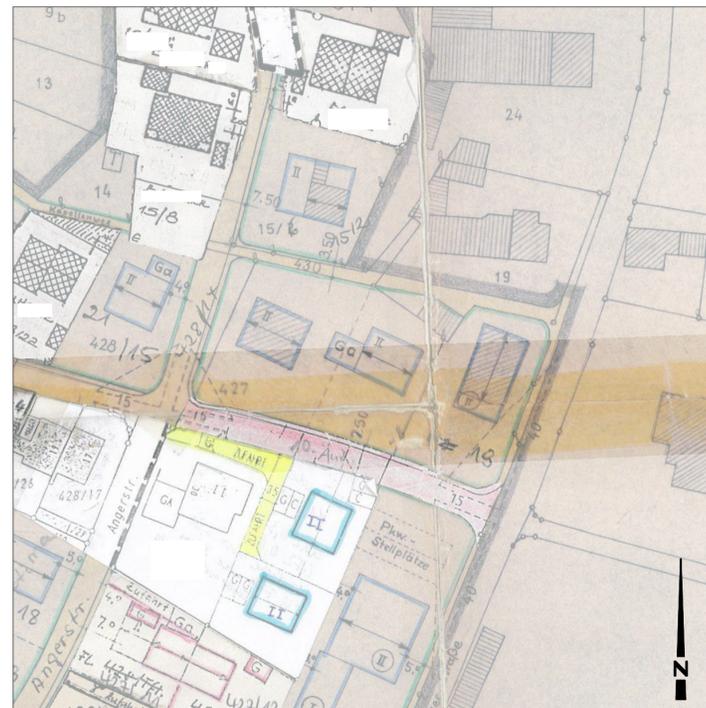


Bebauungsplanänderung M1:1000



Bebauungsplan Original M1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,40 Grundflächenzahl gem. Planeintrag als Höchstmaß, hier: 0,40

Durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.: 2

WH maximale Wandhöhe z.B. 7,20m
Bemessung von OK FFB EG bis Schnittpunkt der Außenwandebene mit OK Dachhaut, oder oberer Wandabschluss.
OK FFB EG max. 40cm über 498.750müNN.
Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 S1 BayBO wird angeordnet.

KN maximale Höhe Kniestock z.B. 1,50m
gemessen ab OK FFB des obersten Geschosses bis Schnittpunkt der Aussenwandebene mit OK Dachhaut.

1.3 überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze
Untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenze bis auf eine Tiefe von max. 1,5m und einer Länge von max. 5m überschreiten

Baugrenze für Garage und Carports
Oberirdische Stellplätze können innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden
Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling in der Fassung vom 20.10.2021

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassen, bis zu einer Grundfläche von 13m², zulässig.

1.4 Verkehrsflächen

private Straßenverkehrsflächen

1.5 Gestalterische Festsetzungen

SD Das Dach ist als symmetrisches Satteldach auszubilden.
Es sind Dachneigungen DN von 22° bis 27° zulässig.
Der First ist parallel zur längsten Gebäudeseite auszurichten.
Dacheinschnitte und Dachterrassen sind zulässig.
Ein Kniestock ist explizit erlaubt.
Je Dachseite und Haus ist ein Quergiebel (außenwandbündige Gaube) zulässig.
Bei Doppelhäusern ist nur ein gemeinsamer Quergiebel je Dachseite zulässig.
Die maximale Breite der Dachaufbauten je Dachseite darf max. 8 m betragen.
Erlaubt ist Ausführung als Schlepp- oder Satteldach.
Die Eindeckung ist in roten, rotbraunen, grauen oder schwarzen Beton-, Tonziegeln oder ähnlichem Material zu erfolgen.

FD Flachdach
Flachdächer können in den ausgewiesenen Bereichen, für Nebenanlagen, Carports und Garagen angewandt werden.
Eine Ausführung als begrüntes Dach ist zulässig.

Der Einsatz von Holzwerkstoffen als gestaltendes Fassadenelement ist zulässig.

1.6 Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Einfahrt

1.7 Grünordnung

zu pflanzender heimischer Laubbaum im Umkreis von 10m

1.8 sonstige Festsetzungen

Zufahrten, Wege und offene Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.
Oberflächenwasser ist auf den Privatflächen zu versickern.

HINWEISE

Grundstücksgrenze

19 Fl.Nr.

bestehende Baukörper

vorgeschlagener Baukörper

Höhenbezugspunkt mit Angabe Höhe müNN
498.750müNN

Das Fällen von Bäumen sowie die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist in der Zeit von 1. März bis 30. September (Vogelbrutzeit) verboten (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz).

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 "Harthausen Süd" unverändert weiter, soweit sie nicht durch die vorliegende 18. Änderung geändert werden.

VERFAHRENSHINWEISE

PRÄAMBEL

Die Stadt Bad Aibling erlässt aufgrund
- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)
- Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom Architekturbüro
Planungsbüro Moser Hoffmann gefertigte 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20
"Harthausen Süd" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als S a t z u n g.

Die 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Harthausen Süd" besteht aus
Teil A: Planzeichnung vom im Maßstab 1:1000, mit Legende
Teil B: Städtebauliche Begründung

Stand der Kartengrundlage: 05/2023
Der Bebauungsplan ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet.
Planfassung vom 20.09.2024

Stadt Bad Aibling



18. Änderung Bebauungsplan Nr. 20 "Harthausen Süd"

Teil A: Planzeichnung im Maßstab M1:1000

PLANUNG:



MOSER
HOFFMANN
ARCHITEKTUR

MOSER HOFFMANN ARCHITEKTUR
An der Alten Spinnerei 5a, 83059 Kolbermoor
Tel.: 08061/34666 20 Fax: 08061/34666 21
mail@moserhoffmann-arch.de

20.09.2024