STADT MIESBACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 73

„AM GSCHWENDT“

für den Bereich östlich der Von-Vollmar-Str., westlich der Straße „Am Gschwendt“ und nördlich des Waldfriedhofs

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH TEXT
Entwurf

Architekten/ Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 01.08.2019

geändert am:

B. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden die des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Davon ausgenommen sind im WA 2 die Nutzungen der Nr. 2 und 3.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzten Baugrenzen können durch nachstehende Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn dadurch die jeweils festgesetzte GRZ (ohne die 50%-ige Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) nicht überschritten wird:

- Balkone beliebiger Länge, welche nicht tiefer als 1,50 m sind,
- Terrassen beliebiger Länge, welche nicht tiefer als 4 m sind,
- Kelleraußentreppen mit max. 7 m Länge und max. 1,5 m Breite, sowie
- erdgeschossige Treppenhausvorbauten, welche nicht breiter als 3,0 m und nicht tiefer als 1,50 m sind.

2.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen können auch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO wie Müllbehälter, offene und überdachte Stellplätze für Fahrräder, Lichtkuppeln o. dergl. zur natürlichen Belichtung und Belüftung von Tiefgaragen, Gartengerätehäuschen mit max. 4 m² Grundfläche je Wohnung mit Gartenanschluss errichtet werden, wenn die 50%ige Überschreitungsregelung des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eingehalten wird.

2.3 Die festgesetzte Grundfläche (inkl. der 50%-igen Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) kann durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, insoweit überschritten werden, als diese baulichen Anlagen mit mindestens 0,8 m Erddeckung versehen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,78.

2.3 Bei der Ermittlung der GFZ dürfen die Flächen erdgeschossiger Durchgänge im WA 1 die höchstzulässige Geschossfläche überschreiten.

3. Bauweise, Abstandsflächen

3.1 Die Bauräume im WA 1 sind jeweils auf der Südostecke durch Passagen durchlässig zu gestalten.

3.2 Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Davon ausgenommen ist die nördliche Abstandsfläche des Bauraums E, wenn gewährleistet ist, dass die nördliche Abstandsfläche von Bauraum E und die südliche Abstandsfläche von Bauraum D sich nicht überschneiden.

4. Höhenentwicklung

4.1 Die maximale Wandhöhe ist das Maß von der jeweils festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der (traufseitigen) Außenwand.
Für Nebengebäude und Garagen beträgt die maximale Wandhöhe 3,00 m.
Ist in den überbaubaren Flächen von Garagen keine eigene Bezugshöhe festgesetzt, ist die Bezugshöhe des jeweils direkt angrenzenden Bauraums heranzuziehen.

5. Baugestaltung, Stellplätze

5.1. Soweit der Bebauungsplan keine eigenen örtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und seiner Bauelemente, deren topographischer Einbindung, sowie zu Dächern, Solar- und Photovoltaikanlagen, der zu verwendenden Materialien und Einfriedungen trifft, ist die Örtliche Gestaltungssatzung der Stadt Miesbach vom 17.01.2019 zu befolgen.

Ergänzend zu § 4 der Örtlichen Gestaltungssatzung wird festgesetzt, dass entlang der Grenze des Geltungsbereichs, das natürliche Gelände nicht verändert werden darf.

5.2 Stellplätze für Kfz und Fahrräder

5.2.1 Der Nachweis der Kfz-Stellplätze ist auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Miesbach in der jeweils aktuellen Fassung zu führen.

Vor Garagentoren mit direkter Zufahrt von der öffentlichen Straße muss ein min. 5 m großer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden sein. Dieser Stauraum, sowie Zufahrten zu offenen Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

5.2.2 Die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze (FSt) ist anhand der nachstehenden Richtzahlen zu ermitteln:

Wohneinheiten bis zu 50 m² Wohnfläche	1 FSt
Wohneinheiten bis zu 80 m² Wohnfläche	2 FSt
Wohneinheiten bis zu 110 m² Wohnfläche	3 FSt
Wohneinheiten über 110 m² Wohnfläche	4 FSt

Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein. Mindestens 50 % der Fahrradstellplätze sind so anzulegen, dass sie allgemein zugänglich sind. Dies gilt nicht für Einfamilien-, Doppel,- oder Reihenhäuser. Fahrradstellplätze die frei zugänglich sind, sind mit Fahrradständern auszurüsten, die ein diebstahlsicheres Anschließen des Fahrradrahmens ermöglichen.

6. Grünflächen

§ 9 der Örtlichen Gestaltungssatzung der Stadt Miesbach ist anzuwenden. Ergänzend gelten nachstehende Festsetzungen

6.1 Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit standortgerechten, heimischen Pflanzenarten entsprechend der Liste „Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Miesbach“ des Landratsamts Miesbach in den festgesetzten Mindestgrößen gemäß B 6.2 vorzunehmen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen (s. a. B.6.2).

6.2 Pflanzgrößen - Mindestgrößen

6.2.1 Einzelbäume, Baumreihen und Alleen
Hochstämme, 3 x verpflanzt, St.U 20 - 25 cm,

6.2.2 Obstbäume
Hochstämme, 3 x verpflanzt, St.U 16 – 18 cm

6.2.3 Sträucher
Versetzte Sträucher 60-100 cm

6.3.1 Öffentliche Grünflächen gemäß A. 7.1

Entwicklungsziel der öffentlichen Grünfläche (ausgenommen die Spielfläche) am Südrand des Geltungsbereichs ist die Schaffung einer standortgerechten Wiese mit Streuobst. Das Niederschlagswasser ist direkt in die Wiesenflächen zu versickern.

6.3.2 Gartenbegrünung
Je 175 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Groß- oder Kleinbaum, bzw. 2 Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Wenn die festgesetzten Bäume als Obstbaum gepflanzt werden, sind diese ausschließlich als Hochstamm zu pflanzen.

6.4 Grünflächen auf Tiefgaragen

Die Mindestüberdeckung mit durchwurzelungsfähigem Boden (ohne Drainschicht) beträgt 80 cm.

6.5 Verkehrsflächen

Stellplätze, Carports und Stauflächen vor Garagen und Tiefgaragenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke).

7. Technische Anlagen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch in gebündelter Form im Bereich der öffentlichen und privaten Befestigungsflächen zu verlegen. Erforderliche Schalt-, Verteiler-, und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen sind auf privaten Grundstücken zulässig.

D. Hinweise durch Text

1. Grünordnung, Bodenschutz, Artenschutz

1.1 Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

1.2 Baumpflanzungen

Für die Baumaßnahme wird auf die DIN-Normen 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) und 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) hingewiesen.
Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen und befestigter Grundstücksbereiche sind entsprechend der Regelwerke - FLL - Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate auszuführen.

1.3 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 – Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

1.4 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Es darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, sollte die Mietenhöhe bei humosem Bodenmaterial höchstens 2 m betragen, bei Unterbodenmieten höchstens 4 m. Die Erdarbeiten sollen wenn möglich bei trockener Witterung erfolgen. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

1.5 Artenschutz

Für die Fällung der Bäume ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03-30.09) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Außerdem ist auch die artenschutzrechtliche Bestimmung des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten (z.B. durch Kontrolle auf Vogelnester.

2. Abwasser, Niederschlagswasser, Grundwasser, Trinkwasser

2.1 Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
Anfallendes Schmutzwasser in Tiefgaragen ist zu verdunsten.

2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern.

Es ist vorrangig eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben. Rückhaltemaßnahmen (Regentonnen) zur Beregnung werden begrüßt.

Die Zulässigkeit von Entwässerungseinrichtungen ergibt sich aus der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV)“ und den zugehörigen „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“.

2.3 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein

3. Immissionsschutz

3.1 Durch die landwirtschaftliche Nutzung der nördlich benachbarten Grundstücke ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- u. Feiertagen auftreten; sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

4. Altlasten, Bergbau

4.1 Im Planungsgebiet wurden in einigen Bereichen Böden mit geringfügig erhöhten Stoffkonzentrationen (Cadmium, Nickel, Kupfer) geogenen Ursprungs festgestellt, die dem Zuordnungswert Z1 zuzurechnen sind.
Da die ausgeführten Erkundungen keine gleichmäßige Belastung erkennen lassen, ist im Rahmen von Baumaßnahmen ausgehobener Boden zur Beprobung und Deklaration auf Haufwerken (Kubatur 300 m³) zu lagern; diese sind zu beproben, zu analysieren und dann entsprechend den Analysenergebnissen zu entsorgen bzw. wiederzuverwerten. Dies ist zur Umsetzung der Baumaßnahme, unter anderem im Hinblick auf die anfallenden Kosten und die Ausschreibung, zu berücksichtigen. Ein hierfür abweichendes Vorgehen wäre zuvor mit den Fachbehörden abzustimmen.

4.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bereich unter dem ehemals Bergbau umherging. Zu jedem Bauvorhaben ist ein Bodengutachten zu erstellen und mit dem Bauantrag vorzulegen.

5. Sparten

5.1 Baumpflanzungen und tiefwurzelnde Sträucher müssen einen Mindestabstand von min. 1,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Gasleitungen einhalten.

5.2 Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Strom-Trassenachse gepflanzt werden. Sollte der Abstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5,m rechts und links der Trasse. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 wird hingewiesen.
Bei der Bayernwerk Netz AG dürfen die Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

5.3 Telekommunikation
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringungen der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier Abschnitt 3 zu beachten.
Es ist darauf zu achten, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

6. Bodendenkmalschutz
Auf die gesetzlichen Vorgaben gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalgesetzes wird hingewiesen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

7. Energetische und sonstige Hinweise

7.1. Auf den Dachflächen wird die Installation von Solaranlagen empfohlen. Diese sind hinsichtlich ihrer Gestaltung, Lage und Anordnung entsprechend der Örtlichen Gestaltungssatzung auszuführen.

7.2 Zur Wärmeerzeugung wird der Einsatz regenerativer Brennstoffe (Hackschnitzel, Pellets) empfohlen.

7.3 Die in den Festsetzungen zitierten DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Miesbach zu den üblichen Parteiverkehrszeiten eingesehen werden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der **Beschluss zur Aufstellung des** Bebauungsplans Nr. 73 „Am Gschwendt“ wurde vom Stadtrat am 01.08.2019 gefasst, und am ……..2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 in der Fassung vom 01.08.2019 erfolgte in der Zeit vom ……..2019 bis einschließlich ……2019 die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**. Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, Gelegenheit zur Äußerung gegeben **(§ 4 Abs. 1 BauGB)**.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 73 i. d. F. vom ….2019 wurde in der Zeit vom ……2019 bis einschließlich ……...2019 **öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB)**.
   Die **Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB** erfolgte mit Schreiben vom ……..2019 mit Fristsetzung bis zum ……...2019.

4. Mit der Bebauungsplanfassung vom ……..2019 erfolgte die **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB** in der Zeit vom ……..2019 bis zum …….2019.

5. Der **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplans Nr. 73 „Am Gschwendt“ in der Fassung vom ……..2020 wurde vom Stadtrat am …..2020 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Miesbach, den……

……

Siegel

Ingrid Pongratz,
Erste Bürgermeisterin

6. Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 73 „Am Gschwendt“ erfolgte am ……2019, dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 und § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 73 hingewiesen.
   Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 73 in der Fassung vom …….. 2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Miesbach, den……

……

Siegel

Ingrid Pongratz,
Erste Bürgermeisterin