

Die Gemeinde Breitbrunn a.Ch. erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 98, 96, 3, 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0. Geltungsbereich

- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.0. Verkehrsflächen

- 2.1. öffentliche Verkehrsfläche
Fahrbahn mit Schotterrasenbankett und Straßenbegrenzungslinie

- 2.2. private Verkehrsfläche mit Begleitgrün

- 2.3. freizuhaltende Sichtdreiecke
zulässig sind Bäume, Hochstamm, mit einem Kronenansatz von $\geq 3,0$ m Höhe

- 2.4. öffentlicher Fußweg

3.0. Baugrenzen, Bauweise - Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. Baugrenze

- 3.2. Umgrenzung von Flächen für Garagen
Innerhalb dieser Umgrenzung sind auch Abstellräume zulässig, wenn sie profilgleich an den Garagenbaukörper angebaut werden.

- 3.3. vorgeschriebene Firstrichtung

- 3.4. maximal überbaubare Grundfläche in qm,
z.B. 140 qm

4.0. Grünordnung

- 4.1. Private Gartenflächen mit besonderen Auflagen.
Von weiterer Bebauung, Lagerflächen etc. freihalten. Anlage einer Streuobstwiese oder Pflanzung heimischer Laubsträucher und Laubbäume lt. zeichnerischer Festsetzung. Unzulässig ist die Einzäunung sowie die Errichtung von Hecken und die Pflanzung fremdländischer Bäume und Sträucher sowie von Koniferen.

- 4.2. von Einfriedungen aller Art freizuhaltende Vorgartenzonen

- 4.3. Pflanzgebot
Bäume entsprechend folgender Arten, StU mindestens 16-18 cm

Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Prunus avium
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Obstbaumhochstämme

Bergahorn
Hainbuche
Buche
Kirsche
Mehlbeere
Eberesche
Linde

- 4.4. Pflanzgebot
Obstbäume Halbstamm oder Hochstamm oder Nußbäume, Lage ± 5 m am dargestellten Pflanzort oder Bäume nach Ziffer A.4.3.

- 4.5. zu pflanzender Strauch nachfolgender Arten, Sol. 3xv. 125-150 cm

Corylus avellana
Sambucus nigra
Hasel oder
Holunder

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Die maximale Wandhöhe gemessen von OK natürlichem Gelände und OK Dachhaut darf hangabwärts 6,00 m nicht überschreiten.

- 2.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Grundflächen nach Ziffer A.3.4. festgesetzt. Vorsprünge von diesen Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Erker, Balkone, Wintergärten) bis max. 1,50 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

- 2.3. Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

- 2.4. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muß mindestens das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen.

- 2.5. Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhäuser sind nicht zulässig.

3.0. Garagen und Stellplätze

- 3.1. Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

- 3.2. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Nebenanlagen und Garagen zulässig. Sie dürfen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen eine maximale Traufhöhe von 2,75 m nicht überschreiten. Der Grenzabstand für Einzelgaragen wird mit mindestens 0,6 m festgesetzt.

- 3.3. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

- 4.0. Gestalterische Festsetzungen gemäß Art. 98 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- 4.1. Gebäudegestaltung
Dachgestaltung:
Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 20-28°. Als Dacheindeckung dürfen nur ziegelrote kleinteilige Dachplatten verwendet werden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Quergiebel sind ab einer Mindestneigung des Hauptdaches von 25°, Dachgauben ab 28° zulässig. Pro Gebäude und Dachseite ist maximal eine Gaube (maximale Breite 1 m) oder ein Quergiebel (maximale Breite 1/3 der Gebäudelänge) zulässig.
Die Dachüberstände bei den Wohngebäuden müssen an den Giebelseiten mindestens 60 und höchstens 150 cm und an den Traufseiten mindestens 50 cm und höchstens 120 cm betragen.

Fassade:
Die Baukörper sind in landschaftsgebundener Bauweise zu gestalten. Gliederung, Material und Farbgebung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen.
Putz- und Holzflächen sind in weißer, bis leicht getönter Farbgebung und glatter Struktur herzustellen. Es dürfen helle Braun-, Blau- und Grautöne verwendet werden.
Andere Wandverkleidungen dürfen nur verwendet werden, wenn sie in Struktur und Aussehen den Putz- oder Holzflächen entsprechen.

- 4.2. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

- 4.3. Einfriedungen dürfen generell keinen Sockel haben. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Staketenzäune auszubilden. Die maximale Höhe darf 0,80 m ab OK-Gelände betragen, ansonsten siehe Punkt A.4.1. und A.4.2. Die Zäune müssen in Bodennähe offen sein.

- 4.4. Hecken. Die Anlage von Koniferen- und Thujenhecken ist unzulässig.

- 4.5. Im Bereich der privaten Gartenflächen nach Ziffer A.4.1. dürfen nur heimische standortgerechte Laubbäume, Obstbäume und Sträucher gepflanzt werden.

- 4.6. Nachpflanzungen. Die geforderten Neupflanzungen nach Ziffer A.4.3., 4.4., 4.5. sind durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen. Ausnahmen hiervon kann das Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde Breitbrunn a.Ch. gewähren.

- 4.7. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Pflanzungen, die an öffentliche Flächen grenzen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Lichttraumprofil von mindestens 4,5 m Höhe freizuhalten.

- 4.8. Bei Grundstücksteilungen darf die Mindestgrundstücksgröße 700 qm nicht unterschreiten.

C. HINWEISE

- 1.0. bestehende Grundstücksgrenze

- 2.0. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

- 3.0. aufzuhebende Grundstücksgrenze

- 4.0. Flurnummer, zum Beispiel 107

- 5.0. Der Bebauungsplan wurde aus den katasteramtlichen Lageplänen M. = 1 : 1 000 gefertigt; für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

- 6.0. Abkürzungen
BauGB Baugesetzbuch
BauNVO Baunutzungsverordnung
BayBO Bayerische Bauordnung
OK Oberkante
Fl.Nr. Flurnummer

- 7.0. bestehende Gebäude

- 8.0. bestehende Nebengebäude

- 9.0. vorgeschlagene Bebauung

- 10.0. Altlasten
Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.

- 11.0. Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können Immissionen ausgehen.

- 12.0. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

- 13.0. Das im Gebiet des Bebauungsplanes anfallende Schmutz- bzw. Abwasser wird über das bestehende Ortsnetz in die Ringkanalisation Chiemsee eingeleitet. Für die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers sorgt die Gemeinde. Es ist vorgesehen, daß das unverschmutzte Oberflächenwasser, wo möglich, zu versickern ist.

- 14.0. Die Einwohnerwerte innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes schätzt die Gemeinde auf 72 EWe im Endausbau.

- 15.0. Die geplanten Neubauten erhalten Kabelanschlüsse. Die zum Anschluß der Häuser notwendigen Kabelverteilerschränke müssen, um Beschädigungen zu vermeiden, hinter den Leistensteinen auf Privatgrund gestellt und nach Möglichkeit im Zaun integriert werden.

- 16.0. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

- 17.0. Höhenschichtlinien, nachrichtlich übernommen aus Flurkarten M. 1 : 5 000

- 18.0. vorgeschlagener Garagenstandort im Gebäude

- 19.0. Höhenlage
Dem natürlichen Gelände widersprechende Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Vor Planungsbeginn ist ein Geländeaufmaß mit Höhenkoten herzustellen.

- 20.0. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

- 21.0. In den Bauplänen sind die grünordnerischen Festsetzungen mit aufzunehmen.

- 22.0. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage angeschlossen sein.

Verfahrenshinweise

1.0. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung

D. VERFAHRENSHINWEISE

1.0. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 25.03.1998 bis 02.05.1998 in Breitbrunn öffentlich ausgelegt.

2.0. Der Gemeinderat der Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee hat mit Beschluß vom 10.03.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3.0. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt und wird daher nach § 10 BauGB durch Bekanntmachung der Auslegung rechtswirksam.

4.0. Der Bebauungsplan mit der Begründung in der Fassung vom 13.01.1998 liegt in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Breitbrunn zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden. Die Auslegung wird am 31.07.1998 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Breitbrunn a. Chiemsee, 30.07.1998

Leiker
1. Bürgermeister
Gemeinde Breitbrunn a. Chiemsee



-Original-

GEMEINDE BREITBRUNN A.CH.

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

"GOLLENSHAUSENER STRASSE SÜD"

M. = 1 : 1 000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 15.07.1996
Entwurf: 25.09.1996
geändert: 21.01.1997
geändert: 15.07.1997
geändert: 14.10.1997
geändert: 13.01.1998

Planung:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031/381091, 381092, Fax 37695