

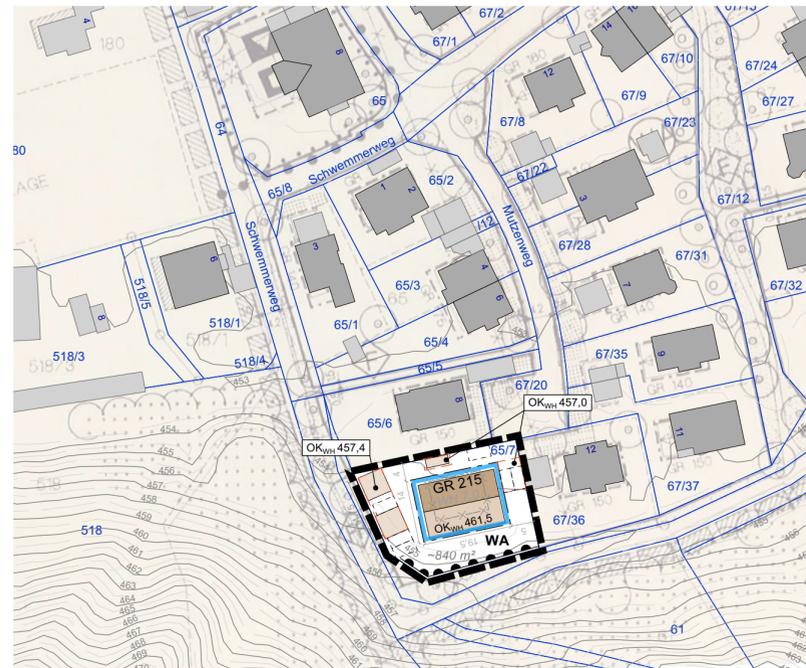
## Präambel

Der Markt Neubeuern erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 9. Änderung des Bebauungsplans „Hepfengraben“.

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen den Bebauungsplan „Hepfengraben“ mit allen seinen bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hepfengraben“ mit allen seinen Änderungen unberührt.

## A) Planzeichnung

M 1:1.000 N  
System UTM  
10 20 30 40 50 Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet



## B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

### § 1 Allgemeines

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
-  Bemaßung in Metern (z.B. 10 m)

### § 2 Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind generell unzulässig.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

- GR 215 Maximal zulässige Grundfläche im m<sup>2</sup> (z.B. 215 m<sup>2</sup>)
- Die zulässige Grundfläche GR nach § 3 (1) darf bis zur maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,30 (inkl. Anlagen nach § 3 (1)) durch Vordächer, Balkone und Terrassen überschritten werden.
- Die zulässige GR nach § 3 (1) darf bis zur maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,45 (inkl. Anlagen nach § 3 (1) und (2)) durch Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.
- Die zulässige GR nach §3 (1) darf bis zur maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,60 (inkl. Anlagen nach §3 (1), (2) und (3)) durch Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten überschritten werden.  
Eine weitere Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- Es sind maximal 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

### § 4 Baugrenzen

-  Baugrenzen
- Überschreitung von Baugrenzen  
Die Baugrenzen nach § 4 (1) dürfen durch Balkone, Vordächer o.Ä., auf maximal 50% der jeweiligen Fassadenlänge um bis zu 2,0 m überschritten werden. Ein Abstand von 2,0 m zu den Grundgrenzen ist einzuhalten.

### § 5 Höhenentwicklung

- OK<sub>wm</sub> 457,0 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhen über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe max. 457,0 m über Normalhöhennull nach DHHN2016) Die Oberkante der Wandhöhe ist bei Satteldächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches.

### § 6 Dächer

- Bei Dachflächen größer 5 m<sup>2</sup> sind ausschließlich Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von 20-27° zulässig. Der First ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers und in dessen Mitte zu situieren.
- Auf Dachflächen von untergeordneten Bauteilen, welche maximal 20% der Dachfläche des Hauptdaches ausmachen und deren Firsthöhe mindestens 1,0 m unterhalb der tatsächlich realisierten OK WH im Sinne § 5 (1) des Hauptdaches liegt sind abweichend von § 6 (1) auch Pultdächer zulässig. Der First dieser Pultdächer muss an einem aufgehenden Bauteil liegen.
- Dacheinschnitte, Dachgauben und Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- Abweichend von § 6 (3) sind je Gebäude maximal zwei Quergiebel zulässig. Quergiebel müssen den folgenden Rahmenbedingungen genügen:  
- Der Quergiebel darf maximal 30 % der Breite der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen. Insgesamt dürfen die Quergiebel auf einer Gebäudeseite jedoch nicht breiter als 50% der Fassadenlänge sein.  
- Seine Dachneigung darf die Dachneigung des zugehörigen Hauptdaches um maximal 5° übersteigen.  
- Der First des Quergiebels muss mindestens 50 cm unterhalb des Firsts des Hauptdaches liegen.  
- Die OK WH entsprechend § 5 des Quergiebels darf maximal 1,3 m über der nach § 5 festgesetzten OK WH liegen.
- Nebengebäude unter 15 m<sup>2</sup> und Carports, als an mindestens 3 Seiten komplett offene Überdachung über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, dürfen abweichend von der Festsetzung § 6 (1) auch mit Flachdächern bis zu 5° Neigung ausgeführt werden. Hier sind Gründächer zulässig.

### § 7 Erschließung

-  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

### § 8 Nebenanlagen

-  Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports
- Garagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit einer Grundfläche über 5 m<sup>2</sup>, sind nur in den Flächen für Garagen und Nebenanlagen nach § 7 (1) und in den Bauräumen nach § 4 (1) zulässig.
- Von den Regelungen nach § 8 (2) ausgenommen sind:  
- offene Stellplätze  
- offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)  
- Stützmauern  
- Einfriedungen  
- Zufahrten und Zuwegungen

### § 9 Abstandsflächen

Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächen-tiefe durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht.

### § 10 Grünordnung

Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### § 11 Baumwurfgefährdete Bereiche

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl) sichergestellt ist, dass die Bewohner bzw. Nutzer vor der Gefährdung durch umfallende Bäume sicher geschützt sind.

### § 12 Verhältnis zu Ur-Bebauungsplan

Die textlichen Festsetzungen 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 2.1, 2.2, 2.3, 3.3 und 5.3 sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen des Ur-Bebauungsplans "Hepfengraben" werden im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung, innerhalb des Geltungsbereichs, vollumfänglich ersetzt.

## C) Hinweise durch Planzeichen und Text

### C.1 Hinweise durch Planzeichen

-  Bestehende Baukörper: Haupt- und Nebengebäude
-  vorgeschlagene Baukörper: Haupt- und Nebengebäude
-  Gebäude zur Disposition
-  Grundstücksgrenze mit Flurnummern
-  Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 7,0 m)  
Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer.
-  Hinweis zur Grundstücksgröße
-  Höhenschichtlinie in 0,5 m Abstand als Hinweis (z.B. 455 m ü NHN)
-  Vorgeschlagene Lage der Stellplätze

### C.2 Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Baugrundstücks und den Dachflächen ist direkt auf dem Grundstück zu versickern.

- (2) Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-)Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.
- (3) Im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Darf diese nicht angewendet werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen.
- (4) Die Vorgaben der TRENGW sind einzuhalten. Soll von diesen abgewichen werden, ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.
- (5) Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist ebenfalls in diesem Rahmen nachzuweisen. Hierzu kann auf das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zurückgegriffen werden.
- (6) Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig."

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

- (1) Durch die Baumaßnahmen, insbesondere durch Aufschüttungen und Abgrabungen, darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und die Überschwemmungssituation, die Situation der Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.
- (2) Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließende Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. zu sehr hohen Grundwasserständen kommen.  
Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:  
- Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte, so das Gebäude nicht in einer Hanglage bzw. über dem angrenzenden Gelände liegt, mindestens ca. 25 cm über der Oberkante der am Grundstück anliegenden Straße liegen.  
- Das Gebäude sollte bis 25cm über OK geplantem Gelände wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

### C.4 Hinweise zum Artenschutz

- (1) Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Den Regelungen dieses Gesetzes ist Rechnung zu tragen.  
Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG zuwidergehandelt wird.  
Dies ist insbesondere bei Rodungs-, Abriss- sowie Umbauarbeiten zu beachten.
- (2) Rodungsarbeiten (Bäume und größere Gehölze) sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.

## D) Hinweise durch Text zu den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans

Soweit im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung nicht geänderte Regelungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans (Nr. 1.2, 1.4, 2.1, 3.0, 4.0, 5.1, 5.2, 5.4 und 5.5) unverändert weiter. Insbesondere sind für diese Festsetzungen auch die gesetzlichen Regelungen (BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans gültigen Fassung anzuwenden.

## E) Verfahrensvermerke

Der Markt Neubeuern hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.06.2021 die 9. Änderung des Bebauungsplans "Hepfengraben" im beschleunigten Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am 17.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte bis einschließlich 15.07.2021 die Möglichkeit sich dazu zu äußern

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans "Hepfengraben" mit Begründung, in der Fassung vom 14.10.2021, wurde am 19.10.2021 vom Gemeinderat gebilligt. Er wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2022 bis 14.02.2022 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.12.2021. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 29.12.2021 ortsüblich, öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.02.2022 wurde die 9. Änderung des Bebauungsplans "Hepfengraben" in Fassung vom 21.02.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neubeuern, den ..... (Siegel)  
.....  
Christoph Schneider, Erster Bürgermeister

Die 9. Änderung des Bebauungsplans "Hepfengraben" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 9. Änderung des Bebauungsplans "Hepfengraben" tritt damit in Kraft. Die Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde 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



Gemeinde Neubeuern

LANDKREIS ROSENHEIM

Original

## 9. Änderung des Bebauungsplans "Hepfengraben"

im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzung vom 22.02.2022  
in der Fassung vom 21.02.2022

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

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

Gemeinde:

NEUBEUERN

Schlossstr. 4 83115 Neubeuern  
t. 08035 8784-0 f. 08035 8784-29  
e. rathaus@neubeuern.org

Projektnummer 1191