



## **Bebauungsplan „Sieglbrunn“ mit integrierter Grünordnung**

GEMEINDE HUGLFING  
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

VERFAHRENSSTAND:           Endfassung

ERSTELLT:                    19.01.2015

PLANFERTIGER:

SHP-Consult  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Dom-Pedro-Str. 6  
80637 München  
Tel. 089/512426-30  
Fax: 089/512426-55

Umwelt und Planung S. Schwarzmann, J. Schneider  
Landschaftsarchitekten  
Münchner Straße 48  
83022 Rosenheim  
Tel. 08031-2205184  
Fax: 08031-2205185

## **Satzung der Gemeinde Huglfing – Bebauungsplan „Sieglbrunn“**

### **Präambel**

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) erlässt die Gemeinde Huglfing den folgenden Bebauungsplan als Satzung.

Bestandteile dieser Satzung sind

- a) der beigefügte Planteil M 1:500,
- b) der beigefügte Textteil mit den Festsetzungen und Hinweisen zum Bebauungsplan.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

# Bebauungsplan „Sieglbrunn“ der Gemeinde Huglfing

## A. Festsetzungen durch Text

### 1. Bauliche Nutzung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Die Parzellen 2 und 4 bis 17 des Baugebietes werden als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

MI Die Parzellen 1 und 3 des Baugebietes werden als „Mischgebiet“ im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Abgrenzung zwischen den beiden vorgenannten Nutzungsbereichen ergibt sich aus dem Planteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt begrenzt:

GRZ Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) beträgt

- a) im Mischgebiet 0,35
- b) im Allgemeinen Wohngebiet 0,30.

Für die Berechnung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des Baugrundstückes einschließlich der von der Bebauung freizuhaltenden Teilflächen mit einzubeziehen.

GFZ Die Geschoßflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO) beträgt

- a) im Mischgebiet 0,45
- b) im Allgemeinen Wohngebiet 0,40.

Bauweise Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser, auf den Parzellen 10, 11 und 12 sind auch Doppelhäuser zulässig.

Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten Bauräume errichtet werden.

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Gebäudehöhe Die Wandhöhe darf maximal 4,90 m betragen. Sie wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.

Die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens der einzelnen Bauparzellen ist im Planteil festgelegt.

### 1.3 Gestaltung

- Die Dachdeckung hat in rotem oder braunem Farbton zu erfolgen.
- Wandflächen sind in ortsüblichen Arten zu verputzen oder mit Holzschalung zu versehen. Unbedeutende Sichtbetonteile wie z.B. Stützen sind von dieser Regelung ausgenommen. Wand- und Holzflächen dürfen einen Anstrich in weißem oder gedecktem Farbton erhalten. Wandverkleidungen aus Tuffstein sind zugelassen.
- Stützmauern zur Überbrückung von Geländeunterschieden sind nur bis zu einer Höhe von 50 cm und nur in Natursteinausführung zulässig.

### 2. Grundstücke, überbaubare Grundstücksflächen

Baugrundstücke müssen eine Mindestfläche von 450 m<sup>2</sup> aufweisen.

### 3. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sowie Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie außerhalb des Bereichs von Sichtflächen (vgl. Tz. 4.) liegen oder soweit im Planteil nicht für einzelne Parzellen abweichende Festsetzungen getroffen sind. Die Befestigung von offenen Stellplätzen muss in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. Schotterrasen, Rasengitter etc.) erfolgen. Pflasterungen und ähnliche Befestigungen müssen einen Fugenanteil von mindestens 30 v.H. aufweisen.

### 4. Verkehrsflächen

Für den Bau der Zufahrten für die Parzellen sind die einschlägigen Vorschriften (RASt 06 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) anzuwenden.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken (Parzellen) zur Kreisstraße WM 5 sind nicht zulässig.

Innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen, u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

### 5. Mauern und Einfriedungen

Zäune müssen ohne Sockel ausgeführt werden. Um den Durchlass von Kleintieren zu ermöglichen, ist ein Abstand von mind. 15 cm zum Boden freizuhalten.

## 6. Schallschutz

Festsetzungen für die im Planteil gekennzeichneten Bereiche:

### MI / WA

Sämtliche Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:1989 von  $R'_{w,res} = 30$  dB aufweisen.

### WA

nachfolgende Festsetzung gilt für die genannten Fassaden in den Bauräumen

WA 2: Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG), West- und Nordfassade

WA 4: EG Westfassade, OG West- und Nordfassade

WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 10: OG West- und Nordfassade

WA 9, WA 11: OG Westfassade

WA 12: OG: Nord, West- und Südfassade

WA 14: EG Westfassade, OG West- und Südfassade

WA 16: EG und OG West- und Südfassade

WA 17: EG und OG Westfassade

Hinweis: Die Westfassade verläuft parallel zur Kreisstraße WM 5. Die betroffenen Fassaden im WA sind in der schalltechnischen Untersuchung Abbildung 5, gelb dargestellt.

Für die Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wie (Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer sowie Büros) notwendige Fenster sind unzulässig. Alternativ bestehen folgende Möglichkeiten:

- Dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält.
- Oder ein verglaster Vorbau vorgesehen wird. Verglaste Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszuführen, die offenbaren Fensterflächen müssen entweder über Eck oder gegeneinander versetzt angeordnet werden.
- Oder nur feststehende, d. h. nicht offenbare Fenster besitzen und mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden.“

## 7. Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsregelung

### 7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

#### 7.1.1 Pflanzgebote entlang der Kreisstraße WM 5

Bäume und Sträucher zu pflanzen auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbindung entlang der Kreisstraße WM 5.

Auf dieser Fläche sind zur Eingrünung Bäume und Landschaftssträucher in lockeren Gruppen zu pflanzen.

Es sind autochthone Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden. Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m

Laubbäume: 2. Ordnung: Pflanzgröße StU 12-14 , 3xv; m.B.

Artenliste :

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Schwed. Mehlbeere

Artenliste Sträucher:

Cornus sanguineum	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feldrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

#### 7.1.2 Pflanzgebote für die Baugrundstücke

Bäume zu pflanzen im Privatbereich:

Auf den Baugrundstücken sind pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum gemäß nachfolgender Liste zu pflanzen.

Obstbäume: Hochstamm (Stammhöhe > 180 cm) und Mittelstamm: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Aprikose

Laubbäume: 2. Ordnung: Pflanzgröße StU 12-14 , 3xv; m.B.

Artenliste :

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Schwed. Mehlbeere

Nicht zulässig ist die Anpflanzung von Nadelgehölzen, Thujen, Zedern, Koniferen und Scheinzypressen.

### 7.1.3 Pflanzgebote für die Ortsrandeingrünung am südlichen Rand des Planungsbereiches

Strauchhecke zu pflanzen auf dem südlichen Rand der Bauparzellen Nr. 15, 16 und 17 (Eingrünungsmaßnahme).

Entsprechend des Planeintrags ist auf einem 3 m breiten Grünstreifen auf der Südseite des Baugebietes eine 2- 3 reihige Strauchgehölzpflanzung aus einheimischen Laubgehölzen anzulegen.

Es sind autochthone Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden. Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m

Artenliste Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguineum	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Die gesetzlichen Pflanzabstände müssen bei allen Pflanzungen eingehalten werden.

### 7.2 Ausgleichsflächen

Als Ausgleich für den Eingriff werden insgesamt 4.565 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche festgesetzt. Nähere Angaben dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **B. Hinweise**

### **1. Pflanzabstände**

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrecht ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

### **2. Satzungen der Gemeinde**

Die Ortsgestaltungssatzung, die Stellplatzsatzung und die Baumschutzverordnung der Gemeinde Huglfing in der jeweils aktuellen Fassung sind auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anzuwenden, soweit nicht im Planteil oder unter A. Festsetzungen anderweitige Regelungen erfolgen.

### **3. Bodendenkmäler**

Sollten bei Bauarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau anzuzeigen. Zur Anzeige gemäß Art. 8 BayDschG verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Bodeneingriffe aller Art in Bodendenkmäler bedürfen der Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDschG.

### **4. Niederschlagswässer und Grundwasser**

Niederschlagswässer sind auf dem eigenen Grundstück (Parzelle) gemäß den jeweils aktuell gültigen Richtlinien (Arbeitsblatt DWA-A 118, Arbeitsblatt DWA-A 138, ATV-DVWK-M 153, EN 752) vorrangig zu versickern. Vorkehrungen zum Schutz gegen wildabfließendes Hangwasser bei Regenfällen, wie z.B. Erhöhung der Fußbodenoberkante sind zu treffen. Unterlieger dürfen durch die ggf. notwendige Ableitung des wildabfließenden Hangwassers nicht beeinträchtigt werden.

In dem Fall, dass die Kriterien der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV nicht erfüllt sind, ist die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnispflichtig. Dann ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

Grundsätzlich soll die Versickerung des Regenwassers über ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden gewährleistet werden. Bei nicht ausreichend vorhandenen Versickerungsflächen sind alternativ Rigolensysteme zugelassen. Von der Sohle der Versickerungsanlage muss ein Abstand von mindestens einem Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden.



Sollte eine Versickerung nicht nach den Regeln der Technik errichtet und betrieben werden können (z.B. kein ausreichender Grundwasserflurabstand) so kann in begründeten Einzelfällen einer Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Hungerbach entsprechend den Regeln der Technik unter der Voraussetzung, dass der Abfluss aus den Bauparzellen den natürlichen Abfluss nicht überschreiten darf zugestimmt werden. Es wird auf die Möglichkeiten der Rückhaltung wie z.B. Zisternen hingewiesen.

Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchsnach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOC erfüllt sind.

## 5. Gründung und Unterkellerung

Die Gründung von Gebäuden hat auf tragfähigem Boden zu erfolgen. Bei den Unterkellerungen ist wegen des Auftretens von Schichtwasser und ggf. hohen Grundwasserständen auf eine wasserdichte Ausführung und eine ausreichende Höhenlage der Kellerlichtschächte und der Kellerfenster zu achten. Bauliche Anlagen sind soweit erforderlich, druckwasserdicht auszubilden.

## 6. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Einleitungen von nicht hauswasserähnlichen Abwässern aus Industrie- oder Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Falle beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Abwasserzweckverband Hungerbachtal) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

## 7. Einflüsse durch die Landwirtschaft

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Geltungsbereiches befinden sich land- und teichwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Die sich durch die ordnungsgemäße Nutzung dieser Grundstücke ergebenden Emissionen sind zu dulden.

## 8. Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes

Der in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplan ist gemäß Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 9. Einhaltung naturschutzrechtlicher Bestimmungen

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom Juli 2014 (Tz. 4) und im Umweltbericht (Tz. 4) enthaltenen Maßnahmen sind umzusetzen.