



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Heimgartenstraße", Gemeinde Schlehdorf

Satzung

Präambel
Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Schlehdorf diesen Bauabwuchsplan als Satzung.

Satzung
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Die Satzung besteht aus dem hier abgebildeten zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil des Bauabwuchs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom
Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Schlehdorf, den

Stefan Jocher
1. Bürgermeister

Siegel

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Gestaltung

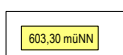
1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
Nicht zulässig sind Tankstellen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässig ist eine **maximale Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,23. Zur Ermittlung der GRZ kann die gemäß Ziffer 4.1 festgesetzte private Grünfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück mit angerechnet werden.

1.2.2 Zulässig sind maximal **II Vollgeschosse**

1.2.3  Die **maximal zulässige Wandhöhe** beträgt 6,30 m und wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (FB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die OK FB EG ist maximal 50cm oberhalb des in der Planzeichnung für jedes Baufenster festgesetzten Bezugspunkts in mÜNN zu situieren. Das Gelände ist mindestens auf das Straßenniveau, aber maximal bis zur OK FB EG anzuschütten und landschaftsgerecht zu gestalten.

1.3 Baugrenzen, Wohneinheiten, Grundstücksgröße, Bauweise

1.3.1  Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (**Baugrenze**)

1.3.2  Verbindliche Maße, Angabe in Meter

1.3.3 Im gesamten Geltungsbereich gilt die **offene Bauweise**. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.3.4 Die **Mindestgröße** für Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 500 m² und für Doppelhaushälften 350 m².

1.3.5 Pro Wohngebäude (= pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte) sind **2 Wohnungen** zulässig.

1.4 Gestaltungsvorschriften

1.4.1 Dachgestaltung

1.4.1.1 **Doppelhäuser** sind mit gleicher Dachneigung zu erstellen. Die Fassaden- und Farbgestaltung muss aufeinander abgestimmt werden.

1.4.1.2 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als **Satteldach** mit einer Neigung zwischen 21-30° auszubilden. Der **Dachüberstand** hat allseits mindestens 1,00m zu betragen.

1.4.1.3 **Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen ist bei Einzelhäusern die Errichtung eines Anbaus in Form einer Widerkehr an der Traufseite möglich. Die Wandbreite der Giebelseite der Widerkehr darf max. 1/3 der Wandlänge an der Traufseite bedecken. Für Gauben gelten die unter 1.4.1.2 festgesetzten Dachneigungen. Der First der Dachgauben muss mind. 0,20 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Bei Doppelhäusern ist die Errichtung nur einer gemeinsamen Widerkehr zulässig (vgl. auch den erklärenden Hinweis zum Grundriss einer Widerkehr).**

1.4.1.4 **Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung des Hauptdachs von mehr als 24° und nur in Form von Dachgauben mit einer Mindest-Außenbreite von 2,00 m zulässig. Die Dachaufbauten dürfen max. 40 % der Dachfläche an der Traufseite bedecken. Für Gauben gelten die unter 1.4.1.2 festgesetzten Dachneigungen. Der First der Dachgauben muss mind. 0,20 m unter der Hauptfirstlinie liegen. An Gebäudeseiten, an denen bereits eine Widerkehr errichtet wurde, ist die zusätzliche Errichtung von Dachgauben nicht zulässig.**

1.4.1.5 **Alle Dächer sind in dunklen Farbtönen (rot, braun) auszubilden. Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist zulässig. Diese sind auf der Dachhaut aufliegend einzubauen. Eine Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.**

1.4.2 Fassadengestaltung

1.4.2.1 Für die **Fassadengestaltung** sind ausschließlich weiße, cremefarbene oder hellgraue Farbanstriche mit entsprechenden Abstufungen zulässig. Eine Verkleidung der Fassade mit Holz (naturbelassen, braun) ist zugelassen.

1.4.2.2 **Balkonverkleidungen** und -brüstungen sind in Holz auszuführen.

1.4.2.3 **Garagentore** sind aus Holz auszuführen.

1.4.2.4 Die Anbringung von **SAT-Anlagen** wird auf maximal einen Standort pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte begrenzt. Die Bündelung von max. 3 **SAT-Anlagen** an diesem Standort ist zulässig.

1.4.3 Einfriedungen

1.4.3.1 Im Geltungsbereich sind max. 1,20 m hohe Holzzäune, gemessen ab OK Fahrbahnbelag der Heimgartenstraße zulässig. Die Ausbildung als geschlossene Bretterwand ist nicht zulässig. Einfriedungen sind ohne geschlossenen Sockel so auszuführen, dass sie in Bodennähe für Kleintiere durchgängig sind. Einfriedungen zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können auch als Maschendrahtzäune mit grünem Kunststoffüberzug bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem anstehenden bzw. hergestellten Gelände errichtet werden. Diese sind mindestens auf einer Seite auf mindestens 50% der Länge zu hinterpflanzen. **In der Fläche gemäß Ziffer 2.2 sind Einfriedungen aller Art unzulässig.**

2. Verkehrsflächen

2.1  Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie.

2.2  Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind: 1m breite Freihaltezone im Bereich des Wendehammers

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

3.1 **Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen** sind unter Berücksichtigung der Vorgaben von Art. 6 BayBO nur folgende Anlagen zulässig:
- Nebenanlagen der Nebenerwerbslandwirtschaft (z.B. Kleintierställe),
- Nebengebäude, wie z.B. Gartenhäuschen oder Geräteschuppen für Kleinunternehmen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 20m²,
- Garagen, offene und überdachte Stellplätze,
- Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien (z.B. Luftwärmepumpen), Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur auf Dachflächen zulässig
- Untergeordnete Anlagen zur Gartengestaltung, z.B. Pavillons, Spielgeräte etc.

3.2 Abweichend von der rechtsgültigen kommunalen Satzung über die Gestaltung der Garagen vom 09.08.1994 ist eine Reduzierung des **Stauraums** zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie bis auf 1,50m ausschließlich im Bereich des Wendehammers zulässig.

3.3 Die Errichtung von **Mobilfunkmasten** ist im gesamten Geltungsbereich des Bauabwuchsplans (sowohl freistehend als auch als Dachaufbau) unzulässig.

4. Grünordnung

4.1  **Öffentliche Grünfläche:** Die Fläche ist als extensive Wiese anzulegen.

4.2 **Pflanzlisten** mit Angabe der Gehölzarten und Qualitäten: Für öffentliche Grünflächen sowie für Baumpflanzungen im privaten Bereich sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten und Obstbäume zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).

(1) <i>Bäume I. Ordnung (Sol. 3xv., mB. StU 10/12)</i>	(2) <i>Bäume II. Ordnung (Heister 150/200)</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i> Berg-Ahorn	<i>Acer campestre</i> Feldahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i> Roßkastanie	<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> Gewöhnliche Esche	<i>Prunus avium</i> Kirsche
<i>Juglans regia</i> Walnussbaum	<i>Sorbus aucuparia</i> Eberesche
<i>Tilia cordata</i> Winter-Linde	

(3) **Obstbäume (resistente und harte Sorten auch für rauhe Lagen):**

Folgende Sorten sind geeignet:

Apfel (Hochstamm): Berner Rosenapfel, Gravensteiner Apfel, Cronsels, Klarapfel, Rote Sternrenette, Prinz Albrecht von Preußen, Glockenapfel, Jakob Fischer Apfel, Landsberger Renette, Goldpamäne
Zwetschge (Halb- oder Hochstamm): Hauszwetschge, Büblers Frühzwetschge
Birne (Hochstamm): Clapps Liebling, Gellers Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise
Kirsche (Halb- oder Hochstamm): Hedelfinger

(4) **Empfohlene Sträucher (Heister H 125/150)**

<i>Amelanchier ovalis</i>	<i>Felsenbirne</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Gewöhnliche Traubenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Ribes alpinum</i>	<i>Alpen-Johannisbeere</i>
<i>Rosa spec.</i>	<i>Rosen-Arten</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Salix purpurea</i>	<i>Purpur-Weide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Syringa vulgaris</i>	<i>Gemeiner Flieder</i>

Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildobst, Wildsträuchern und Wildrosen.

4.3 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie gelb- und rotlaubige Gehölze.

4.4 Die **unbebauten Flächen** des Geltungsbereichs (auch innerhalb der Baugrenzen), die nicht als Terrassen- o. Wegeflächen sowie als Zufahrten oder Stellplätze erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dazu sind pro 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laub- oder Obstbaum (Qualität Hoch- oder Halbstamm) und je 100 m² Grünfläche ein Strauch aus den Listen der Ziffer 4.2 zu pflanzen.

4.5 **Ausfallende Gehölze** sind zu ersetzen, die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der Listen unter Ziffer 4.2 zu entsprechen.

4.6 **Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.**

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Artenschutzrechtliche Belange:

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen "insektenfreundliche" Lampen (z.B. Natriumdampflampen mit gelbem Licht oder UV-freie warm-weiße LEDs) zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

6.1 **Abgrabungen** sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
Aufschüttungen sind bis maximal 0,50cm zulässig.

7. Sonstige Planzeichen

7.1  Grenze des räumlichen **Geltungsbereichs** des Bauabwuchsplans

8. Immissionsschutz

8.1 Es ist nur die Errichtung solcher Luft-Wärmepumpen zulässig, deren Schalleistungspegel 50dB(A) nicht überschreitet. Luft-Wärmepumpen, die den o.g. Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des o.g. Wertes der Bauherr verantwortlich.

9. Nachrichtliche Übernahmen

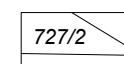
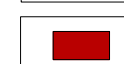
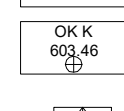

9.1 Es gilt die Garagengestaltungssatzung der Gemeinde Schlehdorf vom 09. August 1994 sowie die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schlehdorf, in Kraft seit 15.11.2013. Eine Abweichung davon ist nur wie in Festsetzung Ziffer 3.2 dieses Bauabwuchsplans beschreiben zulässig.

10. Ordnungswidrigkeiten

10.1 Mit Geldbuße bis zu 10.000.-- Euro kann belegt werden, wer den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB).

10.2 Mit Geldbuße bis zu 500.000.-- Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen des **Art. 79 Abs. 1 und 2 BayBO** verstößt.

Hinweise durch Planzeichen und Text

-  Grundstücksgrenze mit Flurnummer
-  geplante Gebäude (unverbindlicher Vorschlag zur Form und Situierung der Baukörper)
-  Bestehendes Höhnenniveau der Heimgartenstraße bzw. des Bestandsgeländes in mÜNN; ermittelt aus Spartenauskunft Kanal vom 10.01.2017 (OK K = Oberkante Kanaldeckel, OK G = Oberkante Bestandsgelände)
-  Beispielhafter Grundriss einer Widerkehr

5. **Bodendenkmäler:** Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

6. **Versorgungsleitungen:** In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzligen Bäumen freizuhalten.

7. **Abwasser:** Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

8. **Grundwasserstand:** Bei Starkregen ist ein hoher Grundwasserstand möglich (druckwasserdichte Ausführung der Kellergeschosse). Es ist nicht auszuschließen, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss. Unter Umständen erfolgt durch die Errichtung von Kellergeschossen auch eine Umleitung des Grundwassers. Für diese Tatbestände ist vorab beim Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Ein Aufstau des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10cm überschreitet, bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

9. **Niederschlagswasser:** Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A138 und DWA-M153 zu planen. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands kommt nur eine oberflächennahe Versickerung, z.B. Mulden oder Rigolen, in Frage. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen.

10. **Immissionen:** Der Geltungsbereich liegt in einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Betriebsübliche Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft sind zu dulden. Fensteröffnungen von Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind ggf. auf die, der Landwirtschaft abgewandten Gebäudesite zu situieren.

11. **Altlasten:** Hinsichtlich eventueller Untergrundverunreinigungen wird auf die Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG) hingewiesen.

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung dieses Bauabwuchsplans unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Öffentlichkeitsbeteiligung:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Bauabwuchsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. **Behördenbeteiligung:** Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Bauabwuchsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. **Satzungsbeschluss:** Die Gemeinde Schlehdorf hat gemäß §§ 9 und 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bauabwuchsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Schlehdorf, den

Stefan Jocher
1. Bürgermeister

Siegel

5. **Schlussbekanntmachung:** Der Satzungsbeschluss zum Bauabwuchsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauabwuchsplan ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bauabwuchsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Schlehdorf, den

Stefan Jocher
1. Bürgermeister

Siegel

Gemeinde Schlehdorf Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14 "Heimgartenstraße" gemäß § 13a BauGB

Änderungen im Vergleich zum ersten Entwurf sind rot gekennzeichnet

Planung Städtebau und Grünordnung:

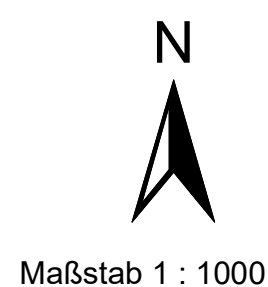
Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Belinda Reiser

Etting, den 14.07.2017



Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

erstellt: 03.05.2017
geändert: 14.07.2017



AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung
St. Andrästr. 8a D-82398 Etting-Polling
Tel. ++49 (0) 8802 - 91091
Fax ++49 (0) 8802 - 91092
E-mail: office@agl-proebstl.de www.agl-proebstl.de