

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1.0 FESTSETZUNGEN:

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1 Maß der baulichen Nutzung

GR 165 Grundfläche als Höchstmaß, z.B.: 165 m²

1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Baulinie
- Baugrenze "Brücke" OKFFB 463.22 üNN
- geschlossene Bauweise

1.3 Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

1.4 Sonstiges

Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen und Höhen und des Maßes der Nutzung

2.0 SONSTIGE HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN:

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Bestehender Baukörper
- bestehender Straßenbaum
- Nummerierung der Bauräume
- Denkmal

Teil B Festsetzungen durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Plan eingetragene Baugrenze und Baulinie festgesetzt.

1.2 Die zulässige Grundfläche GR wird durch die Baugrenzen und Baulinien festgesetzt und darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

1.3 Gebäudehöhe

1.3.1 Bemessung der Wandhöhe

Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.3.2 Festsetzung der Höhenlage / Wandhöhe / Firsthöhe

Die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) und die Wandhöhen werden für die Bauräume wie folgt zwingend festgesetzt:

Bauraum 1 (Altbau)	OK FFB EG 459.67 ü.NN	Wandhöhe: 8.50 m
Bauraum 2 (Neubau)	OK FFB EG 459.38 ü.NN	Wandhöhe: 8.95 m
Bauraum "Brücke"	OK FFB EG 463.22 ü.NN	Wandhöhe: 3.30 m
Bauraum 3 (Fl.Nr. 8)	OK FFB EG 459.15 ü.NN	Wandhöhe: 8.18 m

Von den festgesetzten Höhen (OKFFB und WH) kann aus technischen Gründen ausnahmsweise bis zu 0,3 m abgewichen werden.

1.4 geschlossene Bauweise

Zwischen dem Grundstück Fl.Nr. 8 und Fl.Nr. 9 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

2. Dachgestaltung

2.1 Dachform / Dachneigung

Bauraum 1 (Altbau)	Satteldach DN 30 Grad
Bauraum 2 (Neubau)	flach geneigtes Walmdach DN 12 Grad
Bauraum "Brücke"	Flachdach DN 0-5 Grad
Bauraum 3 (Fl.Nr. 8)	flach geneigtes Walmdach /Satteldach DN 6 -10 Grad

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unzulässig.

2.3 Dachgestaltung

Eine Nutzung der Dachflächen ist für die solare Energiegewinnung zulässig. Diese sind als einfache, klare Flächen auszubilden (z.B. keine Abtreppungen). Bei geneigten Dächern sind die Paneele für die Energiegewinnung in gleicher Neigung wie die Dachneigung zu halten.

3. Abstandsflächen

Als Maß der erforderlichen Abstandflächentiefe gilt gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.

4. Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kolbermoor in der Fassung vom 04.06.2020. Nicht zulässig ist der Einbau von Garagen und PKW-Stellflächen innerhalb der Baugrenzen /Baulinien.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

6. Beleuchtung

Für die Beleuchtung von Verkehrsflächen sind natriumbedampfte Leuchtmittel oder LED-Beleuchtung mit einer Farbtemperatur von 3000 Kelvin (warmweiß) sowie geschlossene Gehäuse bei der Straßenbeleuchtung zu verwenden.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig. Firmenschilder sind nur am Ort der Leistung unbeleuchtet, flach auf die Außenwand aufgebracht mit einer maximalen Größe von 0,15 qm zulässig.

Verfahrenshinweise

- Der Bauausschuss hat in der Sitzung vomdie Aufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 93 "Albert-Loher-Straße " im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Stadtverwaltung.
- Die Stadt Kolbermoor hat mit Beschluss des Bauausschuss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt:

(Siegel)

Kolbermoor, den
Peter Kloo, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bebauungsplan, Festsetzungen und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Stadt Kolbermoor aus. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Rechtsfolgen gemäß § 44 Abs. 3,Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

(Siegel)

Kolbermoor, den
Peter Kloo, 1. Bürgermeister

Präambel

- Die Stadt Kolbermoor beschließt aufgrund
- des Baugesetzbuches (BauGB) nach §13a BauGB
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanZV)
 - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der jeweils letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses den

Stadt Kolbermoor



Bebauungsplan Nr. 93
"Albert-Loher-Straße "

Planung vom: 26.03.2024

Stand der Kartengrundlage: 01/2024

Der Bebauungsplan ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

Petzenhammer
Architektur und Stadtplanung GmbH

pater-rupert-mayer-strasse 25
83043 bad aibling
info@petzenhammer.net
www.petzenhammer.net