



Markt Neubeuern  
LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan

## Nr. 30 "Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße"

als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

**ENTWURF** *in der Fassung vom 29.02.2024*

Satzung vom .....  
in der Fassung vom .....

---

Planung:

**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH  
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf  
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079  
e. info@wuestinger.de

Kommune:

**MARKT NEUBEUERN**

Schlossstraße 4  
83115 Neubeuern  
t. 08035 87840  
e. rathaus@neubeuern.de

---

Projektnummer 1210




Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A3 und A4.  
Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der  
Gemeinde eingesehen werden kann.




## B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

---

### § 1 Allgemeines

- (1)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- (2)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- (3)  Bemaßung in Metern (z.B. 5,0 m)

### § 2 Art der baulichen Nutzung

- (1)  Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
- (2) Die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
  - Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
  - Nr. 4 Gartenbaubetriebe
  - Nr. 5 Tankstellensind nicht zulässig.
- (3) Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.


### § 3 Maß der Nutzung

- (1) GR 300 Maximal zulässige Grundfläche GR in m<sup>2</sup> (z.B. 300 m<sup>2</sup>) bezogen auf den jeweiligen Bauraum nach § 5 (1)
- (2) Die nach § 3 (1) festgesetzte maximale Grundfläche darf durch Terrassen, Balkone und Loggien und Lichtschächte je Bauraum um bis zu 5% überschritten werden.
- (3) Die nach § 3 (1) und (2) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,34 (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3 (1) und (2)), durch folgende Anlagen überschritten werden:
  - Garagen und Carports
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- (4) Die nach § 3 (1), (2) und (3) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,66 (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3 (1), (2), (3)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
  - Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten
- (5) Die nach § 3 (1), (2), (3) und (4) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,79 (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach § 3 (1), (2), (3) und (4)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
  - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z. B. Tiefgarage)
- (6) Über die Festsetzungen nach § 3 (2), (3), (4) und (5) hinaus sind weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.


### § 4 Höhenentwicklung

- (1) <sup>OK<sub>WH</sub> 461,2</sup> Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe 461,2 m ü. Normalhöhennull nach DHHN2016). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Wandhöhe die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika.
- (2) <sup>OK<sub>FFB</sub> 452,50</sup> Maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (z.B. Oberkante Fertigfußboden max. 452,50 m ü. Normalhöhennull nach DHHN2016).



### § 5 Baugrenzen

- (1)  Baugrenze
- (2) Es ist eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 (1) durch Balkone und Vordächer auf 45 % der entsprechenden Fassade, und bei einer Länge von höchstens 5 m je Einzelelement (z.B. Balkon), um bis zu 1,5 m zulässig. Es ist jedoch ein Mindestabstand von 2,0 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

## § 6 Abstandsflächen

-  Im mit der Signatur gekennzeichneten Bereich wird die Abstandsflächentiefe entsprechend Art. 6 Abs. 4 BayBO auf 2,5 m verkürzt.

## § 7 Garagen und Nebenanlagen

- (1)  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen  
Tiefgaragenabfahrt und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m<sup>2</sup>, sind nur innerhalb dieser Flächen und der Bauräume nach § 5 (1) zulässig.
- (2)  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen  
Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mit einer Grundfläche über 5 m<sup>2</sup>, sind nur innerhalb dieser Flächen, der Flächen nach §7 (1) und der Bauräume nach § 5 (1) zulässig. Innerhalb dieser Fläche sind geländegleiche Belüftungsschächte sowie Belüftungsbauwerke mit einer Höhe von 1,20 m über geplantem Gelände und einer Grundfläche von max. 3 m<sup>2</sup> je Bauwerk zulässig.
- (3) Von den Regelungen nach § 7 (1) ausgenommen sind:  
- offene Stellplätze  
- offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)  
- Stützmauern  
- Kinderspielplätze  
- Zufahrten und Zuwegungen
- (4) Die Dächer von Nebenanlagen über 5 m<sup>2</sup> Grundfläche müssen die Anforderungen an Dächer gemäß § 8 erfüllen.
- (5) Mülltonnenabstellplätze sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren. Abweichend ist innerhalb der Fläche nach § 7 (1) eine Bereitstellung der Mülltonnen am Abholtag zulässig.

## § 8 Dächer



- (1) Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten.
- (2) Bei Dachflächen größer 5 m<sup>2</sup> sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen in einem Neigungswinkel von 18-30° zulässig.
- (3) Quergiebel, Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (4) Abweichend von § 8 (3) sind Kamine, Entlüftungsrohre sowie Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Dachüberstände werden hier nicht mit angesetzt. Dachflächenfenster sind auf einer Dachfläche jeweils alle in der selben Höhe anzuordnen. Dies gilt nicht für technisch zur Entrauchung notwendige Dachflächenfenster mit einer Fläche von max. 1,5 m<sup>2</sup>.
- (5) Als Dachdeckung sind bei geneigten Dächern und Dachflächen größer 5 m<sup>2</sup> nur Dachziegel und Dachsteine in Rot-, Rotbraun- oder Grautönen zulässig.
- (6) Bei den geneigten Dächern nach § 8 (2) ist ein Dachüberstand traufseitig von mindestens 1,0 m und ortgangseitig von mindestens 1,2 m einzuhalten. Abweichend ist bei den Dächern von Garagen und Nebenanlagen allseitig jeweils mindestens 0,5 m Dachüberstand vorzusehen. Der Dachüberstand wird horizontal von der Außenkante der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.
- (7) Abweichend von § 8 (2) sind auf Garagen und Nebenanlagen auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig. Abweichend von § 8 (5) sind diese auch als Gründächer mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von 10 cm zulässig. Für diese sind, abweichend von § 8 (6), keine Dachüberstände erforderlich.

## § 9 Solaranlagen

Solaranlagen auf Dächern sind nur im Neigungswinkel der Dachhaut zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Ein Herausragen der Solarflächen über Traufe, First oder Ortgang ist nicht zulässig.

## § 10 Verkehrs- und Versorgungsflächen

- (1)  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- (2)  Straßenbegrenzungslinie
- (3)  Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, Stellplätzen, Bewuchs und sonstigen baulichen Anlagen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche, freizuhalten sind (auf Grundlage der örtlichen Sichtverhältnisse).


## § 11 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- (1) Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen außerhalb der Baugrenzen nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände, zur Anlage von Versickerungsmulden und der Anpassung an die anliegenden Verkehrsflächen bis zu einer Differenz von 1,0 m zum Ur-Gelände zulässig.
- (2) Außerhalb der Bauräume sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Sie sind aus Natursteintrockenmauerwerk herzustellen oder mit Natursteintrockenmauerwerk zu verkleiden und müssen mindestens um ihre Höhe von der Grundstücksgrenze zurückspringen.

## § 12 Einfriedungen und Einfassungen

- (1) Es sind nur folgende Einfriedungen im Geltungsbereich zulässig:
- Zäune aus Naturholz.
  - Mit Hecken oder Laubgehölzen hinterpflanzte Metallzäunen, wobei die Hecken, entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 10 (1), auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Zaunes zu pflanzen sind.
  - Sichtschutzstreifen und Sichtschutzbespannungen an Zäune sind nicht zulässig.
  - Hecken aus Laubgehölzen.
- (2) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden haben.
- (3) Im Geltungsbereich sind als Einfriedungen nicht zulässig:
- Mauern
  - massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel.
- (4) Einfriedungen dürfen eine Höhe über geplantem Gelände von 1,2 m nicht überschreiten.

## § 13 Grünordnung

- (1) Es dürfen max. 100 m<sup>2</sup> der besfestigten Flächen auf den Baugrundstücken außerhalb der Bauräume mit wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Asphalt) ausgeführt werden. Alle übrigen Flächen sind mit zum Teil wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit ungebundenem Fugenmaterial) herzustellen.
- (2)  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Innerhalb der Fläche sind, je angefangenen 100 m<sup>2</sup>, jeweils 3 Sträucher (Laub) aus heimischen, standortgerechten Arten, Mindestpflanzqualität v.Str. 60-100 cm zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln. Versickerungsmulden sind zulässig. Jegliche bauliche Anlagen (z.B. Nebengebäude, Stützmauern, Zäune, etc.) sind ausgeschlossen.
- (3) Im Geltungsbereich nach § 1 (2) sind mind. 2 heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Wuchshöhe von mind. 15 m, Stammumfang 20-25 cm, mind. 16 heimische, standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Wuchshöhe von mind. 10 m, Stammumfang 16-18 cm, alternativ Obstbäume, Stammumfang 10-12 cm, jeweils in der Mindestqualität 3x verpflanzt, bei Obstbäumen 2x verpflanzt, zu pflanzen.
- (4) Baumpflanzungen nach § 13 (2) und (3) sind dauerhaft zu erhalten und spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude zu pflanzen. Die Neupflanzungen nach § 13 (2) und (3) dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit, oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der Vorgaben nach § 13 (3) in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- (5) Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgarage) sind, so sie nicht von Gebäuden überbaut sind, mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschichtdicke (inkl. Drainageschicht) von im Mittel 40 cm, im Bereich von Großsträuchern und Bäumen mit 60 cm, zu überdecken. Im Bereich der Flankendämmung darf die Schichtdicke auf 30 cm reduziert werden. Im Bereich von Belägen ist keine Mindestüberdeckung gefordert.

## § 14 Versickerung

Sämtliches auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten und über Mulden breitflächig zu versickern.

## § 15 Stellplätze

Es sind innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechend § 1 (2) min. 50 KfZ-Stellplätze für das Vorhaben zu erstellen.












## § 16 Verhältnis zur Ortsgestaltungssatzung

Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 2.1 bis 2.2, Nr. 3.1.5 bis 3.1.7, Nr. 3.4.1, Nr. 3.4.3 bis 3.4.7, Nr. 4.1 bis 4.2 und Nr. 5.2 der Ortsgestaltungssatzung, in der Fassung vom 18.05.2022, werden im Rahmen des hier gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereichs vollumfänglich ersetzt.

## C) Hinweise durch Text und Planzeichen

---

### 1. Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- (2)  Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
- (3)  Größe der vorgeschlagenen Grundstücke in m<sup>2</sup>
- (4)  Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlagen und Zufahrten und Stellplätzen
- (5)  Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 7,60 m). Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer.
- (6)  Höhengichtlinie in 0,5 Metern
- (7)  Vorgeschlagener Standort Baum
- (8)  Geschwindigkeitsabhängige Sichtdreiecke - Anfahrtssicht 3,0 m:  
Ortsauswärts 30 km/h / Schenkellänge 30 m, Ortseinwärts 70 km/h / Schenkellänge 110 m
- (9)  Höhenorientierungspunkt - öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (10)  Höhenorientierungspunkt - bestehendes Gelände
- (11)  Höhenorientierungspunkt - geplantes Gelände

### 2. Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- (1) Das Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser- Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern.  
Es ist eine Flächenversickerung über das Anlegen von Mulden oder Rigolenversickerungsanlagen vorgesehen. Eine punktuelle Versickerung von Regenwasser über Sickerschächte ist, aufgrund der hohen Grundwasserstände, nicht möglich.
- (2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

- (3) Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so herzustellen bzw. zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Bebauungen oder Verfüllungen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von anderweitigen Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder Materialien die fortgeschwemmt werden könnten, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Auch ist die Ablagerung von Baumaterialien auf diesen Flächen sowie das Befahren oder ein Bodenaushub bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

### **3. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse**

- (1) Wild abfließendes Oberflächenwasser  
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.  
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).  
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- (2) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser sowie hoch anstehenden Grundwassern kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
- Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen.
  - Gebäude sind, an Stellen, an denen ein Anstauen von wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser zu befürchten ist, bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des möglichen Wasserstandes wasserdicht zu errichten, bzw. konstruktiv so zu gestalten, dass kein Wasser eindringen kann (Keller/Tiefgarage wasserdicht und ggf. auftriebssicher; dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen, die Tiefgaragenzufahrt etc.).

### **4. Hinweise zu Eingriffen in das Grundwasser**

- (1) Im Planungsgebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Der Bemessungswasserstand ist nahe der Geländeoberkante anzunehmen. Dem folgend ist bei Untergeschossen, Gründungen und Tiefgaragen mit Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen. Diese sind, auch so sie temporär erfolgen (Bauwasserhaltung), genehmigungspflichtig. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung ist beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.
- (2) Im Rahmen dieser Genehmigung ist nachzuweisen, dass der Grundwasserstrom durch die Bebauung nicht unzulässig beeinträchtigt wird oder dies durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Unterdückerung oder Ähnliches) kompensiert wird.

### **5. Hinweis zum Schutz des Bodens**

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

### **6. Hinweise zum Denkmalschutz**

- (1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.
- (2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **7. Hinweis zu Immissionen**

Es ist mit Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.

## 8. Hinweise zur Grünordnung

- (1) Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 bis 49 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) zu beachten.
- (2) Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

## 9. Hinweis zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Der nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelte Eingriff durch den hier gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Umfang von 5.397 m<sup>2</sup> wird ausserhalb des Gemeindegebietes auf der Ökokontofläche 'Hackenfilze' der Bayerischen Staatsforsten, auf Teilflächen der Flurnummer 1853/0, Gemarkung Rottau, ebenfalls im Naturraum D66 ausgeglichen.

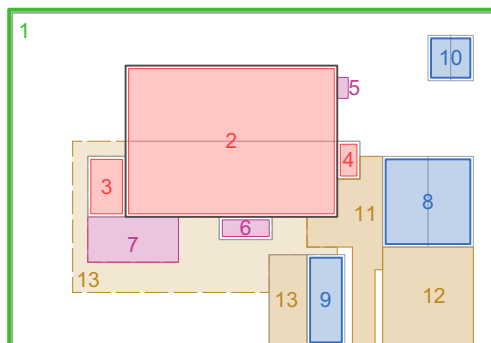
## 10. Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, sofern nicht abweichend geregelt, alle Satzungen der Marktgemeinde Neubeuern von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung. Dies sind zum Beispiel:

- (1) Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Marktgemeinde Neubeuern
- (2) 1. Satzung zur Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
- (3) Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen
- (4) Ortsgestaltungssatzung

## 11. Hinweise zum Maß der Nutzung nach § 3 Maß der Nutzung

- (1) Die zulässige Grundfläche "GR" ist als absolute Zahl festgesetzt. Die zulässige Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen sowie sonstiger Flächen ist als Verhältniszahl (Grundflächenzahl "GRZ") zum jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.



Baugrundstück

Flächen Hauptanlagen für "GR" gem. § 3 (1)

Überschreitung der "GR" gem. § 3 (2)

Überschreitung der "GR" durch Flächen für Garagen u. Nebenanlagen "GRZ" gem. § 3 (3)

Überschreitung der "GR" durch Flächen für Garagen u. Nebenanlagen und weitere Anlagen "GRZ" gem. § 3 (5)

- (2) Zur GR gem. § 3 (1) werden folgende Anlagen hinzugerechnet: Hauptgebäude (Nr. 2), Laubengänge, oberirdische Außentreppe sowie Erker (Nr. 3) und Wintergärten (Nr. 4)
- (3) Die GR darf gem. § 3 (2) überschritten werden durch: Mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen (Nr. 7), Balkone, Loggien (Nr. 6) und Lichtschächte (Nr. 5).
- (4) Zur GRZ gem. § 3 (3) werden folgende Anlagen hinzugerechnet: Anlagen die auf die GR nach (2) und (3) angerechnet werden (Nr. 1-7, o.Ä.), Garagen (Nr. 8), Carports (Nr. 9), Gartenhäuser (Nr. 10) und sonstige Nebenanlagen nach § 14 (z.B. Spielgeräte).
- (5) Zur GRZ gem. § 3 (4) werden folgende Anlagen hinzugerechnet: Anlagen die auf die GR nach (2) und (3) angerechnet werden (Nr. 1-6, o.Ä.), Garagen (Nr. 8), Zufahrten (Nr. 12), offene Stellplätze (Nr. 13), Carports (Nr. 9), Zuwegungen > 1,5 m Breite (Nr. 11), Gartenhäuser (Nr. 10), Tiefgaragen, und sonstige baulich genutzte Flächen (Abstellflächen, Feuerwehzufahrt (auch Rasengitter) oder Ähnliches, Sandkästen o.Ä.)
- (6) Zur GRZ gem. § 3 (5) werden folgende Anlagen hinzugerechnet: Anlagen die auf die GR nach (2), (3) und (4) angerechnet werden (Nr. 1-13, o.Ä.) und Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) (Nr. 12).



## D) Verfahrensvermerke

---

Der Marktgemeinderat Neubeuern hat in der Sitzung vom 09.08.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 "Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB, sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am 31.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 "Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße" mit Begründung, in der Fassung vom 04.04.2022, wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

In seiner Sitzung vom ..... hat der Marktgemeinderat Neubeuern beschlossen, das Verfahren nun nicht mehr nach § 13b BauGB sondern im Normalverfahren fortzuführen. In diesem Rahmen können die bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB als Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB angesehen werden.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 "Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße" mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 26.02.2024, wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 "Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße" in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neubeuern, den .....

(Siegel)

.....

Christoph Schneider, Erster Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 "Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße" wurde am ..... gem. § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 "Genossenschaftliches Wohnen an der Rosenheimer Straße" tritt damit in Kraft.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Neubeuern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Neubeuern, den .....

(Siegel)

.....

Christoph Schneider, Erster Bürgermeister

