

GEMEINDE STEPHANSKIRCHEN

LANDKREIS ROSENHEIM

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

M 1/1000

"WESTLICH DER HÖHENSTEIGER STRASSE"

FERTIGUNGSDATEN : 03.02.2015 / 20.09.2017 / 04.10.2017

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG LABONTE
DIPL. ING. ARCHITEKT
HOCHPLATTENSTRASSE 20
83026 ROSENHEIM
TEL: 08031/61639-0



2706

H o h f e l d

zu 2738



zu 2738

HANGKANTE

WR/2

zu 2738

zu 2738

zu 2738

zu 2738

WR/1

WR/1

WR/1

WR/1

WR/1

WR/1

WR/1

WR/1

WR/1

WR/1

GA

GA

GA

GA

GA

GA

GA

GA

GA

II

II

II

II

II

II

II

II

II

WH-6,20

WH-6,20

WH-6,20

WH-6,20

WH-6,20

WH-6,20

WH-6,20

WH-6,20

WH-6,20

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

FD

FD

FD

FD

FD

FD

FD

FD

FD

SI

SI

SI

SI

SI

SI

SI

SI

SI

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

II+D

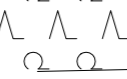
II+D



HANGKANTE

SIEHPLATZ

zu 2738



GANGHOFERSTRASSE

MATTHIAS-KERER-STRASSE

STERNSTRASSE

GOETHESTRASSE

ANIMIERSTRASSE

Die Gemeinde S t e p h a n s k i r c h e n erlässt auf Grund

- der §§ 2 (1) und § 2, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils letztgültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung
als S a t z u n g .

A F e s t s e t z u n g d u r c h P l a n z e i c h e n

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung



Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO, Gebiet 1



Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO, Gebiet 2



Abgrenzung der unterschiedlichen Bauweise und des unterschiedlichen Maßes



Baulinie



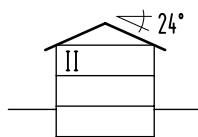
Baugrenze



Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie

II

zulässig 2 Vollgeschosse, wobei die maximale Wandhöhe zu beachten ist.
Dachneigung 16° - 24°, Dachgauben und Dachaufbauten sind unzulässig.



Haustyp II - Satteldach -

z.B. WH=6,20

max. zulässige Wandhöhe in m gemessen an der traufseitigen Außenwand ab
OK Gehweg (Gebäudemitte des Bauteils parallel zur Straße mit Schnittpunkt
Gehweg) mit Schnittpunkt Dachhaut.

z.B. WH=6,20

max. zulässige Wandhöhe in m gemessen an der traufseitigen Außenwand ab OK Gehweg (Gebäudemitte des Bauteils parallel zur Straße mit Schnittpunkt Gehweg) mit Schnittpunkt Dachhaut.

Garagen und Stellplätze

GA

Garagen mit Satteldach, Pultdach (Dachneigung wie Hauptgebäude) oder Flachdach

ST

möglicher befestigter Stellplatz, versickerungsfähiger Belag. Stellplätze, Garagenvorplätze und Erschließungszufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen. Beispiele: Mineralbetondecke, wasserdurchlässige Betonwerksteine (Drainpflaster), Rasenfugenpflaster aus Beton- oder Granitsteinen.

Grünordnung



Baum Bestand zu erhalten



Pflanzgebot Laubbaum

C F e s t s e t z u n g d u r c h T e x t

Die Festsetzungen der 6. Änderung ersetzen in ihrem Geltungsbereich vollständig die im bisherigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

- 1 Art der baulichen Nutzung:
 - a Das Baugebiet ist als reines Wohngebiet festgesetzt.
 - b Zulässig sind daher nur die in § 3 Baunutzungsverordnung genannten Vorhaben. Wochenendhäuser sind nicht zulässig.
 - c Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.

- 2 Maß der baulichen Nutzung:

Es gelten folgende max. Werte:	<u>Baugebiet WR/1</u>	<u>Baugebiet WR/2</u>
Grundflächenzahl, GRZ	max. 0,4	max. 0,4
Geschossflächenzahl, GFZ	max. 0,5	max. 0,6

Die max. zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer gesamten max. GRZ von 0,8 überschritten werden.

- 3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

Bauweise:

Für das WR 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Neben der Errichtung von Doppelhäusern ist auch die Errichtung von Häusern zulässig, die nur im Erdgeschoss im Sinne eines Doppelhauses aneinandergesetzt sind und in diesem Bereich im Obergeschoss einseitig an die Grundstücksgrenze gebaut sind. Insoweit ist auch die einseitige Erhöhung aneinandergesetzter eingeschossiger Gebäude um ein zweites Vollgeschoss zulässig, und zwar in dem Bereich, in dem die erdgeschossigen Gebäude aneinander gebaut sind. Es muss insofern an die innerhalb eines Bauraums verlaufende Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Im WR 1 gilt die offene Bauweise.

Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesvorschriften im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden.

- 4 Garagen:

Soweit Garagen in den hierfür besonders an den Grundstücksgrenzen ausgewiesenen Flächen erstellt werden, ist Grenzbebauung festgesetzt.

Doppelgaragen müssen an den Grundstücksgrenzen zusammengebaut werden.

Kellergaragen sind nicht gestattet.

Kellergaragen sind nicht gestattet.

5 Gestaltung:

Die Giebelbreite der Hauptbaukörper darf ein Maß von 11,0 m nicht überschreiten. Für Abschleppungen kann dieses Maß bis zu einer Gesamtbreite von max. 14,0 m überschritten werden. Darüber hinausgehende Breiten müssen mit einem Pultdach abgesetzt und gegliedert werden.

Bei aneinandergebauten Gebäuden muss bei Aufstockungen die Dachneigung an die vorhandene Aufstockung angepasst werden.

Als Grundrissform für Einzelhäuser ist ein Rechteck zu verwenden. Die längere Seite des Rechteckes muss parallel zur Firstrichtung liegen.

Die Dächer der Hauptgebäude sind einheitlich mit braun oder schwarzbraun engobierten Pfannen oder Flachdachpfannen einzudecken.

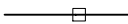

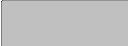

6 Einfriedungen:

Einfriedungen dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sollen als Maschendrahtzäune mit Hecken hinterpflanz oder offen mit versetzten Sträuchern, etc. ausgeführt werden.

7 Pflanzgebot:

Für je 300 m² Fläche des Baugrundstücks ist an geeigneter Stelle ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen, dessen Endzustand mindestens die Firsthöhe des Hauses erreicht.

B H i n w e i s e

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  bestehende Regenwasserleitung
- 2857/7 z.B. Flurnummer
-  bestehende Gebäude
-  Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches

D B e g r ü n d u n g

Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines digitalen Lageplan gefertigt. Stand: Januar 2015. Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

A V e r f a h r e n s v e r m e r k e

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.02.2015 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung i. d. F. vom 03.02.2015 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2015 bis 07.04.2015 öffentlich ausgelegt.
3. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.04.2015 die Bebauungsplanänderung i. d. F. vom 03.02.2015 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stephanskirchen, 05.05.2015
Gemeinde Stephanskirchen

Auer

1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 06.05.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag während der Dienststunden im Rathaus, Zi. 1.09/1. Stock, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Stephanskirchen, 07.05.2015
Gemeinde Stephanskirchen

Auer

1. Bürgermeister