

BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH SONNENBÜHL"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Breitenbrunn erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Nördlich Sonnenbühl"

als SATZUNG.

2. FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet WA (WA1, WA2, WA3) (§ 4 BauNVO) zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - nicht störende Handwerksbetriebe
- Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
- 3.1. GRZ 0,3
 Grundflächenzahl als Höchstmaß: GRZ 0,3
 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.
- 3.2. GR1 300 m²
 Grundfläche pro Hauptgebäude zwingend: GR1 = 300 m²; eine Abweichung dieser Festsetzung von ± 10 % ist zulässig.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche pro Hauptgebäude (GR1) sind die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (GR2) nicht mit zu rechnen.
 Die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (GR2) dürfen im WA3 eine Grundfläche von insgesamt maximal 1.430 m² aufweisen.
- 3.3. WA1 (H) 4,5 m
 Bauypologie 1:
 Zahl der Vollgeschosse zwingend: (H) (ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss)
 Wandhöhe als Höchstmaß in Metern: WH 4,5 m

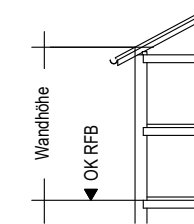
- WA2 (H) 6,5 m
 Bauypologie 2:
 Zahl der Vollgeschosse zwingend: (H) (zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss)
 Wandhöhe als Höchstmaß in Metern: WH 6,5 m

- WA3 (H+D) 6,5 m
 Bauypologie 3:
 Zahl der Vollgeschosse zwingend: (H+D) (zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss)
 Wandhöhe als Höchstmaß in Metern: WH 6,5 m

3.4 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Wandhöhe ist wie folgt zu messen:

- Unterer Bezugspunkt: Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoß;
 Die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoß darf höchstens 0,30 m über der Oberkante der gemäß Planzeichnung festgesetzten angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen. Die Bezugspunkte sind die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite rechtwinklig bis zur Oberkante Fahrbahnrand.
- Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Oberkante der äußeren Dachhaut;



4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 4.1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig;
 Im WA1 und WA2 sind je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 Im WA3 sind je Einzelhaus max. 7 Wohneinheiten zulässig.
- 4.3. einzuhaltende Firsrichtung
- 4.4. Baugrenze
- 4.5. Stellplätze
 Pro Wohneinheit sind zwei offene Stellplätze zu errichten. Davon ausgenommen ist eine Einliegerwohnung. Pro Einliegerwohnung ist ein offene Stellplatz zu errichten.
 Offene Stellplätze sind innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports sowie außerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
 Die für die Bebauung in WA3 nachzuweisende Stellplätze sind ausschließlich in der Tiefgarage unterzubringen.
- 4.6. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
 Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenze nur innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports zulässig. Vor Garagen- und Carporteinfahrten ist ein mindestens 5,0 m tiefer Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 4.7. Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragenzufahrten
 Die Tiefgaragenzufahrt ist nur innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragenzufahrten zulässig.
 Tiefgaragen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überbaute Tiefgaragen sind ausgenommen der Wege, Terrassen und Spielbereiche zu begrünen. Die Überdeckung der Tiefgarage mit durchwurzelbarem Substrat muss mindestens 0,4 m und bei Baumpflanzungen mindestens 0,8 m betragen.

4.8. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Verkehrsfläche
 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Straßenraumgestaltung
- 5.1. Fuß- und Radweg
- 5.2. Zufahrt
- 5.3.

6. Auf Landesrecht beruhende Regelungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

6.1. Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

6.1.1. Dachform/-neigung:
 In WA1 und WA3 sind bei Hauptgebäuden gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 35° bis maximal 43° zulässig. In WA 2 sind bei Hauptgebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 22° bis maximal 28° zulässig.
 Garagen und Carports sind der dem Dach des Hauptgebäudes entsprechenden Dachform und Dachneigung herzustellen. Davon unabhängig werden bei Garagen und Carports begrünte Flachdächer zugelassen.

6.1.2. Dachdeckung: zulässig sind bei Hauptgebäuden in einheitlicher Farbe ausschließlich rote bis rotbraune oder anthrazit-farbige Dachziegel oder gleichwertiges Material

6.1.3. Dachaufbauten werden erst ab einer Dachneigung von 38° zugelassen. Ihre Gesamtbreite darf je Dachseite max. 1/3 der Länge des Daches betragen. Dachaufbauten müssen mind. 1 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dachanschnitte sind nicht zulässig.

6.1.4. Bei der Errichtung von Einzelhäusern sind je Haus mindestens 20 % der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Darüber hinaus sind Solarthermieanlagen zulässig.
 Bei geneigten Dächern dürfen die Photovoltaik- und Solarthermiemodule nicht aufgeständert werden und die Firsthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern (Garagen und Carports) dürfen die Photovoltaik- und Solarthermiemodule aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,0 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche zu messen ist.

6.2. Fassaden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauBO)
 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig.
 Zur Vermeidung von Aufheizeffekten an Dach- und Fassadenflächen sind schwarze Dachflächen oder dunkle Fassadenanstriche und -materialien zu vermeiden. Es wird daher ein Hellbezugswert HBW < 40 (= weiß, 100 = schwarz) und ein möglichst hoher TSR-Wert mit geringer themischer Aufheizung der Außenbauteile empfohlen.
 Davon ausgenommen sind gliedernde und gestaltende Farbzentre oder Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie.

6.3. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BauBO)
 6.3.1. Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Straßen mit einer maximalen Höhe von 0,90 m herzustellen. Die Einfriedung von Grundstücken entlang von Verkehrsflächen ist 0,7 m von der Grundstücksgrenze nach innen abzurücken.
 Der Teilbereich ist dauerhaft (gemäß textlicher Festsetzung Pkt. 8.3.2) zu begrünen und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Vollständig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig.
 Zäune sind am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit von mindestens 10 cm).

6.3.2. Formhecken sind an der Grundstücksgrenze zum öffentliche Bereich nicht zulässig.

6.4. Geländeänderungen
 6.4.1. Abgrabungen des gewachsenen Bodens sind außerhalb der Baugrube unzulässig.
 6.4.2. Aufschüttungen sind nur im Übergangsbereich zwischen Straßenoberkante und natürlichem Gelände zulässig.

7. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)
 Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich der Strom- und Telefonleitungen, sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

8. Niederschlagswasserbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 oder Nr. 16 d) BauGB)

8.1. Das von Dach- und Belagflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vollständig auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

8.2. Im WA1 und WA2 sind pro 100 qm Grundstücksfläche auf dem Grundstück mind. 0,5 cbm (500 l) Nutzvolumen zur Regenwasser-sammlung herzustellen.

9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)

9.1. Grünordnung allgemein

9.1.1. Alle nachfolgend festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen. Die festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme herzustellen.

- 9.2. Öffentliches Grün
- 9.2.1. Öffentliche Grünfläche
 Die öffentliche Grünfläche ist als kräuterreiche Wiesenfläche (Saatgutmischung: Anteil Blumen 70%, Anteil Gräser 30%) anzulegen und als solche dauerhaft zu pflegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Fußwegeverbindungen in wasserdurchlässiger Bauweise, Mulden zur Versickerung und Ableitungen von Niederschlagswasser zulässig.
 Die öffentliche Grünfläche ist 1 bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Das Mägut ist nach jedem Schnitt vollständig zu entfernen.
- 9.2.2. Verkehrsbegleitgrün
 Das Verkehrsbegleitgrün ist mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu bepflanzen. Die Anlage von Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser ist zulässig. Die Fläche ist 1-mal pro Jahr im späten Herbst oder zeitigen Frühjahr zu mähen.
 Das Mägut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
- 9.2.3. zu pflanzender Baum im Verkehrsbegleitgrün
 Zulässig sind standortgerechte Laubbäume.
 Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- 9.2.4. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz
- 9.3. Privates Grün
- 9.3.1. private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
 Innerhalb der privaten Ortsrandeingrünung ist pro Baugrundstück auf mind. 80% der Randlänge eine zweireihige Strauchhecke zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Strauchpflanzung darf dabei abschnittsweise unterbrochen werden. Die Pflanzung immergrüner Gehölze ist nicht zugelassen.
 Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm
- 9.3.2. Grünstreifen
 Der private Grünstreifen ist mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu bepflanzen. Er ist regelmäßig zu pflegen, anfallendes Schnittgut ist zu entfernen.

9.3.3. Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum festgesetzt.
 Der zu pflanzende Baum ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Mindestqualität Obstbaum:	Halb- oder Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Mindestqualität Laubbaum:	Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Für die Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen sind heimische Gehölze zu verwenden. Es kann aus der Pflanzliste unter Hinweis Pkt. 7 ausgewählt werden. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaube bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.	
10. Immissionschutz Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:	
Schalleistungspegel der Wärmepumpe $L_{w,k}$ in dB	Mindestand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

11. Sonstige Festsetzungen
 11.1. Maßzahl in Metern, z. B. 11 m

3. HINWEISE

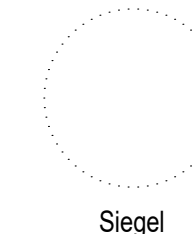
1. Hinweise durch Planzeichen
- bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 349/1
- bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- aufzubauende Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Wohnbebauung
- vorgeschlagene Tiefgarage
- vorgeschlagene Besucherstellplätze
- Grenze des best. Bebauungsplanes "Nördlich Berghöferstraße"

2. Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasengitter, Rasengitter, Schotterrasen, wasserg. Decke)
3. Bodenkmal
 Eventuell zu Tage tretende Bodenkmal unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
4. Landwirtschaft
 Bedingt durch die Ortsanlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dämmen. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrzeugverkehr verursacht werden.
5. Pflanzliste
 Pflanzliste Sträucher heimisch (Pflanzenname bot./dt.)
 Amelanchier ovalis, Felsenbreme
 Cornus mas, Kornelkirsche
 Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
 Ligustrum vulgare, Gew. Liguster
 Prunus mahaleb, Felsenkirsche
 Rhamnus frangula, Faulbaum
 Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
 Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Straucharten ergänzt werden, sofern diese der festgesetzten Pflanzenqualität entsprechen.
- Pflanzliste Bäume heimisch (Pflanzenname bot./dt.)
 Acer campestre, Feldahorn
 Carpinus betulus, Hainbuche
 Prunus avium, Vogelkirsche
 Sorbus aucuparia, Vogelbeere
 Quercus petraea, Traubeneiche
 Tilia cordata, Winterlinde
 Tilia platyphyllos, Sommerlinde
 Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Baumarten ergänzt werden, sofern diese der festgesetzten Pflanzenqualität entsprechen.

4. VERFAHENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

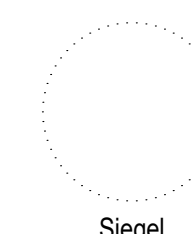
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Breitenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Breitenbrunn, den

.....
 Jürgen Tempel
 Erster Bürgermeister



.....
 Breitenbrunn, den

.....
 Jürgen Tempel
 Erster Bürgermeister

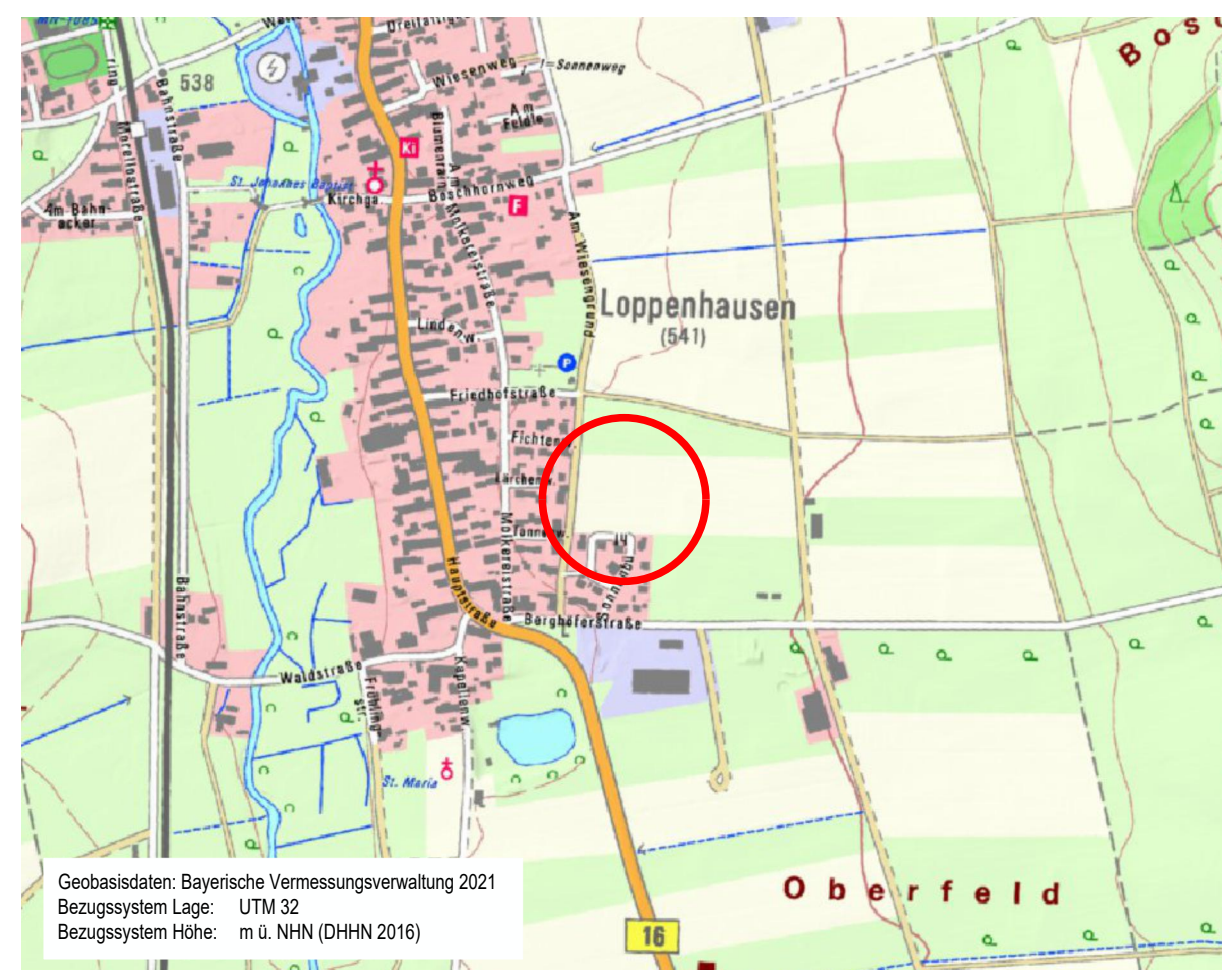


GEMEINDE BREITENBRUNN LANDKREIS UNTERALLGÄU

BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH SONNENBÜHL"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 18.10.2022

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger
 Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 5046-0
 Fax: 08441 504629
 Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3245.006