



Marktgemeinde Neubeuern
LANDKREIS ROSENHEIM

11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Gut Heft"

im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzung vom 09.02.2023
in der Fassung vom 06.02.2023

Planung:

WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbH

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

Marktgemeinde:

NEUBEUERN

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

Projektnummer 1272

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

Präambel

Die Marktgemeinde 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. 5, 6, 7 und 81 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 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Gut Heft" als Satzung.

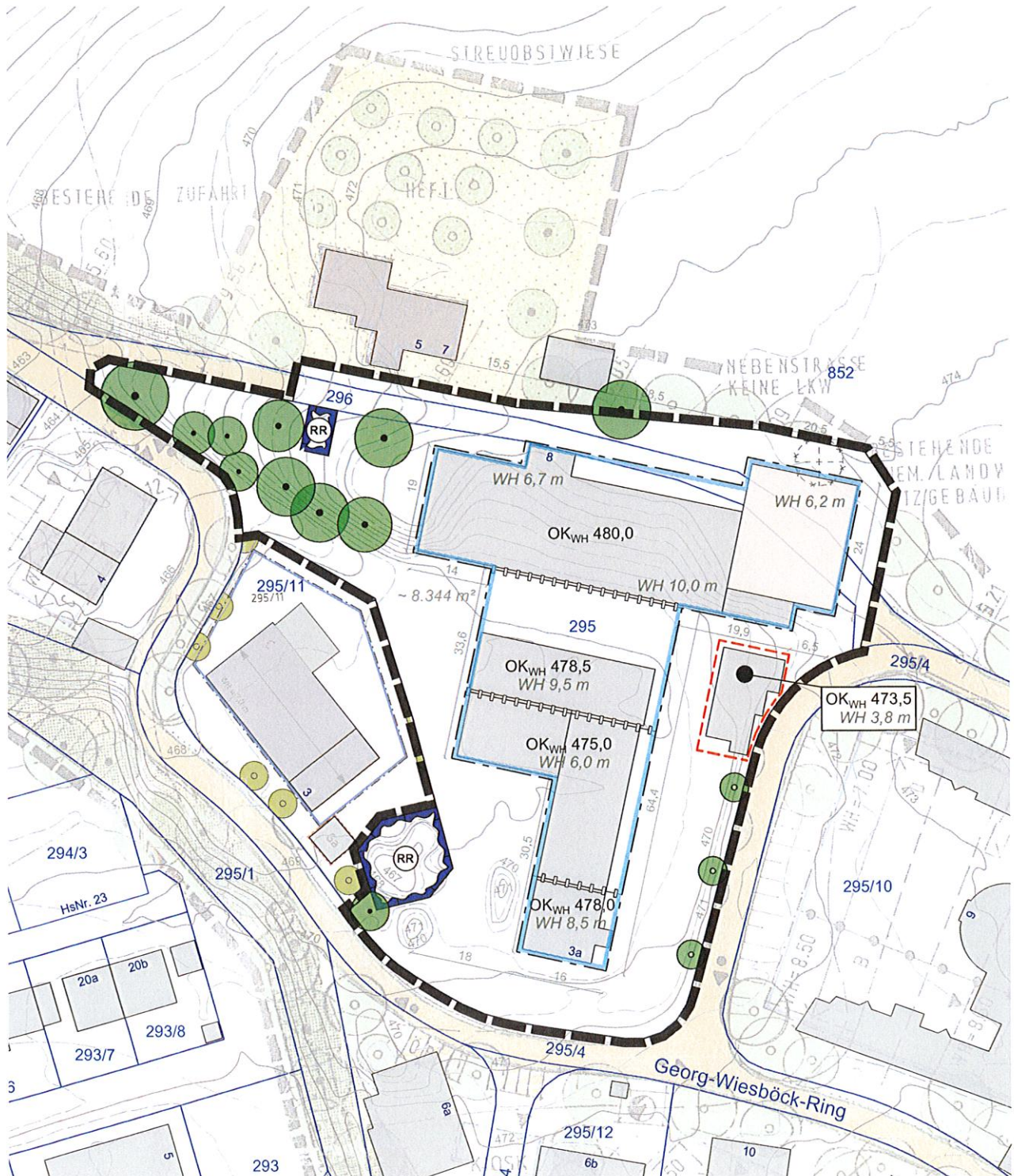
Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 11. Änderung verdrängt diese, in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen, den Bebauungsplans Nr. 11 "Gut Heft" inklusive aller seiner bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 "Gut Heft" mit allen seinen Änderungen unberührt.

A) Planzeichnung

M 1:1.000 N
System UTM

10m 20m 30m 40m 50m

Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet



B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

§ 1 Allgemeines



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs


§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) **GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- (2) Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.
- (3) Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind generell unzulässig. Abweichend können diese ausnahmsweise zugelassen werden, soweit diese in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem ansässigen Gewerbebetrieb stehen und ein diesem deutlich untergeordneten Flächenbedarf (Geschossfläche) haben oder insofern diese der Nahversorgung der im Gewerbegebiet ansässigen Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.
- (4) Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.


§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- (2) Die jeweils zulässige GRZ nach § 3 (1) darf bis maximal 0,8 (inkl. Hauptanlagen nach § 3 (1)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
 - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
 - Zuwegungen
 - offene Lagerflächen, Zufahrten, RangierflächenEine weitere Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- (3) Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) OK_{WH} 447,0 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhen in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (z.B. OK_{WH} max. 447,0 m ü. NHN). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an den Traufseiten des Dachs und bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
- (2)  Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlich zulässiger Höhenentwicklung
- (3) Durch Dachaufbauten auf Flachdächern darf die nach § 4 (1) festgesetzte maximale Wandhöhe um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen dabei jedoch mindestens um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlich hergestellten Oberkante der Wandhöhe nach § 4 (1) von der Außenkante der Außenwand zurückstehen.


§ 5 Baugrenzen

- (1)  Baugrenze
- (2) Überschreitung von Baugrenzen
Die Baugrenzen nach § 5 (1) dürfen auf einer maximalen Länge von 33% der jeweiligen Fassade, jedoch höchstens auf 5,0 m Länge, durch Vordächer, Überdachungen, Fluchttreppen o.Ä., um bis zu 2,0 m überschritten werden. Ein Abstand von 2,0 m zu den Grundstücksgrenzen ist einzuhalten.

§ 6 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Abweichende Regelungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

§ 7 Nebenanlagen

- (1)  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports, jeweils mit einer Grundfläche über 20 m², sind nur innerhalb der Bauräume nach § 5 (1) und der Flächen nach § 7 (1) zulässig.
- (3) Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 20 m², Stellplätze, Zufahrten, Einfriedungen sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.



§ 8 Dächer

- (1) Dachflächen über 250 m² Grundfläche sind in ihrer Gesamtheit als geneigte Dächer zwischen 12° und 18° auszuführen. Bei geneigten Dächern ist der First des Hauptbaukörpers parallel zur längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten. Sie sind symmetrisch (Dachneigung auf beiden Dachseiten identisch) zu errichten.
- (2) Dachflächen unter 250 m² Grundfläche können auch als Flachdach, flachgeneigtes Dach oder als Pultdach ausgeführt werden. Flachgeneigte Dächer und Pultdächer sind bis zu einer Neigung von 12° zulässig.
- (3) Als Dachdeckung sind bei geneigten Dachflächen nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in ziegelroten, rotbraunen oder grauen Farbton sowie Metalleindeckungen in grauem Farbton oder der Naturfarbe des Materials zulässig.
- (4) Auf Flachdächern nach § 8 (2) sind folgende Eindeckungen zulässig:
 - Dachterrasse auf maximal 1/3 der Dachfläche
 - extensives Gründach; Die Ausführung hat mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von mindestens 10 cm zu erfolgen.

§ 9 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen

- (1) Technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind auf 40% (tatsächliche Paneelfläche) der nutzbaren Dachflächen (abzüglich Aufbauten, technischen Anlagen, Fenstern, Ausstiege o.ä.) der Gebäude zu errichten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Gebäudenutzungen oder technisch notwendige Dachausbildungen diesen entgegenstehen.
- (2) Solar- und Photovoltaikanlagen sind im Neigungswinkel der Dachhaut oder integriert in die Fassade zulässig. Sie sind als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut oder zur Fassade ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig.
- (3) Abweichend von § 9 (1) sind auf Flachdächern auch aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen (auch aus dem Winkel der Dachhaut) zulässig. Sie müssen um ihre Höhe über der Attika, jedoch um mindestens 1,0 m von der Attikaaußenkante, zurücktreten. Bei aufgeständerten Anlagen sind die Flachdachflächen als Gründach nach § 8 (4) auszuführen.
- (4) Gebäudeunabhängige Solar- und Photovoltaikanlagen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

§ 10 Grünordnung

- (1)  Bäume zu erhalten
- (2)  Baum zu pflanzen 2. Ordnung
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume / Obstbäume mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3,0 m abgewichen werden.
- (3) Bäume nach § 10 (1) und (2) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind entfernt werden. Bei Entfall sind diese mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualität nach § 10 (2) spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

§ 11 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses










Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken".

§ 12 Verhältnis zu Ur-Bebauungsplan (10. Änderung)

Die textlichen Festsetzungen 3.1, 3.2, 3.3, 4, 6.1, 6.2 sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen der 10. Änderung des Ur-Bebauungsplans Nr. 11 "Gut Heft" werden im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung, innerhalb des Geltungsbereichs, vollumfänglich ersetzt.

C) Hinweise durch Planzeichen und Text

C.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Bestehende Baukörper: Haupt- und Nebenanlagen
- (2)  Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- (3)  Vorgeschlagene neue Baukörper
- (4)  ca. Größe Baugrundstück
- (5)  Höhenschichtlinie in 0,5 m Abstand als Hinweis (z.B. 470 m ü. NHN)
- (6)  Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe nach § 4 (1) etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 6,0 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 und bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
Die Darstellung der in etwa möglichen Wandhöhe bezieht sich auf die Verortung des Planzeichens gegenüber dem hier anliegenden Bestandsgelände.
- (7)  Bemaßung in Metern (z.B. 10 m)

C.2 Hinweise zur Entwässerung und Versickerung

- (1) Allgemein gilt: Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) über die belebte Bodenzone zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist die Errichtung von Versickerungsanlagen im Planungsgebiet voraussichtlich nicht möglich. Die Ableitung der anfallenden Niederschläge erfolgt heute bereits über eine Zisterne im Südwesten, in welche das Wasser von Dachflächen und versiegelten Flächen eingeleitet und gedrosselt in den im Georg-Wiesböck-Ring befindlichen gemeindlichen Regenwasserkanal abgeführt wird. Im Rahmen der Erweiterung des Gewerbebetriebes sollen die neuen Dachflächen sowie die nördlichen Dachflächen des Bestandsgebäudes über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt (Ablaufdrossel mit 3,5 l/s) in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dies bedarf einer gesonderten Genehmigung durch die Marktgemeinde Neubeuern.
- (2) Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen.
- (3) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die 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.

- (4) 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, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

C.3 Hinweise zum Schutz gegen Starkregenereignisse und Schichtwasser

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser, temporären Überschwemmungen sowie Schichtenwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:

- (1) Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte min. 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen. Bei einer bewegten Topographie sind entsprechend andere Maßnahmen zu ergreifen, um Öffnungen von Gebäuden baulich zum Schutz vor eindringendem Wasser auszubilden.
- (2) Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge oder Kellerlichtschächte, sind baulich zum Schutz vor Überflutungen mit einer Überhöhung von min. 25 cm gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche auszuführen.
- (3) Gebäude sind, an der Stelle wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von min. 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Unterkellerungen wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Installations- durchführungen 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 01. 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 bzw. der vorangegangenen Änderungen 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 26.04.2022 die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Gut Heft" im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurde am 17.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Gut Heft" mit Begründung in der Fassung vom 20.10.2022 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2022 bis 29.12.2022 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 17.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.11.2022 durch Versand am 17.11.2022.

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 09.02.2023 wurde die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Gut Heft" in Fassung vom 06.02.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neubeuern, den 14.02.2023

.....
Christoph Schneider, Erster Bürgermeister



Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Gut Heft" wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Gut Heft" tritt damit in Kraft.

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Gut Heft" mit Begründung 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

.....
Christoph Schneider, Erster Bürgermeister

(Siegel)