

# 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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
- Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)**
  - WA** 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Bauordnungsverordnung - BauNVO)**
  - 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.
  - 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 in WA3 eine Grundfläche von insgesamt maximal 1.430 m² aufweisen.
- WA1 (H+D) 4,5 m** Baupolypologie 1:  
Zahl der Vollgeschosse zwingend: (H+D) (ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss)  
Wandhöhe als Höchstmaß in Metern: WH 4,5 m

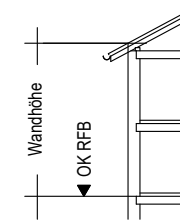
**WA2 (H) 6,5 m** Baupolypologie 2:  
Zahl der Vollgeschosse zwingend: (H) (zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss)  
Wandhöhe als Höchstmaß in Metern: WH 6,5 m

**WA3 (H+D) 6,5 m** Baupolypologie 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)

- O** Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- WA** 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.
- einzuhaltende Firstrichtung
- Baugrenze
- Stelplätze** Pro Wohneinheit sind zwei offene Stelplätze zu errichten. Davon ausgenommen ist eine Einliegerwohnung. Pro Einliegerwohnung ist ein offene Stelplatz zu errichten.  
Offene Stelplätze sind innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports sowie außerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene Stelplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die für die Bebauung in WA3 nachzuweisende Stelplätze sind ausschließlich in der Tiefgarage unterzubringen.
- GaCa** 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 Carportzufahrten ist ein mindestens 5,0 m tiefer Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- TGZ** 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.

- Verkehrsfäche**
- 5.1** Straßenverkehrsfäche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Straßenraumgestaltung
- 5.2** Fuß- und Radweg
- 5.3** Zufahrt

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 Dacheindeckung: 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 Dachecke max. 1/3 der Länge des Daches betragen. Dachaufbauten müssen mind. 1 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dacheinschnitte 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 (0 = 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 gründerischen 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 wasserundurchlässiger Bauweise, ein Damm zur Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.  
Die öffentliche Grünfläche ist 1 bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut 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 Mähgut 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 Ortsrandeinguindung

Innerhalb der privaten Ortsrandeinguindung 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: verplanter 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 <sub>WA</sub> in dB	Mindestabstand 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

349/1 bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 349/1

bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

aufzubehende Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Wohnbebauung

TG vorgeschlagene Tiefgarage

vorgeschlagene Besucherstellplätze

Grenze des best. Bebauungsplanes "Nördlich Berghöferstraße"

2 Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Befestigte Flächen wie z.B. Stelplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserundurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke)

3 Bodenkmal  
Eventuell zu Tage tretende Bodenkmal unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische 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 dämpfen. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrzeugverkehr verursacht werden.

5 Pflanzliste  
Pflanzliste Sträucher heimisch (Pflanzenname bot./dt.)  
Amelanchier ovalis, Felsenbime  
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.

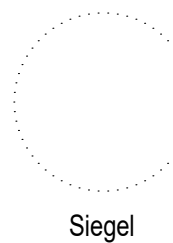
Pflanzliste Bäume heimisch (Pflanzenname bot./dt.)  
Acer campestre, Feldahorn  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Prunus avium, Vogelkirsche  
Sorbus aucuparia, Vogelbeere  
Quercus petraea, Traubeneiche  
Tilia cordata, Winterlinde  
Tilia platyphyllos, Sommerlinde  
Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Baumarten ergänzt werden, sofern diese der festgesetzten Pflanzenqualität entsprechen.

6 Gewässer und Hochwasser  
Das Merkblatt DWAM 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ ist durch die Bauherren und deren Planer zu beachten.

## 4. VERFAHENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2022 bis 16.12.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2022 bis 16.12.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Breitenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.01.2023 den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.01.2023 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Breitenbrunn, den .....

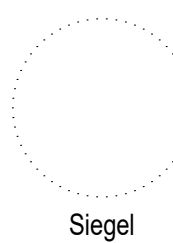
Jürgen Tempel  
Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.

Breitenbrunn, den .....

Jürgen Tempel  
Erster Bürgermeister

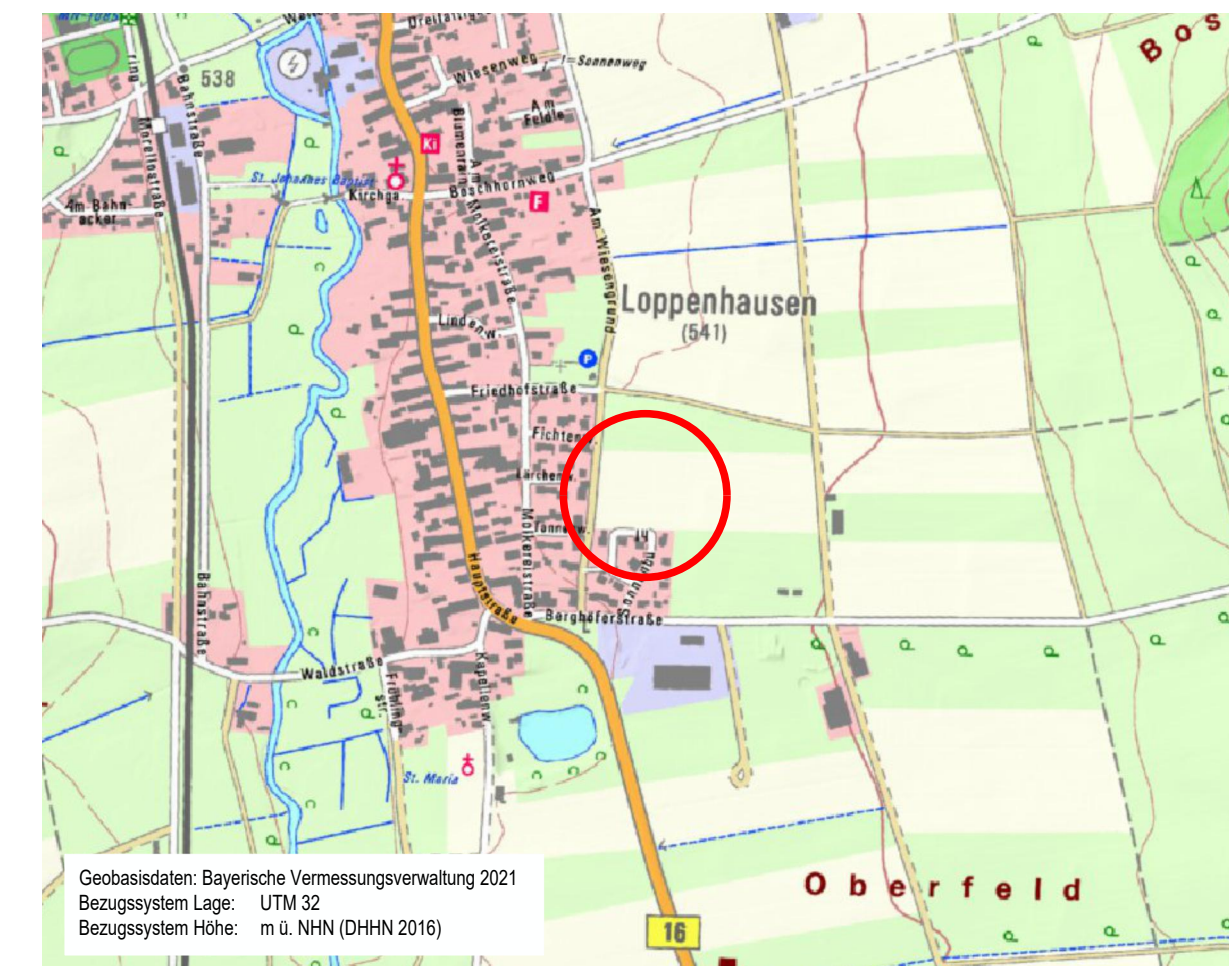


## GEMEINDE BREITENBRUNN LANDKREIS UNTERALLGÄU

## BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH SONNENBÜHL"

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN,  
GEANDERT, DEN 18.10.2023  
DEN 24.01.2023

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungssträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 504629  
Mail: info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3245.006