

# **BAULEITPLANUNG WEYARN**

## **ORTSABRUNDUNG**

GEM. § 34 ABS. 4 NR. 2 u. 3 BAUGB

## **GROSSPIENZENAU, BURGSTRASSE**

Gemeinde	WEYARN
Gemarkung	WATTERSDORF
Landkreis	MIESBACH
Regierungsbezirk	OBERBAYERN

2. Änderung v. 07.11.2019

Entwurfsverfasser:  
Planung KURZ GbR  
Kirchenstr. 54c 81675 München  
Telefon 089 48 950 315 Fax - 314

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. O. Kurz  
Dipl.-Ing. S.P. Kurz-Müller

München, den 07.11.2019

## Inhalt

1	Präambel.....	2
2	Planliche Übersicht .....	3
2.1	Ausschnitt aus der topographischen Karte M 1 : 25.000 .....	3
2.2	Lage des Satzungsbereiches M 1 : 2500 .....	4
2.3	Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5.000 .....	5
3	Begründung zur Ortsabrundungssatzung.....	6
3.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	6
3.2	Beschreibung des Satzungsgebietes .....	7
3.3	Erläuterung der Zielsetzungen und des Planungskonzeptes.....	8
4	Textliche Festsetzungen .....	10
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB).....	10
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Festsetzungen zur Baugestaltung) (Art. 81 BayBO) .....	13
5	Plandarstellung zur Ortsabrundungssatzung.....	14
5.1	Zeichnerische Festsetzung .....	14

**1****Präambel**

Die Gemeinde  
Landkreis  
Reg. Bezirk

Weyarn  
Miesbach  
Oberbayern

erlässt aufgrund

- des § 34 Abs. 4, sowie des § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

**Ortsabrundungssatzung “GROSSPIENZENAU, BURGSTRASSE”**

als Satzung.

Bestandteil der Satzung ist:

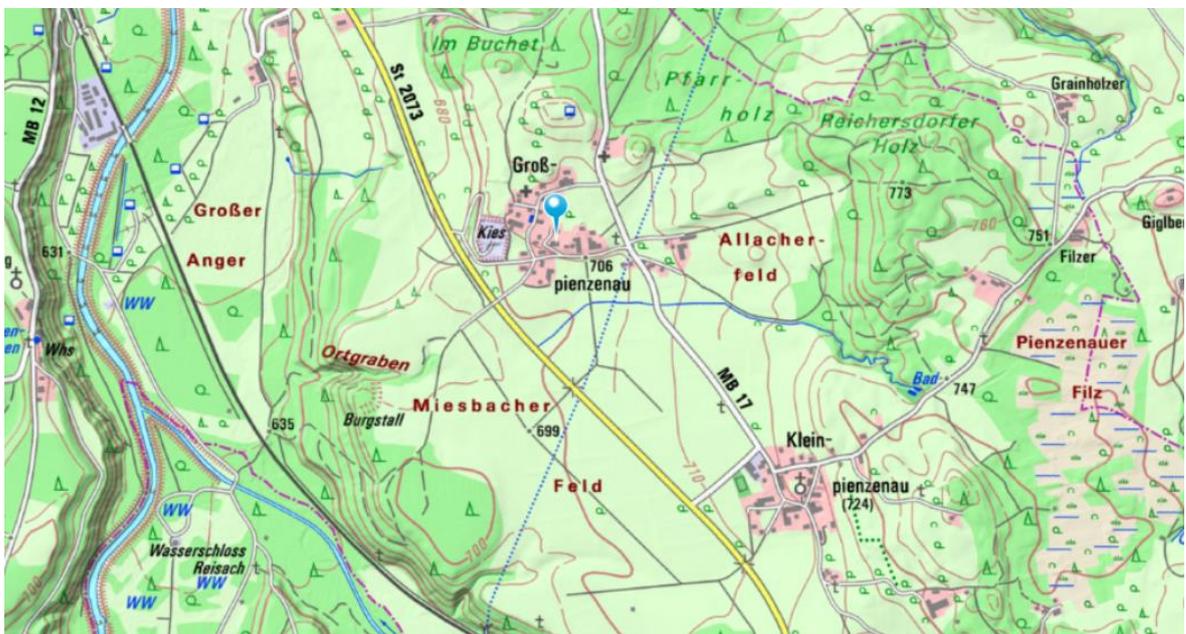
1. Der vom Planungsbüro **Kurz GbR** gefertigte Planentwurf der Ortsabrundungssatzung mit den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom **07.11.2019**.

Der Satzung beigefügt, aber nicht Bestandteil dieser, ist die Begründung in der Fassung vom 13.02.2003.

Einzelne Punkte wurden mit der 2. Änderung v. 07.11.2019 ergänzt.

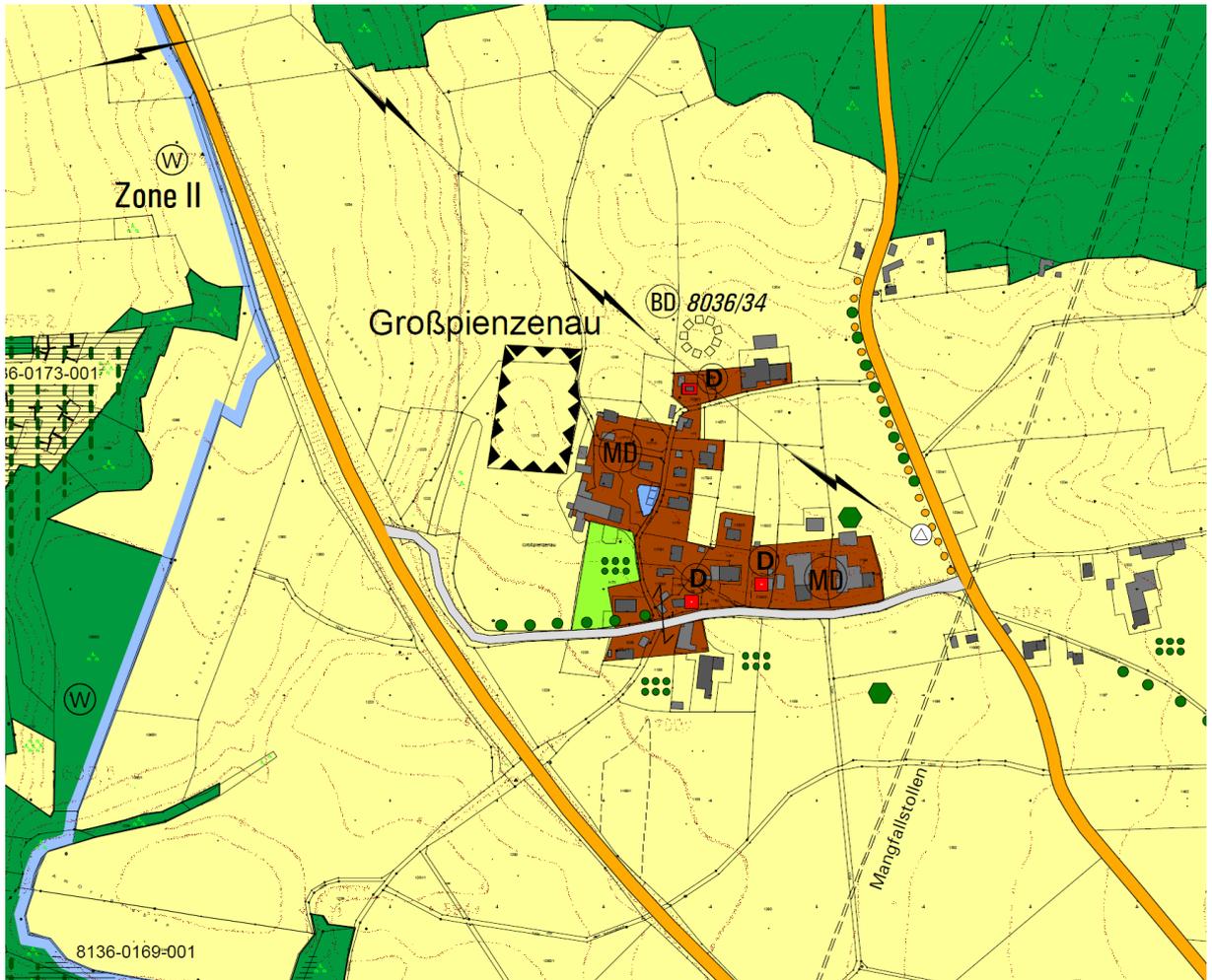
## 2 Planliche Übersicht

### 2.1 Ausschnitt aus der topographischen Karte M 1 : 25.000





## 2.3

Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
o.M.

### **3 Begründung zur Ortsabrundungssatzung**

#### **3.1 1. Änderung\***

Aufgrund eines konkreten Bauwunsches wird die bestehende Ortsabrundungssatzung um eine Bauparzelle erweitert.

#### **3.2 2. Änderung\***

Über der bestehenden Garage soll zusätzlicher Wohnraum (ca. 40m<sup>2</sup>) für den Familienbedarf geschaffen werden. Bisher war das Gebäude als Nebengebäude dargestellt. Jetzt darf die Garage mit einem Wohngeschoß überbaut werden.

#### **3.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

##### **3.3.1 Planungsgrundlage**

Im Flächennutzungsplan (Genehmigung: 10.05.1995; Bekanntmachung: 26.09.1995) ist das Gebiet als Außenbereich dargestellt. Die Ortschaft Großpienzenau ist als in Zusammenhang bebauter Ort anzusehen, der neben landwirtschaftlicher Nutzung Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweist.

Der FNP der Gemeinde Weyarn wird z.Z. überarbeitet. Für die Ortschaft Großpienzenau ist eine Darstellung als dörfliches Mischgebiet (MD) geplant.

Belange der Raumordnung und Regionalplanung werden durch die Ortsabrundungssatzung nicht verletzt.

##### **3.3.2 Anlass und Ziel der Ortsabrundungssatzung**

\* Für die Fl.Nrn. 1181/T, 1183/T und 1183/2T liegen im Anschluss an die bestehende Bebauung zwei Bauwünsche nach den Grundsätzen des „Einheimischenprogramms“ vor.\*

Mit der Ortsabrundungssatzung soll eine entsprechende Baumöglichkeit geschaffen werden. Der dafür vorgesehene Bereich ist im Zusammenhang mit der bestehenden Ortsbebauung zu sehen.

Im überarbeiteten FNP soll der Bereich in der geplanten Darstellung als MD aufgenommen werden. Mit der Bebauung soll hier der künftige Ortsrand bestimmt sein. Eine weitere bauliche Entwicklung nach Norden bzw. Nordosten ist nicht beabsichtigt.

\* Kennzeichnung der Änderung ggü. der Genehmigungsfassung vom 09.10.2002

Durch textliche Beschreibung und zeichnerische Darstellung soll die Bebauung in diesem Bereich in einer ortsplanerisch vertretbaren Weise sichergestellt werden.

### **3.4 Beschreibung des Satzungsgebietes**

#### **3.4.1 Geltungsbereich**

Der Satzungsgebiet erstreckt sich über die Fl.Nr. 1181/T, 1183/T und \*1183/2T\*.

#### **3.4.2 Lage im Ort**

Der Geltungsbereich der Satzung liegt in etwa „mittig“ am Rand der jetzt bebauten Ortslage von Großpienzenau. Es handelt sich um zwei\* Hinterlieger, die nach Norden zum Ortsrand weisen.

#### **3.4.3 Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße (Burgstraße), die durch Großpienzenau führt und eine Verbindung zwischen der Staatsstraße St 2073 und der Kreisstraße MB 17 darstellt. Die unmittelbare Erschließung der Parzellen erfolgt über Privatzufahrten.

#### **3.4.4 Gelände**

Das Gelände ist in diesem Bereich leicht nach Norden hin geneigt und läuft weiter nördlich eben aus.

Der Untergrund besteht aus lehmigen Kiesböden bzw. sandigem bis tonigem Lehm.

#### **3.4.5 Ver- und Entsorgung**

Die Abwasserbeseitigung muss über eine Kleinkläranlage mit biologischer Nachreinigung erfolgen.

Das Gebiet ist nicht an die gemeindliche Abwasserentsorgung angeschlossen.

Der Grundstückseigentümer hat eine gesicherte Wasserversorgung nachzuweisen.

Stromversorgung und Telefon werden durch Versorgungsträger sichergestellt.

\* Kennzeichnung der Änderung ggü. der Genehmigungsfassung vom 09.10.2002

### 3.5 Erläuterung der Zielsetzungen und des Planungskonzeptes

#### 3.5.1 Zielsetzung der Gemeinde

Die Gemeinde Weyarn will mit der Ortsabrundungssatzung die vorliegenden Bauwünsche in einer ortsplanerisch vertretbaren Weise regeln.

Dabei ist vor allem die Eingliederung in die umliegende Ortstruktur und die Ausbildung eines Ortsrandgefüges von besonderer Bedeutung.

Weiterhin sollen sich die Gebäude selbst in Ausformung und Größe in die Baustruktur der bestehenden Bebauung einfügen.

#### 3.5.2 Planungskonzept

##### 3.5.2.1 Nutzungen

Südlich des Planungsgebietes befinden sich noch landwirtschaftliche Gehöfte, westlich grenzt v.a. Wohnnutzung an. So dass vom Bestand her eine Mischnutzung, mit einem hohen Wohnanteil, vorliegt.

\* Die vorliegenden Bauwünsche betreffen zwei Wohnhäuser und die dazugehörigen Nebengebäude.\*

mit der 2. Änderung wird zusätzlicher Wohnraum über der Garage der Fl.Nr. 1183/3 für den Familienbedarf ermöglicht.

Für die Bebauung ist jeweils ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Garagen vorgesehen.

##### 3.5.2.2 Städtebauliches und gestalterisches Konzept

Die umliegende Bebauung (v.a. Wohnbebauung) ist geprägt durch eine traufständige Anordnung in Ost-West Ausrichtung.

An der nördlichen Grundstücksgrenze soll eine Ortsrandeingrünung (vorzugsweise mit heimischen Obstbäumen und Sträuchern) ausgebildet werden, der einen Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche bildet.

##### 3.5.2.3 Ausgleichsregelung

Die Gemeinde Weyarn erklärt hiermit, dass die Eingriffsregelung nach § 1a (2) Nr. 2 und (3) BauGB nicht zur Anwendung kommt.

Da es sich um eine geringfügige Bebauung im Anschluss an bestehende Baugebiete mit einer GRZ kleiner 0,35 und in der Satzung festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen handelt, wird in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und

\* Kennzeichnung der Änderung ggü. der Genehmigungsfassung vom 09.10.2002

Landschaft“ des BayStMLU kein weiterer Ausgleichsbedarf angenommen. (Vereinfachtes Verfahren, S. 6 f des Leitfadens).

Die Annahme basiert auf der Überprüfung laut Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise. Demnach sind alle Punkte bis auf Pkt 6.3 mit ja zu beantworten.

Um diesen Punkt der Einbindung in die Landschaft gerecht zu werden und eine Gleichbehandlung mit anderen vergleichbaren Bauvorhaben in der Gemeinde zu erreichen, wird in nördlichen Anschluß an die Bebauung eine private Grünfläche mit Pflanzbindung (jeweils 4 Obstbäume) festgesetzt. Die Ermittlung der hierfür festzusetzenden Flächengröße wurde analog den Bestimmungen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß Leitfaden des BayStMLU vorgenommen.

## 4 Textliche Festsetzungen

### Vorbemerkung:

Die Gemeinde Weyarn darf die Ortsabrundungssatzung erst in Kraft setzen, wenn die Zufahrt über Fl.Nr. 1184/2 und 1181 durch eine Grunddienstbarkeit gesichert ist.

### 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 4.1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

entsprechend den, im Plan dargestellten Baufenstern kann auf Fl.Nr. **1181/T**, **1183/T** (Teilfläche) und **1183/2T\*** (Teilfläche) jeweils

max. 1 Einfamilienhaus mit einer dazugehörigen Garage errichtet werden.

#### 4.1.2 Gebäudebreite und -länge

Wohngebäude max. 10 x 13 m (Fl.Nr. 1181/T, 1183/T),  
Garage max. 7,75 x 6,5 m

\* Wohngebäude max. 10 x 15 m (Fl.Nr. 1183/2T)\*  
mit integrierter Garage

#### 4.1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für die Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse zulässig.  
Ein max. Wandhöhe von 5,70 m darf nicht überschritten werden.

Die Wandhöhe wird an der Traufseite von Oberkante Gelände bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.  
(gem. BayBO)

Die Firstlinie darf eine max. Höhe von 7,70 m nicht übersteigen.

Die Garage darf eine max. WH von 3,0 m bzw. eine FH von 4,25 m erreichen.

Die mit Wohnraum überbaubare Garage muss von der Firstlinie her deutlich dem Hauptgebäude untergeordnet sein. Das bedeutet, der First muss mind. 80cm unterhalb der Firstlinie des Hauptwohngebäudes liegen.

\* Kennzeichnung der Änderung ggü. der Genehmigungsfassung vom 09.10.2002

- 4.1.4 Höhenlage der Gebäude**  
Die Höhe des FFB im EG darf max. 0,20 m über dem Gelände liegen.
- 4.1.5 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)**  
Es gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO.
- 4.1.6 Verkehrsflächen**  
Privatweg  
An der Westseite des Satzungsgebietes soll eine private Erschließung in einer Breite von 4,0 m entstehen.  
Falls das Baugrundstück geteilt wird, ist die Zufahrt vom Burgweg her durch entsprechende Dienstbarkeiten zu sichern.
- 4.1.7 Bepflanzung und Ortsrandgestaltung**  
Auf den Grundstücken ist eine dörfliche Gartengestaltung vorzusehen.  
Ortsrandbepflanzung  
An der **Nordseite** des Geltungsbereichs ist eine Bepflanzung mit jeweils\* mind. 4 Obstbäumen herzustellen. Geometrisch geschnittene Hecken sind unzulässig.  
Der östliche Ortsrand soll offen gestaltet werden. Vorzugsweise mit heimischen robusten Baum- und Straucharten. Geschnittene oder geschlossen wirkende Hecken sind unzulässig.
- 4.1.8 Geländemodellierung, Abgrabungen o. Aufschüttungen**  
Das Baufeld (Baugrenzen mit einem Umgriff von 1,5 m) kann durch Anschüttung oder Abgrabung um jeweils 0,3 m für die Bebauung optimiert werden.  
Kellergeschosse dürfen nicht durch landschaftsunverträgliche Geländemodellierungen oder unwillkürliche Geländeabgrabungen und Abböschungen freigelegt werden.  
Abgrabungen im Bereich von Kellerfenstern oder sog. „Lichtgräben“ zur Belichtung von Kellerräumen sind nicht zulässig.  
Die Erdgeschoßebene wird nach der jeweils vorhandenen natürlichen oder neu festzulegenden Geländeoberkante bestimmt. Sie liegt im Mittel und am Gebäudezugang jedoch nicht höher als 0,2 m über dem Gelände.  
Großflächige Terrassenanschüttungen sind nicht zulässig.

\* Kennzeichnung der Änderung ggü. der Genehmigungsfassung vom 09.10.2002

**4.1.9****Freiflächengestaltungsplan**

Die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verpflichtend.

Mit diesem Plan ist nachzuweisen, dass den Festsetzungen der Satzung Rechnung getragen wird v.a. im Hinblick auf die Bepflanzung / Ortsrandgestaltung.

- 4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(Festsetzungen zur Baugestaltung)  
(Art. 81 BayBO)**
- 4.2.1 Baukörper**  
Die Gebäude sind rechteckig und mit symmetrischem Satteldach auszuführen.
- 4.2.2 Dachneigung**  
Die Dachneigung ist beidseitig gleich mit einer Neigung von 20°-22° auszuführen.
- 4.2.3 Dachaufbauten**  
Gauben oder Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 4.2.4 Fassadengestaltung**  
Die Fassaden können als **Putzfassaden, Holzfassaden** oder kombinierter Putz-/Holzfassade mit geschossweiser Gliederung gestaltet werden.  
Holzschalungen können als **Leistenschalung** (Leisten auf Brettern) oder als **überluchte Schalung** (Bretter auf Bretter) ausgeführt werden. Die Schalung ist senkrecht anzuordnen.  
An der Nordseite der Garage, kann – zur Erschließung des Wohnraums – eine Außentreppe mit einer Breite von 1,0m außerhalb des Baufensters errichtet werden.
- 4.2.5 Fenster und Türen**  
Fensteröffnungen sind hochrechteckig oder quadratisch vorzusehen. Es sind mittig geteilte Fenster zu verwenden. Großflächige Öffnungen sind entsprechend (z.B. durch Mauerpfeiler) zu gliedern.
- 4.2.6 Erker und Wintergärten**  
Erker und Wintergärten sind nicht zulässig.
- 4.2.7 Farbgestaltung**
- |                     |   |
|---------------------|---|
| Dach:               | Ziegeldeckung naturrot                      |
| Wände: Putzfassade: | weiß  |
| Holzverschalung:    | nussbaumbraun, nach Farbmuster der Gemeinde |
| Fensterläden:       | dunkelgrün                                  |

\* Kennzeichnung der Änderung ggü. der Genehmigungsfassung vom 09.10.2002

