



MARKT HOLZKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 127 "FÖCHING-HAUPTSTRASSE 4"

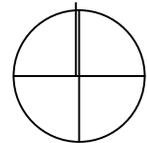
2. ÄNDERUNG

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN
GEM. § 13a BauGB (BEBAUUNGSPLAN
DER INNENENTWICKLUNG)

TEIL A - PLAN UND FESTSETZUNGEN

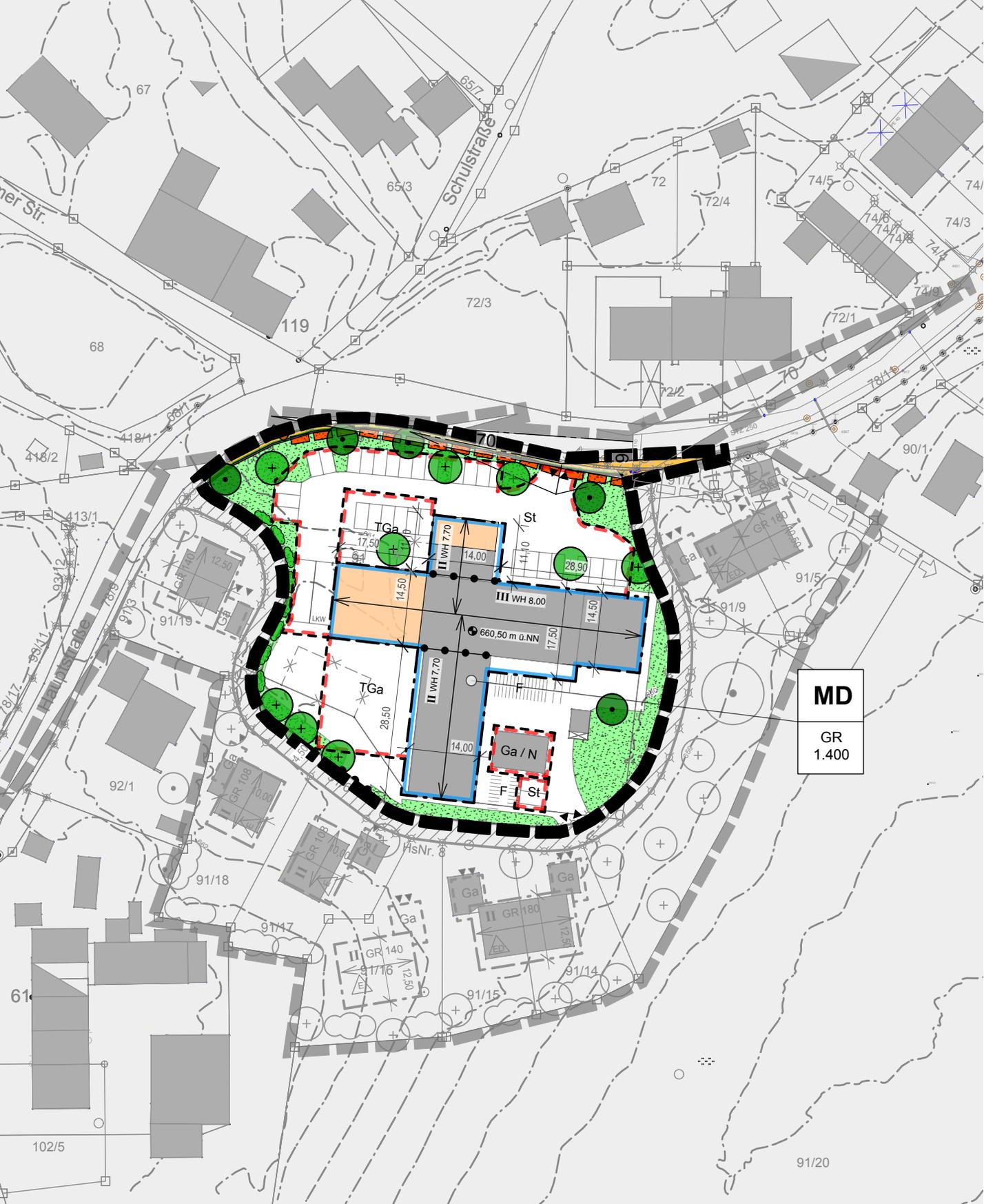
Holzkirchen, 08.07.2021
geändert, 30.09.2021

M 1 :1000



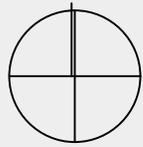
AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de



MD
GR
1.400

M 1 :1000



Der Markt Holzkirchen erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9,10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigte 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.127 "Föching-Hauptstraße 4" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB als

S a t z u n g .

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - **Plan- und Textteil**
Planzeichnung im M 1:1.000 , Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Begründung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 127 "Föching-Hauptstraße 4" einschließlich der 1. Änderung wird für den festgesetzten Teilbereich aufgehoben. Im Übrigen Geltungsbereich gelten die Planzeichnung, die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.127 "Föching-Hauptstraße 4" einschließlich der 1. Änderung unverändert fort.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

MD	Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
GR 1.400	max. zulässige Grundfläche (in Quadratmeter; z.B. 1.400 m ²)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschosse)
WH 8,00	max. zulässige Wandhöhe (in Meter; z.B. 8,00 m)

2. Baugrenzen

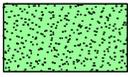
 Baugrenze

3. Verkehrsflächen

 öffentliche Verkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

5. Grünordnerische Festsetzungen



Fläche zu begrünen und zu bepflanzen



Baum Bestand, zu erhalten

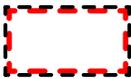


Einzelbaum, neu zu pflanzen



Strauchgruppe, neu zu pflanzen

6. Sonstige Festsetzungen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga

Garage

TGa

Tiefgarage

St

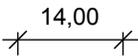
Stellplätze

N

Remise/Schuppen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Maßangabe in Meter (z.B. 14,0 m)



Firstrichtung des Satteldaches, Ausrichtung der Gebäudelängsseite



mit Leitungsrecht (Überlaufwasserkanal) für die Allgemeinheit zu belastende Fläche



Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (hier: Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhe)



unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe

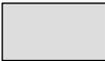


Zu- und Abfahrt



Bereich ohne Zu- und Abfahrt

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenze
	bestehendes Gebäude
	vorgeschlagener Baukörper
	abzubrechendes Gebäude / Gebäudeteil
91	Flurstücksnummer
	Höhenlinie mit Höhenangabe in Metern
	vorgeschlagene Stellplatzanordnung
	vorgeschlagene Fahrradabstellplätze
	Sichtdreieck (vgl. C.9)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird ausgewiesen als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Grundfläche,
- die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Zahl der Vollgeschosse und
- die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Höhe der baulichen Anlagen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die zur Hauptnutzung zählenden Flächen von Dachüberständen, Balkonen, Außentreppen, Terrassen und Hauseingangsüberdachungen um bis zu 20 % überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche einschließlich der Überschreitung nach Satz 2 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der in der Planzeichnung für die überbaubare Fläche festgelegten Höhe für den unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

Abweichungen, die sich aus dem Bestand ergeben, sind zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch die Baugrenzen. Dachüberstände dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m überschreiten. Für Balkone, Außentreppen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten mit einer Grundfläche von max. 10 m² gilt eine die planzeichnerisch festgesetzte Baugrenze um 3 m überschreitende Baugrenze.

4. Höhenlage der Gebäude

Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 20 cm über der Oberkante des natürlichen bzw. vom Landratsamt festgesetzten Geländes liegen. Gebäude und Freiflächen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

5. Dächer

Dachform: Dächer sind als Satteldächer auszubilden, Dacheinschnitte und Dachaufbauten: unzulässig, bei Gebäuden mit einer Länge über 20 m können ausnahmsweise auf der Straßen abgewandten Gebäudeseite Zwerchgiebel zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Außenwand einnehmen. Hauptfirstrichtung: über der Gebäudelängsrichtung
Dachdeckung: rote Dachziegel und Betondachsteine, Blech in Materialfarbe, Glas (bei untergeordneten Anbauten), Gründach. Zulässig sind auch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche ohne Flächenbegrenzung.
Dachneigung: 20°-28°; benachbarte Gebäude dürfen in ihrer Dachneigung um maximal 2° voneinander abweichen.

Abweichungen, die sich aus dem Bestand ergeben, sind zulässig.

6. Äußere Gestaltung der Gebäude

Gebäude sind als ruhige, längsrechteckige Baukörper auszubilden. Sie müssen sich gestalterisch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
Fassade: glatter Putz, Verkleidungen aus Holz
Abgrabungen am Gebäude (z.B. Lichtgräben zur Belichtung des Kellergeschosses) sind unzulässig.

7. Garagen und Stellplätze

- 7.1 Die Errichtung von Garagen und Tiefgaragen (einschließlich der zugehörigen Rampen) ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der gesondert für Garagen bzw. Tiefgaragen ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig. Offene KfZ-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Überdeckte KfZ-Stellplätze (Carports) sind unzulässig.
- 7.2 Abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind die Stellplatzflächen nicht zwingend nach jedem fünften Stellplatz durch Baumpflanzung zu gliedern, sofern auf dem Baugrundstück mindestens ein Baum je fünf Stellplätze in der nach Stellplatzsatzung geforderten Qualität gepflanzt wird.

8. Grünordnung

- 8.1 Auf dem Grundstück Fl.Nr. 91 ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum unten genannter Arten zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume können angerechnet werden.
- 8.2 Die festgesetzten privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit Strauchgruppen und Laubbäumen unten genannter Arten zu begrünen.

- 8.3 Insgesamt sind mindestens 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke mit heimischen Sträu-
chern zu bepflanzen.
- 8.4 Die im Plan festgesetzten zu pflanzenden Gehölze dürfen in ihrer Lage geringfügig verändert
werden, wenn eine detaillierte Planung es erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unter-
schritten werden
- 8.5 Die im Plan festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Sofern ein zu erhaltender Baum z.B. aus Verkehrssicherungsgründen zwingend gefällt
werden muss, ist ein Ersatz durch Neupflanzung eines standortgerechten, heimischen
Baumes derselben Wuchsordnung zu leisten.
- 8.6 Fensterlose Fassaden sind zu begrünen. Eine Dachbegrünung wird zugelassen.
- 8.7 Einfriedungen sind sockellos und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zu gestalten.

8.8 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung Pflanzqualität: 1. Ordnung H, 3xv, 18-20

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung Pflanzqualität: 2. Ordnung H, 3xv, 16-18

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten (nicht auf der Ausgleichsfläche)	

Sträucher Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr, 100-150

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Fremdländische Nadelgehölze, wie z.B. Thujenhecken, sind nicht zulässig.

- 8.9 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten.
Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie – ebenso wie die zu erhaltenden
bestehenden Bäume – gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

9. Sichtdreiecke

- 9.1 Hinsichtlich der Zufahrten sind die erforderlichen Sichtdreiecke und Sichtfelder stets
freizuhalten.
- 9.2 Einfriedungen im Bereich von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit Zäunen, Hecken,
Buschen etc. dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m und Bäume nur mit einer Astansatzhöhe
ab 2,50 m erstellt werden. Bei Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zum Straßen-
rand einzuhalten.

10. Immissionsschutz

An den straßenzugewandten Gebäudefassaden der unmittelbar an der Hauptstraße anliegenden Wohngebäude sind in Wohnräumen, Schlafräumen und Kinderzimmern Schallschutzfenster einzusetzen, die mindestens der Schallschutzklasse III nach VDI-Richtlinie 2719 entsprechen. Schlafräume und Kinderzimmer sind möglichst zur straßenabgewandten Gebäudeseite zu orientieren oder alternativ mit Schalldämmlüftern der Schallschutzklasse III auszustatten.

11. Führung von Versorgungsleitungen:

Nur unterirdische Verlegung zulässig.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Miesbach bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Telekommunikationsleitungen

Bei Baumplantagen sind ein Mindestabstand von 2,50 m zu bereits bestehenden Telekommunikationsleitungen einzuhalten oder Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (Wurzelschutz) zu ergreifen.

Baumbestand

Im Kronentraufbereich der als zu erhaltend festgesetzten Bäume (+ 1,50 m breiter Streifen um den Kronentraufbereich) dürfen keine Abgrabungen vorgenommen werden; nicht vermeidbare Abgrabungen dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und unter Anwendung wurzelschonender Technologien erfolgen.

Freiflächengestaltung

Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten. Die Überpflanzung von Trassen der Ver- und Versorgungsleitungen mit Bäumen ist nur in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern zulässig. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

Örtliche Bauvorschriften

Es sind zu beachten:

- Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen
- Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung und die Höhe von Einfriedungen
- Satzung über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Solaranlagen auf Dächern
- Entwässerungssatzung – Niederschlagswasser

Benachbarte Kreisstraße

Eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße MB 4 ist zu vermeiden.

Regen- bzw. Tauwasser darf von den Zufahrten und den Parkplätzen nicht auf die Kreisstraße gelangen.

Die Erstellung von neuen Zufahrten auf die Kreisstraße ist mit dem Landratsamt Miesbach vorher abzustimmen. Eine Abnahme von neu erstellten Zufahrten ist zwingend erforderlich und vor Inbetriebnahme dem Landratsamt Miesbach anzuzeigen.

Es ist zwingend darauf zu achten, dass von den Werbeanlagen keine Blend- bzw. Reflektionswirkungen ausgehen, die den Fahrverkehr auf der Kreisstraße MB 4 stören bzw. beeinträchtigen können.

Es ist zwingend darauf zu achten, dass die Werbeanlagen nicht in den zukünftigen Straßenraum bzw. in den Bereich des Gehweges hineinragen. Dabei sind auch hinsichtlich der Zufahrten die erforderlichen Sichtfelder stets zu beachten und freizuhalten.

Benachbarte Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass von den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 08.02.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung (gebilligt mit Beschluss des Bauausschusses vom 08.07.2021) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2021 bis 27.08.2021 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung (gebilligt mit Beschluss des Bauausschusses vom 08.07.2021) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2021 bis 27.08.2021 beteiligt mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
4. Der Markt Holzkirchen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 30.09.2021 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.09.2021 als Satzung beschlossen.

Holzkirchen den

MARKT HOLZKIRCHEN

(Siegel)

.....
Christoph Schmid, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Holzkirchen den

MARKT HOLZKIRCHEN

(Siegel)

.....
Christoph Schmid, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden Im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. der Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Holzkirchen den

MARKT HOLZKIRCHEN

(Siegel)

.....
Christoph Schmid, 1. Bürgermeister