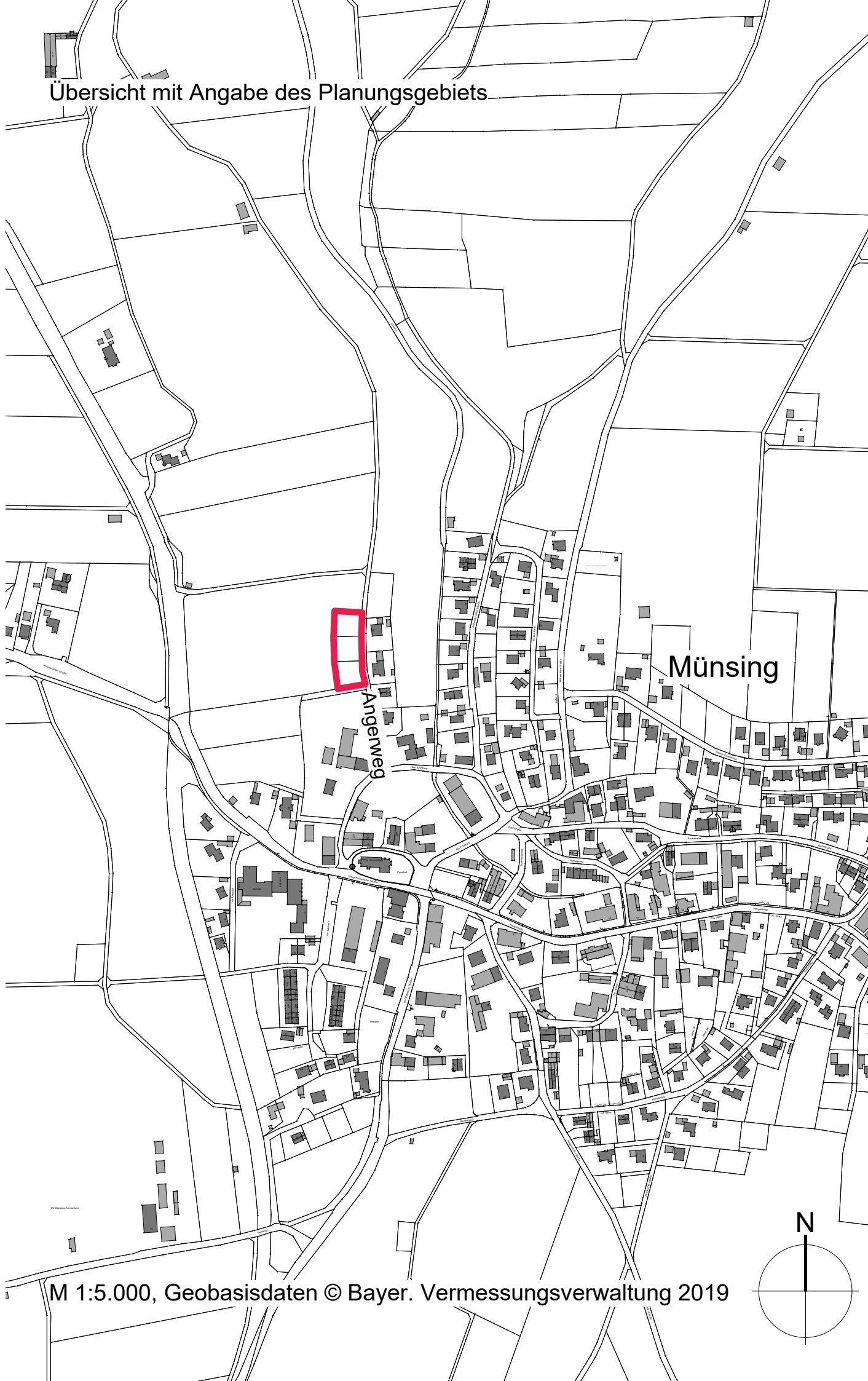


Gemeinde	Münsing Lkr. Bad Tölz - Wolfratshausen
Bebauungsplan	Nr. 34/MÜNSING (westlich des Angerwegs)
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Kastrup / Dörr QS: Goe
Aktenzeichen	MUS 2-41
Plandatum	25.01.2022 (Vorentwurf)

Satzung

Gemeinde Münsing erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersicht mit Angabe des Planungsgebiets



Münsing

Angerweg

N


1621


1623


Angerweg


1628/3

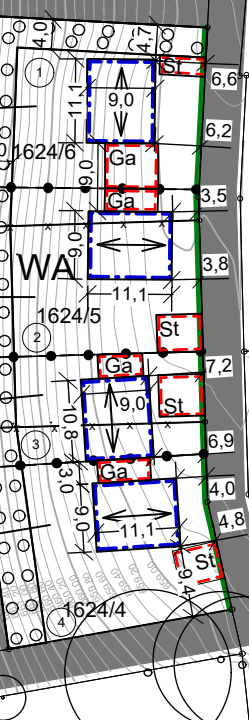
1624

GR 100	WH 5,7
SD 15-25°	OK 658,9
	OK _{Ga} 658,2

GR 100	WH 5,7
SD 15-25	OK 658,7
	OK _{Ga} 658,4

GR 90	WH 5,7
SD 15-25	OK 659,0
	OK _{GA} 658,4

GR 100	WH 5,7
SD 15-25	OK 659,1
	OK _{Ga} 658,7



1628/1

1628/2

S II

1628/4

1628

93

1625/1

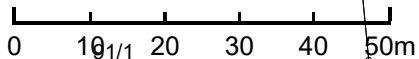
94/1

94



NOR DEN

M = 1:1.000



Am Kirch

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.2 Allgemein zulässig sind:


- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

2.3 Folgende Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.4 Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.5  Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächen und maximaler Oberkanten des Erdgeschossrohfußbodens

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 100** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 100 qm

3.2 Die festgesetzte Grundfläche gem. A 3.1 kann durch untergeordnete erdgeschossige Erker, erdgeschossige Wintergärten, Balkone, Außentreppen und Vordächer um max. 15% und durch Terrassen um max. 20 % überschritten werden.

3.3 Die festgesetzte Grundfläche gem. A 3.1 kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl
von 0,38 auf Baugrundstück Nr. 1,
von 0,34 auf Baugrundstück Nr. 2,
von 0,43 auf Baugrundstück Nr. 3 und
von 0,34 auf Baugrundstück Nr. 4.

- 3.4 **WH 5,7** maximal zulässige Wandhöhe 5,7 Meter
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.5 **OK 658,7** maximale Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens der Hauptgebäude in m über NHN, z.B. 658,7 m über NHN
- 3.6 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1 Für die Baugrundstücke Nr. 1, 2 und 4 ist offene Bauweise festgesetzt. Für das Baugrundstück Nr. 3 ist abweichende Bauweise festgesetzt, hier ist Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze über die gesamte Länge der Baugrenze zulässig.

4.2  nur Einzelhäuser zulässig

4.3  Baugrenze

4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, erdgeschossige Erker und erdgeschossige Wintergärten um bis zu 1,5 Meter überschritten werden, max. jedoch auf einer Länge von max. 1/3 der Gebäudeseite. Dies gilt nicht für die südliche Baugrenze auf dem Baugrundstück Nr. 3.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen über ihre gesamte Länge durch Terrassen um bis zu 3,0 Meter überschritten werden. Dies gilt nicht für die südliche Baugrenze auf dem Baugrundstück Nr. 3.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Münsing in der Fassung vom 21.10.2008.

5.2  Fläche für Garagen

5.3  Fläche für Stellplätze


5.4 **OK_{Ga} 658,4** maximale Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens der Garagen in m über NHN, z.B. 658,4 m über NHN

5.5 Sind Flächen für Garagen oder Stellplätze festgesetzt, so sind diese Anlagen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind auch innerhalb der Flächen für Garagen, Carports auch innerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

5.6 Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

- 5.7 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von insgesamt maximal 10 qm je Baugrundstück zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl gem. A 3.3 ist einzuhalten.
- 5.8 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 2,8 m festgesetzt. Sie wird für Garagen/Carports gemessen von der festgesetzten Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens gem. Festsetzung A 5.4 bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Für Nebenanlagen wird die Wandhöhe gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 5.9 Die Außenwandgestaltung von Garagen ist an die Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen. Dächer auf Garagen sind hinsichtlich der Dachform und dem Material dem Hauptgebäude anzupassen. Die Dachneigung muss mindestens 10% betragen.
- 5.10 Soweit Garagen an Grundstücksgrenzen vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Aneinandergebaute Garagen sind profiligleich zu errichten.
- 5.11 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

6 Bauliche Gestaltung

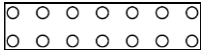
- 6.1  zulässige Hauptfirstrichtung
- 6.2 **SD** nur symmetrisches Satteldach mit durchgehender First- und Trauflinie zulässig
- 6.3 **15-25°** zulässige Dachneigung 15-25°
- 6.4 Als Dacheindeckung ist nur eine Schuppendeckung in Rot- und Brauntönen zulässig. Zusätzlich sind matte Metalleindeckungen zulässig.
- 6.5 Der Dachüberstand bei Hauptgebäuden darf bei Traufe und Ortgang 1,5 m nicht überschreiten und 0,5 m nicht unterschreiten.
- 6.6 Dachaufbauten aller Art, einschließlich Gauben, Zwerchgiebel und Quergiebel, sowie Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachflächenfenster sind nur auf den nach Westen orientierten Dachflächen zulässig.
- 6.7 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Der Abstand zur Dachhaut darf maximal 0,2 m betragen.
- 6.8 Als Materialien an den Außenwänden der Gebäude sind nur Putzflächen, Sichtbeton gestrichen oder werksteinmäßig bearbeitet, Sichtmauerwerk, auch geschlämmt, sowie Naturstein- und Holzverkleidungen zulässig. Putzflächen müssen eine ruhige, gleichmäßige, feinkörnige Struktur aufweisen.
- 6.9 Es sind nur helle Farbanstriche zulässig.

- 6.10 Brandwände an Grundstücksgrenzen sind zu begrünen.
- 6.11 An Loggien und Balkonen sind nur Stabgeländer sowie Gitter- oder Lochstrukturen aus Stahl oder Holz sowie Glasbrüstungen zulässig.
- 6.12 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie an Fassaden sind nur als integraler Bestandteil der Gebäudegestaltung zulässig.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie

8 Grünordnung, Abgrabungen, Einfriedungen

- 8.1  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der Umgrenzung sind pro Baugrundstück zwei Obstbäume zu pflanzen. Zusätzlich sind entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches zwei Obstbäume zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Es sind regionaltypische Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu verwenden.
- 8.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind, dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Pro vollendeter 400 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsordnung mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen. Schotter-/Kies- und Steingärten sowie Kunstrasenflächen sind unzulässig.
- 8.3 Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Qualität nachzupflanzen.
- 8.4 Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- 8.5 Einfriedungen sind nur als Schnitthecken mit Laubgehölzen oder als sockellose, senkrechte, nicht oder farblos behandelte Holzstaketenzäune mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm auszuführen. Die Höhe von Einfriedungen ist auf 1,20 m über Geländeoberkante beschränkt.

9 Erneuerbare Energien

- 9.1 Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

10 Bemaßung


10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m


B Hinweise


1  bestehende Grundstücksgrenze

2 1624/5 Flurstücksnummer, z. B. 1624/5

3  bestehende Bebauung

4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN (natürliches Gelände), z.B. 495,4m

5  bestehender Baum außerhalb des Geltungsbereichs, Kronenprojektion

6  Bezeichnung von Baugrundstücken, z.B. Baugrundstück Nr. 1

7 Es gelten die Abstandsflächentiefen des § 2 der Satzung der Gemeinde Münsing über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 27.01.2021.

8 Terrassen auf Garagen lösen eine Abstandspflicht aus und sind damit an der Grundstücksgrenze grundsätzlich nicht zulässig.

9 Grünordnung

9.1 Pflanzenliste

Bei allen Pflanzmaßnahmen gemäß Festsetzung A 8.2 sind bis zu 30% Ziersträucher zulässig. Im Übrigen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher zulässig, z.B.

Bäume

Spitzahorn

Feldahorn

Birke

Hainbuche

Walnuß

Winterlinde

Zitterpappel

Vogelkirsche

Stieleiche

Eberesche

Mehlbeere

Lärche

Kiefer

sowie Obstgehölze

Acer platanoides

Acer campestre

Betula pendula

Carpinus betulus

Juglans regia

Tilia cordata

Populus tremula

Prunus avium

Quercus robur

Sorbus aucuparia

Sorbus aria

Larix decidua

Pinus sylvestris

Bäume: 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16/18
Obstbäume: Hoch- / Mittelstamm, 2 x verpflanzt

Sträucher	
Feuerahorn	Acer ginnala
Felsenbirne	Amelanchier in Arten
Haselnuss	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wildrosen in Arten	

Sträucher: 2mal verpflanzt, 3 Triebe, 60 - 100 cm.

- 9.2 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 9.3 Artenschutz: Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September, § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).
- 10 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 11 In den Eingabeplänen ist das vorhandene Gelände sowie die notwendige bzw. beabsichtigte Aufschüttung / Abgrabung darzustellen.
- 12 Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Jedes Bauvorhaben ist gegen ggf. auftretendes Schicht-, Hang- bzw. Grundwasser zu sichern.
- 13 Der Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung wird empfohlen.
- 14 Für Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 15 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale gemeindliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.

- 16 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde Münsing, den

.....
Michael Grasl, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Münsing am gefasst und am ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 10.09.2019 hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 10.09.2019 hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat Münsing am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Münsing, den

(Siegel)

.....
(Michael Grasl, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Münsing, den

(Siegel)

.....
(Michael Grasl, Erster Bürgermeister)