









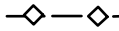
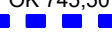
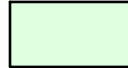









<b>A</b>	<b>Festsetzungen durch Planzeichnung und Planzeichenerklärung</b>	
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
	<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
	GR 280	max. zulässige Grundfläche (in Quadratmeter; z.B. 280qm)
	III	Zahl der Vollgeschosse (z.B. 3 Vollgeschosse)
	WH 9,95	max. zulässige Wandhöhe (z.B. 9,95m)
	FFB 742,00	maximale Höhenlage der OK Fertigfußboden (z. B. 742,00m ü. Normalnull)
<b>3</b>	<b>Baugrenzen</b>	
		Baugrenze Balkone, Balkonüberdachungen, Außentreppe u. Hauseingangsüberdachungen dürfen die Baugrenze bis zu 2,5m überschreiten.
<b>4</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	
		Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
<b>5</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b>	
		Einzelbaum, neu zu pflanzen, lagemäßige Empfehlung
<b>6</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	
		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (u. a. Mülleinhäusungen, Fahrradunterstände, Schächte und Bauteile für die Tiefgarage bis zu einer Höhe von 2,5m über OK Gelände)
		mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
	TGa	Tiefgarage
	WD	Walddach
	FD	Flachdach
	DN	Dachneigung in °
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
		Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maßes der Nutzung
		Maßangabe in Meter
		Firstrichtung des Walmdaches, Ausrichtung der Gebäudelängsseite
		Ein- und Ausfahrt
		unterirdische Versorgungsleitungen
	OK 745,50 	Schallschutzmaßnahme (Wand/Wall) mit Durchgangsdämmung ≥ 25 dB Höhe bis 3,5m über OK best. Gelände, lagemäßige Empfehlung zur straßenzugewandten Fassade absorbierend gem. Gruppe A2 ZTV-LSW 06
		In den markierten Bauräumen sind sämtliche Wohnungen, im Rahmen eines Wohnraumförderungsprogramms des Freistaats Bayern (z. B. Einkommens orientierte Förderung (EOF)) zu errichten.

## B Hinweise durch Planzeichen

	bestehende Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksgrenze
	bestehendes Gebäude
	Abbruch best. Gebäude
	zu fallende Bäume
1176/5	Flurstücksnummer
	oberirdische Kfz-Stellplätze sind bevorzugt an dem so gekennzeichneten Ort unterzubringen
	Höhenlinie, Bestand

## C Festsetzungen durch Text

1	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Die in der Planzeichnung mit WA bezeichnete Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
2.1	Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch <ul style="list-style-type: none"><li>- Die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Grundfläche</li><li>- Die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Zahl der Vollgeschosse</li><li>- Die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Wandhöhe</li></ul>
2.2	Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Flächen für Balkone, Erkünderdachungen, Außentreppe und Hauseingangsbauwerke, die die Baugrenzen zulässig überschreiten, werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.
2.3	Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis Oberkante Attika bzw. bis Oberkante Dachhaut an der Traufwand.
2.4	Von der Attika zurückgesetzte und transparente (z. B. Verglasungen oder aufgelöste Stahlkonstruktionen) Absturzsicherungen dürfen die Attika um maximal bis 90 cm überragen.
2.5	Die Abstandsfällchenregelung des Art. 6 BayBO findet keine Anwendung.
2.6	Es gilt die Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes (Gestaltungssatzung – GestS) der Gemeinde Hausham, in der jeweils gültigen Fassung, soweit durch den Bebauungsplan nicht Abweichendes geregelt wird.
3	<b>Höhenlage der Gebäude</b> Die maximale Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden wird in der Planzeichnung bezogen auf Normalnull angegeben.
4	<b>Dächer</b>
4.1	Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig
4.2	Die gem. Gestaltungsatzung mindestens erforderlichen Dachüberstände dürfen an den Außenwänden der Treppenhäuser unterschritten werden.
4.3	Für die Dächer der Hauptgebäude sind Flachdächer mit Dachterrassen und Attikageschosse mit Walmdach und 12° Dachneigung zulässig.
4.4	Als Dachdeckung sind zulässig: rote Dachziegel und Betondachsteine, Blech in Materialfarbe, Glas (bei untergeordnete Neubauten), Gründach (extensive Dachbegrünung).

- 4.5 Flachdächer können extensiv begrünt und als Dachterrassen ausgebaut werden.
- 4.6 Balkone müssen nicht durch Vordächer überdeckt werden.
- 4.7 Für Solar- und Photovoltaikanlagen findet die gemeindliche Satzung *über die Gestaltung des Orts-Straßen- und Landschaftsbildes* in der aktuellen Fassung Anwendung.
- 5 **Äußere Gestaltung der Gebäude**
  - 5.1 Die Staffelgeschosse müssen von den Baugrenzen, bei denen durch die Planzeichnung kein Rücksprung von 1,5m vorgesehen ist, auf mind. zwei Drittel ihrer Länge mind. 75cm von der Baugrenze zurückspringen.
  - 5.2 Balkongeländer und Brüstungen dürfen allgemein und im Besonderen gem. der schalltechnischen Anforderungen mit geeigneten Materialien z.B. in Holz oder Metall ausgeführt werden.
- 6 **KFZ-Stellplätze**
  - 6.1 Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Hausham (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung, soweit durch den Bebauungsplan nicht Abweichendes geregelt wird.
  - 6.2 Abweichend zur in 6.1 genannten Satzung ist bei Mehrfamilienwohnhäusern je Wohnung bis 50 m<sup>2</sup> ein Stellplatz herzustellen. Für Wohnungen, die im Rahmen eines Wohnraumförderungsprogramms des Freistaats Bayern (z. B. Einkommens orientierte Förderung (EOF)) errichtet werden, ist je Wohnung mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen ein Stellplatz und je Wohnung ab drei Aufenthaltsräumen je 1,5 Stellplätze herzustellen.
  - 6.3 Mindestens 5 von Hundert der notwendigen Stellplätze sind oberirdisch für Besucher zu errichten.
  - 6.4 Für die oberirdischen Stellplätze sind befestigte Flächen > 100m<sup>2</sup> ohne Unterteilungen durch Anpflanzungen zulässig.
- 7 **Grünordnung**

Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher sind zu pflanzen und zu erhalten. Ausgefallene und im Zuge einer zulässigen Baumaßnahme zu ersetzende Bäume und Sträucher sind durch den Eigentümer neu an geeigneter, nahegelegener Stelle zu pflanzen.

Als Pflanzungen sind nur Bäume und Sträucher entsprechend dem Leitfaden für Gestaltung von öffentlichen und privaten Freiflächen des Landratsamtes Miesbach in der aktuellen Fassung zulässig.

Unter anderem folgende Bäume

Pyrus pyrastr	Wildbirne
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

und folgende Sträucher:

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Daphne mezereum	Seidelbast
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

11.3 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen das im Schallgutachten aufgelistete bewertete Gebäudebauschalldämm-Maß  $R'$  w' ges gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erreichen.

11.4 Der Immissionsbeitrag aus Klima- und Heizgeräten (z. B. Luftwärmepumpen), die im Geltungsbereich aufgestellt werden, muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm 1998 um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN 45680:2013-09 zu beachten

**D Hinweise durch Text**

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Die unbelastete Niederschlagswasserbeseitigung der Dach- und Hofflächen ist im Plangebiet wegen Böden mit weitaufreich geringer Durchlässigkeit nur bedingt möglich. Derzeit ist vorgesehen Oberflächen- und Niederschlagswasser an einen vorhandenen Regenwasserkanal anzuschließen. Hierzu ist ein nachgelagertes wasserrechtliches Verfahren zur Erlaubnis der geeigneten Maßnahmen mit den Fachbehörden einzuleiten.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser gilt entweder die Niederschlagswasserfreisetzungsvordnung mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW und NWFReiV) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§46 Abs. 2 WHG).

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberflächengewässer sind die „Technische Regeln zum Auslass von Regenwasser in gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRE-NOG) zu beachten.

Die geeigneten Maßnahmen zur Versickerung sind mit den Fachbehörden abzustimmen.

Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser und dessen Nutzung im ökologischen Sinne ist ausdrücklich zugelassen.

**Abwasserbeseitigung**

Haus-Abwasseranlagen müssen an die Sammelkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigung des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal angeschlossen werden. Die tatsächliche Möglichkeit der Anschlussnahme ist bauseits nachzuweisen.

**Bodenschutz**

Treten im Fall von Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auf, sind diese Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ing.-Büro oder einen Gutachter begleitet zu überwachen. Das Landratsamt Miesbach ist zu benachrichtigen.

Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Miesbach und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Bei einer Entsorgung außerhalb des Landkreises sind die entsprechenden Nachweise dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vorzulegen.

Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen, deren Ausmaß auf einen Grundwassergefährdung deuten, sind das Landratsamt Miesbach und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Entwässerung gesammelten Niederschlagswassers muss außerhalb von verunreinigten oder verfüllten Bereichen erfolgen, um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden. Diesbezüglich ist deshalb bei künftigen diesbezüglichen Planungen mit dem Wasserwirtschaftsamt Rücksprache zu halten.

**Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 DSOch unverzüglich beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

# VERFAHRENSVERMERKE

(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Verfahren:

**Aufstellung**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Hausham hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen, den Bebauungsplan Nr.44 „Rathausstraße - Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

**1. Billigung**

3. Der 1. Entwurf der Bebauungsplan Nr.44 „Rathausstraße - Süd“ wurde in der Gemeinderatssitzung vom \_\_\_\_\_ behandelt und gebilligt.

**1. Beteiligung**

3. Der 1. Entwurf des Bebauungsplan Nr.44 „Rathausstraße - Süd“ in der Fassung vom 11.11.2020 wurde mit der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 16.11.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gem. der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Übermittlung der vorgenannten Unterlagen am Verfahren beteiligt und haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

**2. Billigung**

2. Die Stellungnahmen zum 1. Entwurf der Bebauungsplan Nr.44 „Rathausstraße - Süd“ in der Fassung vom 11.11.2020 wurden in der Gemeinderatssitzung vom \_\_\_\_\_ behandelt, der Geltungsbereich erweitert und durch den 2. Entwurf in der Fassung vom 10.02.2021 behandelt und gebilligt.

**2. Beteiligung**

3. Der 2. Entwurf des Bebauungsplan Nr.44 „Rathausstraße - Süd“ in der Fassung vom 10.02.2021 wurde mit der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 10.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gem. der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Übermittlung der vorgenannten Unterlagen am Verfahren beteiligt und haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

**Satzungsbeschluss**

4. Der Gemeinderat von Hausham hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan Nr.44 „Rathausstraße - Süd“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ mit der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Hausham, den \_\_\_\_\_

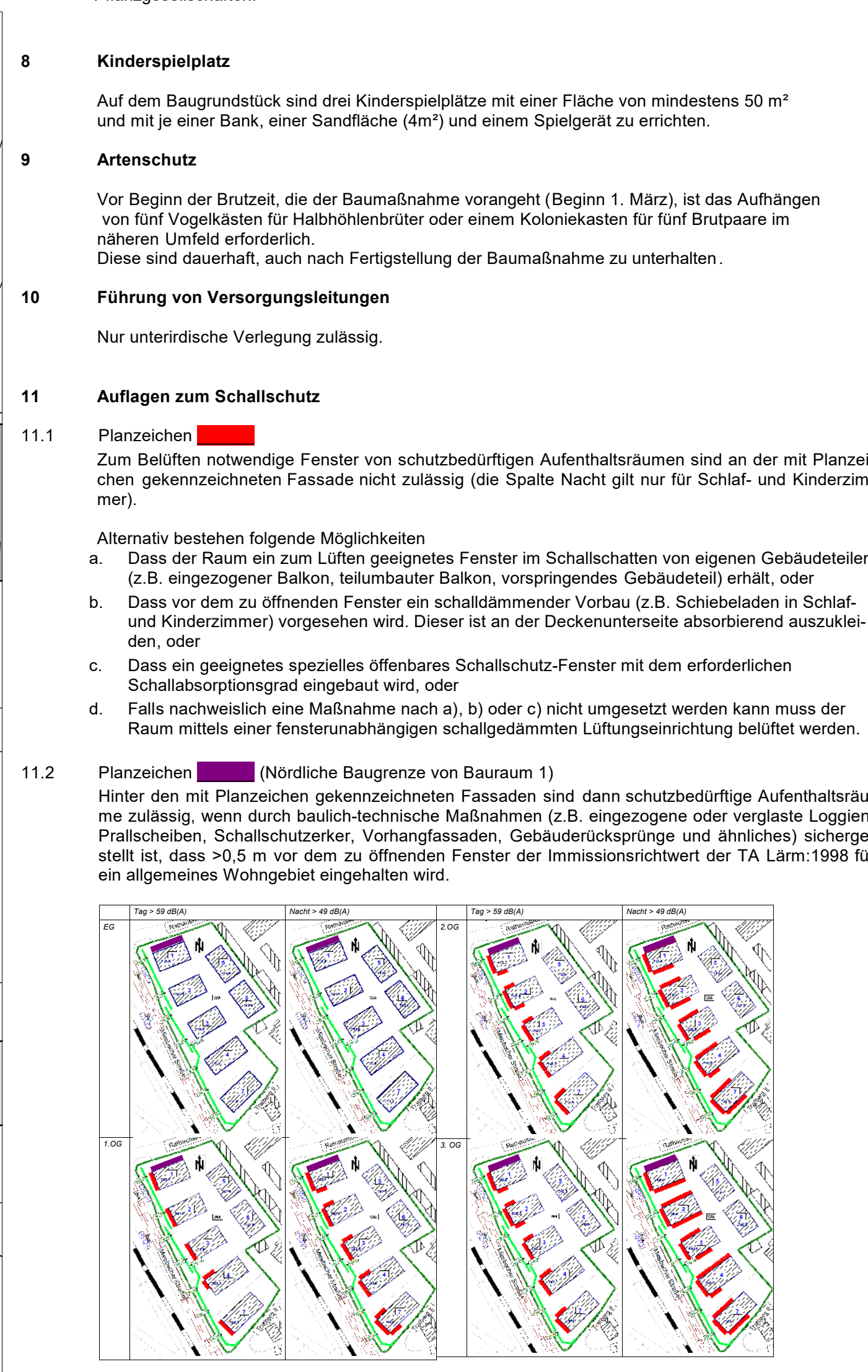
1. Bürgermeister

**Inkrafttreten**

5. Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ durch Anschlag an den Amtsflecken ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird samt Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht im Rathaus (Bauamt) bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3-5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.



**Immissionsschutz**

Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde Hausham eingesehen werden.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB, Abschnitt 5 Anlage 5.2, Ausgabe Oktober 2018) darf ergänzend zur DIN 4109-1:2016-07 der Entwurf E DIN 4109-1/4:2017-01 für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß  $R_w$  wird bei Bauteilen heute üblicherweise ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben ( $R_w$  (C;  $C_w$ ) dB). Zum Beispiel:  $R_w$  37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „C<sub>w</sub>“ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Außenbauteile darauf zu achten, dass  $R_w$  +  $C_w$  die Anforderungen erfüllen

**Freiflächengestaltung**

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die gründerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes berücksichtigt.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume in das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil der Gleise fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe mit einem Sicherheitszuschlag von 2,5 m.

Im Wurzelbereich der Bäume dürfen sich keine Ver- und Entsorgungslinien befinden. Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (u. a. Abschnitt 6) ist zu beachten:

Die Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzperiode (Anfang Oktober bis Ende April) nach Errichtung der baulichen Anlagen einzuvornehmen.

Die Größe der Baumgruben mit Vegetationstragschichten für die Neu- und Ersatzpflanzungen muss jeweils mind. 4x4 m (16 m<sup>2</sup>) und mind. 1,50 m Tiefe betragen. Die Anlage der Baumgruben hat den Anforderungen der ZTV-Vegetationsgraben (ZTV-Veg Tra-Mü) zu genügen.

Die Größe der Baumscheiben für die Neu- und Ersatzpflanzungen sollte mind. 2,50 m x 1,50 m betragen. Eine wasserdurchlässige Abdeckung mit Gusssteinen oder Betonfertigteilen ist zulässig.

Baumpfleßmaßnahmen (insbes. Schnittmaßnahmen) sind grundsätzlich fachgerecht entsprechend der ZTV-Baumpfleß in der jeweils gültigen Version auszuführen.

Die Ausführung durch Fachfirmen der Baumpfleß wird empfohlen.

**Artenschutz**

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Beeinträchtigung von Fledermäusen und Vögeln) ausschließen zu können, sind erforderliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten, das heißt in der Zeit zwischen 01.Oktober und 28.Februar, und Abbrucharbeiten außerhalb der Wochenstutzzeit, das heißt in der Zeit zwischen 01.November und 28.Februar, durchzuführen.

Werden Rodungs- oder Abbrucharbeiten außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt, ist durch eine fachlich versierte Person festzustellen, ob Nester bebrütet sind.


**Normen und Richtlinien**

Alle aufgeführten Normen und Richtlinien entsprechen den zum Zeitpunkt der Untersuchungen gültigen. Für die Umsetzung von Bauvorhaben sind diese auf Aktualität und Gültigkeit zu prüfen.

Grundsätzlich gelten die zum Zeitpunkt der Ausführung allgemein anerkannten Regeln der Technik und die dafür vorgesehenen gültigen Normen und Richtlinien.

GEMEINDE HAUSHAM

LANDKREIS MIESBACH



ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN NR. 44  
"RATHAUSSTRASSE - SÜD"  
GEMEINDE HAUSHAM  
LAGEPLAN M. 1:500

Die Satzung besteht aus: **TEIL A** Festsetzungen durch Planzeichnung und Planzeichenerklärung  
**TEIL B** Hinweise durch Planzeichen  
**TEIL C** Festsetzungen durch Text  
**TEIL D** Hinweise durch Text  
**TEIL E** Begründung

Planungsablauf: 1. Planfassung Hausham, den 11.11.2020  
2. Planfassung Hausham, den 10.02.2021

Planung:

**KPS** WAGENPFEL  
Architekten, Stadtplaner,  
Ber., Ingenieur PartGmbH  
Bergwerksstraße 1 · 83734 Hausham  
Tel. 08026/58714 · Fax 08026/58766  
E-Mail: info@kpsw-architekten.de