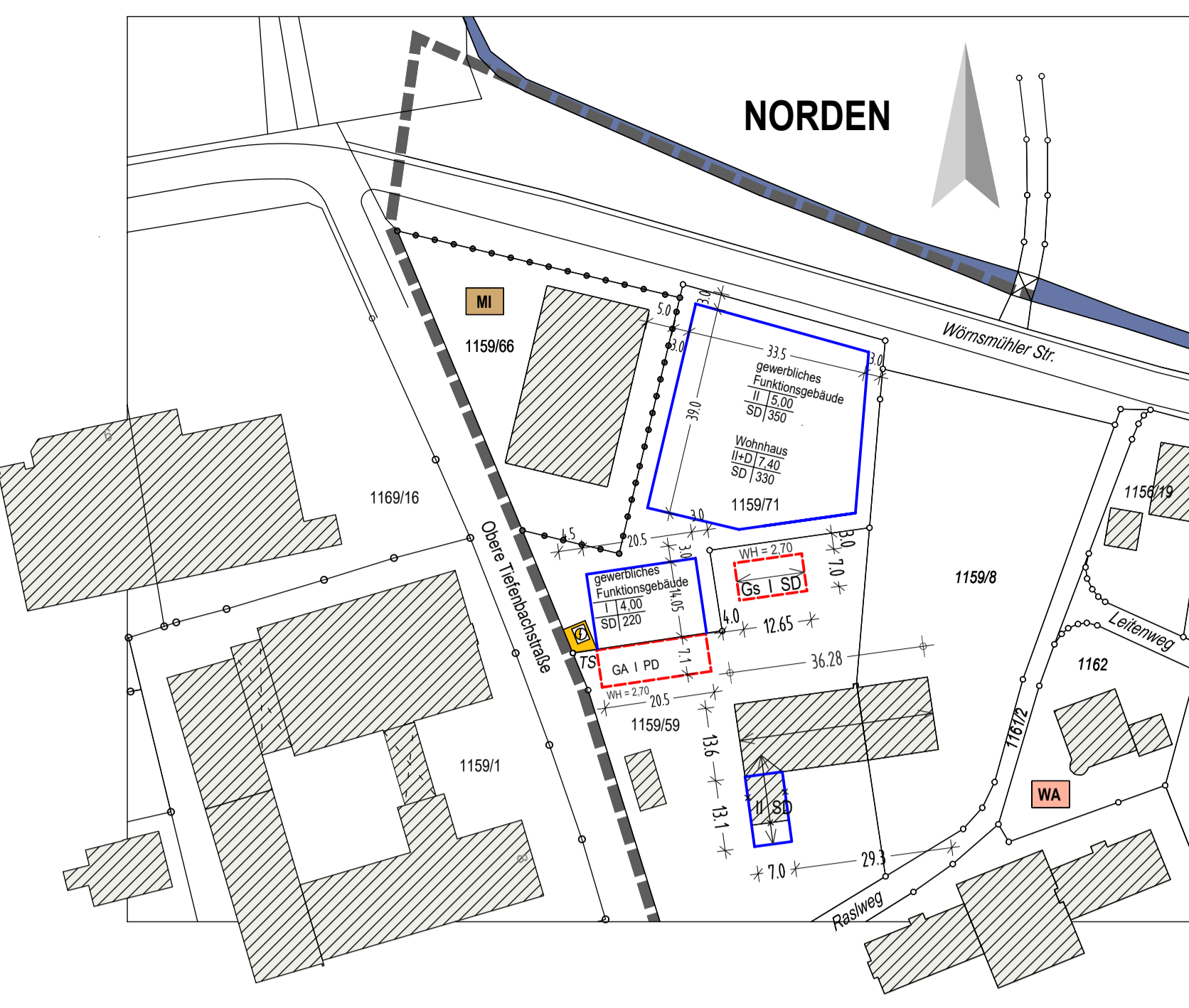


1. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG VOR 30. ÄNDERUNG



2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 2.1 Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, MI Mischgebiet gemäß § 6 Bau NVO, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. Mischgebiet zu Wohngebiet)

- 2.2 Maß der baulichen Nutzung: II z.B. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, maximal zulässige Wandhöhe gemäß BayBO (z.B. 6,50m), Nutzungsschablone: Gebäudenutzung, Anzahl Geschosse, Wandhöhe, Dachform, max. überbaute Fläche

2.3 Baulinien, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

2.4 Dachformen

- verbindliche Hauptflächrichtung, SD Satteldach

2.5 Hinweise durch Planzeichen

- Fläche für Garagen und Carport, GA Garagen, CP Carport, mögliche Grundstücksteilung

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, bestehende Gebäude, Walfläche, Fläche für Versorgungsanlagen, bestehende Flurstücksgrenzen, bestehende Flurstücksnummer z.B. 327, Maßzahl z.B. 10,0 m

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 Allgemeine Festsetzungen

- 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)

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

2.0 Nebenanlagen

- 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 Ausnahmebestimmung.

2.3 Die Errichtung eines Gartenhäuschens als Abstellraum für 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 Aufsteller ist im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung zu bestimmen.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

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

- Kniestock: maximal 0,50 m hoch

- Grundflächenzahl: GRZ 0,11 bis maximal 0,44 je nach angegebener Baugrenze

- Geschosflächenzahl: GFZ 0,22 bis maximal 0,88 Geschoszahl

- Höhen: an der Traufseite, gemessen von der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde 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

- 4.1 Dachform: Satteldächer Dachguben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig

- 4.2 Dachneigung: 21°

- 4.3 Dacheindeckung: aus Tonziegel oder Betonplatten in naturroter Farbe

- 4.4 Schneefang: Rundhölzer oder Schneenasen in der Deckfläche, Schneefangraster sind unzulässig

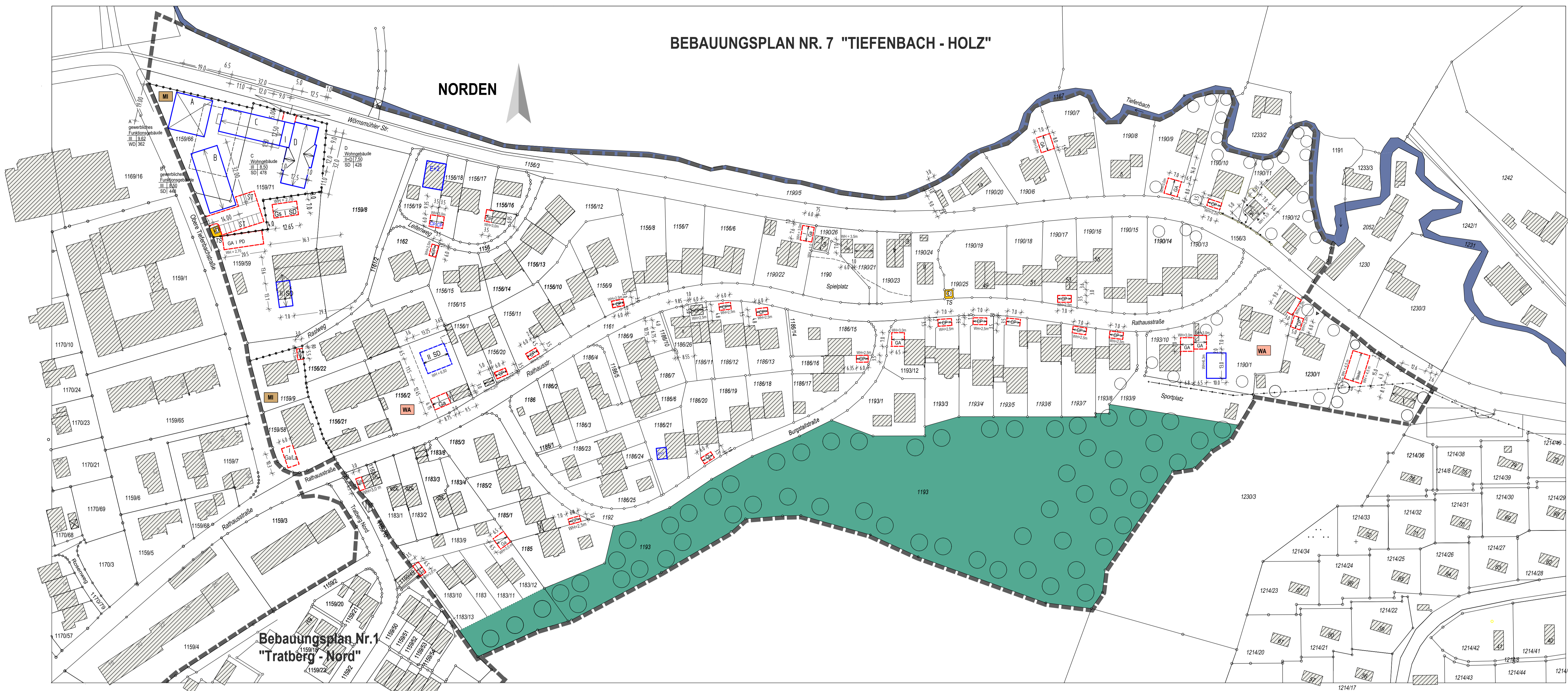
- 4.5 Windfänge: Windfangbohlen aus Holz

- 4.6 Sockel: putzblüdig und fassadenfarbiglich

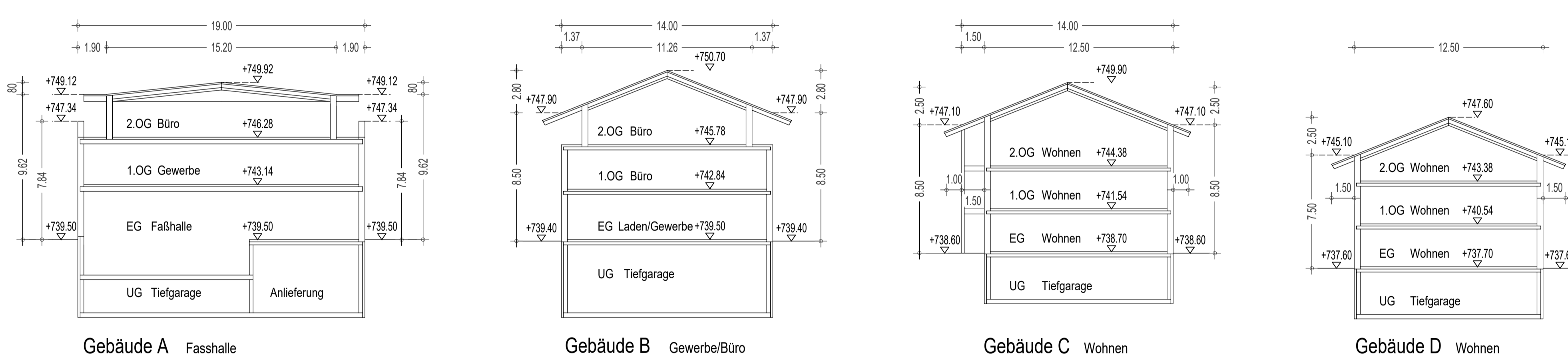
- 4.7 Mauerflächen: Alle sichtbaren Mauerflächen sind zu verputzen und mit einem weißen Farbansatz zu versehen. Stark auffällige Putzmuster und Zierputze aller Art sind unzulässig.

- 4.8 Wandverkleidungen: Wandverkleidungen, Garagentore, Hauseingangstüren und Fenster dürfen nur in Holz ausgeführt werden. Holzverkleidungen sind nur senkrecht anzubringen und nach Möglichkeit als überkleinte Schalung oder als Deckleistenschalung auszubilden.

1. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG NACH 30. ÄNDERUNG



8. GEBÄUDESCHNITTE M 1:200



6. BEGRÜNDUNG

- 6.1. bezogen auf Flurnummer 1159/19 Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnummer 1159/19 will im bestehenden Wohngebiet (das westliche Erdhaus eines Dreispanners) durch eine Dachstuhlhebung zusätzlichen Wohnraum schaffen. Die Dachgeometrie des Dreispanners 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 das Wohnhaus 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 angelegten, bestehenden Unternehmen per Ertragung 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 vom Mischgebiet zu allgemeinem Wohngebiet herstellen. Die vorgesehenen Nutzungen entsprechen 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 Stalls weiteren Stauraum für seine landwirtschaftlichen Geräte schaffen. Der Ausweisung eines Baufensters für einen Stall für die landwirtschaftliche Nutzung stehen keine öffentlichen Interessen entgegen, deshalb soll mit der vorliegenden 30. Änderung für dieses Bauvorhaben die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

7. VERFAHRENSVERMERKE

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Hausham hat am ...23.02.2021... die 30. Änderung des Bebauungsplans "Tiefenbach - Holz" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ...18.03.2021... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ...18.03.2021... bis ...19.04.2021... durchgeführt.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Hausham hat am ...18.10.2022... den Entwurf 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.

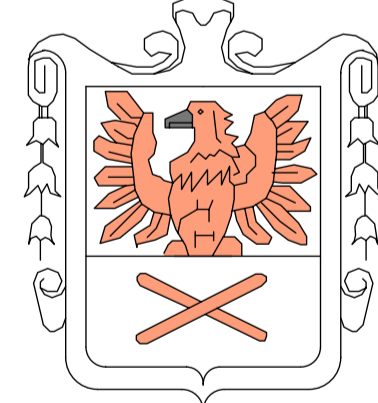
Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Hausham hat in seiner Sitzung am ...14.02.2023... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am ...06.03.2023... ortsüblich bekannt gemacht. Die 30. 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 § 215 Abs. 1 BauGB sowie § 44 Abs. 3, 4 BauGB wurde hingewiesen.

AUSFERTIGUNG: Hausham, den ...02.03.2023... Jens Zgnerfeld, 1. Bürgermeister

Hausham, den ...06.03.2023... Jens Zgnerfeld, 1. Bürgermeister

GEMEINDE HAUSHAM



BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "TIEFENBACH - HOLZ"

30. ÄNDERUNG M 1:1000

PLANFERTIGER: [Freiräume] Planungsbüro

Frantz Holzer Dipl.Ing. FH Rauhachstraße 25 83727 Schliersee Telefon: 08026 / 71383 Fax: 08026 / 71482 mail: franz_holzer@t-online.de

Schliersee, 30. August 2022

[Freiräume] Planungsbüro

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