



LAGEPLAN M 1 : 1000

Bebauungsplan "Westl. der Birkenstraße"

Die Gemeinde Eberfing erläßt aufgrund von §§ 1 bis 4c und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 allgemeines Wohngebiet
- 1.2 2 WE höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude, z.B. 2 WE

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 WH = 5,80 m maximal zulässige, straßenseitige Wandhöhe hier 5,80 m (gemessen von OK. EG. FFB entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Oberkante der Dachhaut).
- 2.2 Festlegung der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK. EG. FFB = ± 0,00)
- 2.3 GR 150 m² maximal zulässige Grundfläche für Einzelhäuser z. B. 150 m², für Doppelhaushälften 90 m²; bei Doppelhaushälften und Einzelhäusern sind zusätzlich eingeschossige Wintergärten mit einer max. Grundfläche von 20 m² zulässig

3.0 Bauweise, Baugrenze

- 3.1 Baulinie
- 3.2 Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)
- 3.3 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.5 offene Bauweise

4.0 Dachform

- 4.1 verbindliche Hauptfirstrichtung
- 4.2 SD Satteldach
- 4.3 DN = 25° Dachneigung z.B. 18° - 25° zulässig

5.0 Verkehrsflächen

- 5.1 Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- 5.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3 öffentlicher Fußweg
- 5.4 private Verkehrsfläche

6.0 Grünflächen

- 6.1 öffentliche Grünfläche
- 6.2 private Grünfläche
- 6.3 zu pflanzender Baum II. Wuchsordnung (siehe Empfehlungsliste in den Hinweisen)

7.0 Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 7.2 Maßzahl in Meter, z.B. 5,0 m
- 7.3 zu verlegende Stromleitung
- 7.4 Grundrissorientierte Maßnahmen, siehe Punkt B. Festsetzungen durch Text, Nr. 19.0 Immissionsschutz
- 7.5 Anbauverbotsszone
- 7.6 Mulde, Mindesttiefe 30 cm (Regenwasser-Sicker-Rückhalteumde)
- 7.7 Abgrenzung von unterschiedlicher Bauart

8.0 Hinweise durch Planzeichen

- 8.1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 8.2 vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 8.3 aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 8.4 bestehende Flurnummern, z. B. 1281
- 8.5 vorgeschlagene Baukörper
- 8.6 Höhenlinien
- 8.7 Baugrundstück Nummer, z.B. 1
- 8.8 siehe hierzu B. Festsetzungen durch Text, Ziffer 7.1, Satz 2.

B. Festsetzung durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 4 Absatz 2 Nrn. 2 und 3 sowie Absatz 3 Nrn. 1 - Beherbergungsbetriebe, 4 - Gartenbaubetrieb und 5 - Tankstelle sind nicht zugelassen.

2.0 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundfläche, und durch die maximal zulässige Wandhöhe.
- 2.2 Die max. zulässige Grundfläche für Einzelhäuser beträgt für Baugrundstücke mit einer Fläche von 550 bis 599,90 m² : 130 m², von 600 - 699,90 m² : 140 m², für Baugrundstücke mit einer Fläche von 700 bis 799,9 m² : 150 m² und für Grundstücke mit einer Fläche von 800 m² oder mehr : 160 m². Terrassen und Balkone dürfen die zulässige Grundfläche um bis zu 15 % überschreiten.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche (GR) kann durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

3.0 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten

- 3.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus auf maximal 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte auf max. 1 Wohneinheit festgesetzt.

4.0 Mindestgrundstücksgröße

- 4.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt mindestens 550 m² für ein Einzelhaus.

5.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 5.1 Nebenanlagen sind unter Anwendung der Bestimmung des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind in das Hauptgebäude zu integrieren. Sie dürfen unter Anwendung der Bestimmungen des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wobei zur östlichen Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten ist. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eberfing ist zu beachten.

6.0 Bauweise

- 6.1 Die Bauweise wird nach § 22, Nr. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

7.0 Wintergärten/Abstandsflächen

- 7.1 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Für Parzelle 1 ist für das dortige Hauptgebäude die festgesetzte Baugrenze samt Festsetzungen der Wandhöhe maßgeblich. Zulässig sind nur erdgeschossige Wintergärten. Je Grundstück ist nur ein Wintergartenanbau zulässig. Die maximale Grundfläche eines Wintergartens darf 20 m² betragen. Als Grundrissform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen längere Seite am Hauptgebäude anzubauen ist. Die zulässige Länge wird auf maximal 2/3 der entsprechenden Fassadenlänge begrenzt. Folgende Dachformen sind zulässig: Pultdächer, die firstseitig an das Hauptgebäude angebaut und Satteldächer, die giebelseitig an das Hauptgebäude angebaut sind. Die maximale Wandhöhe beträgt 2,50 m. Alle Außenwände sind vollständig verglast herzustellen. Geschlossene Brüstungen oder Wandscheiben sind unzulässig.

8.0 Grünordnung

- 8.1 Mindestpflanzgröße für zeichnerisch festgesetzte Bäume 2. Wuchsordnung : Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm.
- 8.2 Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen und Nebenanlagen sind nicht zulässig. Die Flächen sind locker mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 20 m Länge der Grundstücksgrenze sind mind. 1 Baum und 6 freiwachsende Sträucher mittlerer Höhe (Normalstrauch) zu pflanzen.
- 8.3 Begrünung mit Bäumen und Sträuchern : Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum 2. oder 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Baumpflanzungen gem. 8.1 und 8.2 können hierauf angerechnet werden. Es sind überwiegend einheimische und standortgerechte Baumarten oder Obstbäume als Halb- und Hochstämme zu verwenden (siehe Empfehlungsliste in den Hinweisen).

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

9.0 Grundform der Gebäude

- 9.1 Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mindestens 1/5 länger ist als die Giebelseite.
- 9.2 Als Dachform für alle Haupt- und Nebengebäude wird ein Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung wird von 18° - 25° festgesetzt. Die Dächer sind mit naturroten Pfannen einzudecken. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind generell unzulässig. Die Dachüberstände am Hauptgebäude betragen mindestens 0,80 m und an Nebengebäuden und Garagen mindestens 0,50 m. Dachgauben sind unzulässig.

10.0 Widerkehr

- 10.1 Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung eines Anbaus in Form einer Widerkehr an der Traufseite möglich. Die Giebelseite der Widerkehr darf maximal 40 % der Traufseite des Hauptgebäudes betragen. Der Abstand zu den Gebäudeenden muß mindestens 2,50 m betragen. Der First von Widerkehren muß mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstrichtung liegen. Der Anbau ist mit einem Vorsprung von maximal 3 m zulässig. Zwerchgiebel sind unzulässig.

11.0 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen

- 11.1 Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Absorbern auf den Dachflächen ist nur in je einer zusammenhängenden Fläche in Form von Quadraten oder Rechtecken zulässig. Sogenannte Energiedächer an Stelle der Dachdeckung sind zulässig, wenn sie vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.

12.0 Fassadengestaltung

- 12.1 Die Außenfassade ist zu verputzen und in lichten Farbtönen zu halten. Holzbauten sind auch naturbelassen möglich. Fassadenverkleidungen aus Holz im Wechsel zu Putz sind zulässig. Zulässig sind auch reine Holzhäuser.

13.0 Einfriedungen

- 13.1 Einfriedungen entlang des öffentlichen Strassenraumes sind nur als sockellose Holz-Staketenzäune oder Holzlatenzäune, Höhe bis 1,20 m, zulässig. Rückwärtige Zäune sind nur als verzinkte Maschendrahtzäune, Höhe 1,00 m zulässig.

14.0 Mülltonnenplätze

- 14.1 Mülltonnenplätze sind in oder an das Haus, die Garage oder sonstige Nebengebäude, Zaun oder Bepflanzungen ein- oder anzufügen. Eine straßenseitige bündige Integration in den Zaun ist ebenfalls zulässig.

15.0 Bodenversiegelung

- 15.1 Flächen für den ruhenden Verkehr, sowie Grundstückszufahrten und Wege sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszubilden (Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.).

16.0 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände

- 16.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Herstellung der festgesetzten Bezugshöhe des Erdgeschoßfertigfußbodens zulässig.
- 16.2 Stützwände sind an der westlichen Gebäudesite bis max. OK.FFB.EG (± 0,00) zulässig. Stützwände sind zum Schutz vor abfließendem Hangwasser max. 20 cm über OK. Gelände zulässig.

17.0 Aufstellen und Lagern

- 17.1 Das Aufstellen von oberirdischen Brennstoffbehältern ist unzulässig.

18.0 Elektrische Anlagen, Antennenanlagen

- 18.1 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage zulässig. Die Errichtung von Sendeanlagen für den Mobilfunk ist unzulässig.

19.0 Immissionsschutz

- 19.1 Entlang der Süd- und Westseite der Hauptgebäude sind übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u.ä.) so anzuordnen, dass sie über ein ausreichend dimensioniertes, stehendes Fenster nach Norden oder Osten gelüftet werden können.

20.0 Abwasser

- 20.1 Die abwassertechnische Entsorgung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Pro Baugrundstück ist eine Regenrückhaltung von mindestens 3 m³ und einem Drosselabfluss Q<sub>Drossel</sub> = 6l/sec. zu errichten. Die Regenwasser-Sicker-Rückhalteumde ist mit den im Planteil dargestellten Maßen zu errichten und zu erhalten.

C. Hinweise

1.0 Schneelast

- 1.1 Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist die Schneelastzone II anzusetzen.

2.0 Bodenfunde

- 2.1 In Übereinstimmung mit Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie jeder andere, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, den Fund unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) anzuzeigen. Darüber hinaus soll der Fund auch bei der Gemeinde Eberfing angezeigt werden. Über das weitere Vorgehen entscheidet das BLfD gemäß den Bestimmungen des DSchG.

3.0 Landwirtschaftliche Immissionen

- 3.1 Die Eigentümer der Parzellen werden darauf hingewiesen, dass Immissionen aus ordnungsgemäßem landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, gleich welcher Art, zu dulden sind.

4.0 Wasserwirtschaft, Niederschlagswasserbeseitigung

- 4.1 Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteanlagen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter). Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.
- 4.2 Alle Bauvorhaben sind vor Bezug bzw. Inbetriebnahme an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen, Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
- 4.3 Hinsichtlich der Lagerung von Heizöl oder Kraftstoffen bzw. beim Umgang mit sonstigen wassergefährdenden Stoffen sind die Anlagen- und Fachbetriebsverordnung (VwWSF) und die dazugehörigen Vollzugsbekanntmachungen (VwWSF) zu beachten. Auf die neue Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwWS) wird hingewiesen.
- 4.4 Es wird empfohlen die Kellergeschosse in wasserdichter Bauweise (WU Beton) zu errichten; gleiches gilt für Kellerfenster und Kellerlichtschächte.
- 4.5 Von Nordwesten ist mit Hangwasser zu rechnen. Auf § 37 WHG wird hingewiesen, wonach der Abfluss von wild abfließendem Oberflächenwasser nicht zum Nachteil eines Oberliegervorgängers verstärkt oder behindert werden darf.
- 4.6 Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
- 4.7 Zur Brauchwasserernutzung wird der Bau einer Retentionszisterne empfohlen. Dabei ergibt sich zusätzlich zur kurzfristigen Rückhaltung im Regenfall (3m³ Retentionsvolumen) mit dem dauerhaft eingestauten Zisternenvolumen die Möglichkeit der Regenwasserernutzung (+x m³). Auf eine gute Grobstoffreinigung der Zulaufe in Kombination mit einer regelmäßigen Wartung der Drosselschächte wird hingewiesen.

5.0 Kabelverteilerschränke/Anschlussschränke

- 5.1 Erforderliche Kabelverteiler- oder Anschlussschränke sind im Straßen oder Gehwegbereich vorderfrontbündig in die Einfriedungen zu integrieren.

6.0 Baumpflanzungen

- 6.1 Liste empfohlener Baumarten :  

Bäume zweiter Ordnung (Mittelgroße Bäume)	Bäume dritter Ordnung (Kleinbäume)
Birke	Eberesche
Feld-Ahorn	Betula pendula
Hainbuche	Acer campestre
Vogelkirsche	Carpinus betulus
Walnuß	Prunus avium
	Juglans regia
- Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme

7.0 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

- 7.1 Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mittelungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Westl. der Birkenstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.11.2017 im Amtsblatt Nr. 10/2017 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gem. §§ 13 a und b, § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2017 bis 15.12.2017 öffentlich ausgelegt.
3. Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 13 a und b, § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11. bis 15.12.2017 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans samt Begründung wurde nach §§ 13 a Abs. 2 und 4, § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB zu den geänderten und ergänzten Teilen in der Zeit vom 24.06. bis 08.07.2020 erneute öffentlich ausgelegt. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 17.06.2020.
5. Der nochmals geänderte Entwurf des Bebauungsplans samt Begründung (Stand: 20.08.2020) wurde nach §§ 13 a Abs. 2 und 4, § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB zu den geänderten und ergänzten Teilen in der Zeit vom 09.09. bis 24.09.2020 nochmals erneut öffentlich ausgelegt. Die nochmalige Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 02.09.2020.
6. Die Gemeinde Eberfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.10.2020 den Bebauungsplan samt Begründung als Satzung beschlossen.

Eberfing, den 01.10.2020

(Siegel)

..Georg Leis.....

1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 02.10.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht (sh. Amtsblatt Nr. 10/2020 vom 02.10.2020). Der Bebauungsplan „Westl. der Birkenstraße“ ist damit in Kraft getreten.

Eberfing, den 05.10.2020

(Siegel)

..Georg Leis.....

1. Bürgermeister

Gemeinde Eberfing



Qualifizierter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Westl. der Birkenstraße"

Planfertiger :

Bögl Planungs-GmbH  
Deutenhausener Str.4  
82362 Weilheim  
Tel. 0881 / 40033

Grünordnung :

Vogl und Kloyer  
Landschaftsarchitekten  
Sportplatzweg 2  
82362 Weilheim  
Tel. 0881 / 9010074

Weilheim, 29.01.2015  
Geändert, 13.02.2015  
Geändert, 02.03.2015  
Geändert, 14.11.2016  
Geändert, 16.08.2017  
Geändert, 11.01.2018  
Geändert, 05.03.2020  
Geändert, 09.04.2020  
Geändert, 23.04.2020  
Geändert, 20.08.2020  
Geändert, 01.10.2020

Architekt Manfred Bögl