



**LEGENDE**

**A. Für die Festsetzungen**

- Baugrenze
- II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,25 Grundflächenzahl als Obergrenze (z. B. 0,25)
- Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- GR220 zulässige Grundfläche je Bauraum als Obergrenze (z. B. 220qm)
- WH=7,50 abweichende Festsetzung der seitlichen Wandhöhe als Obergrenze

**B. Für die Hinweise**

- 715/10 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck 3 m / 70 m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- nur Hausgruppe zulässig

**C. Für die Kennzeichnungen**

- Flurnummer (z. B. 715/10)
- bestehende Flurstücksgrenze
- bestehendes Gebäude
- Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, insbesondere statische Verstärkung der Dächer gegen Baumwurf bei Gebäuden, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind mit Vermaßung (z. B. 25,0 m)

**Präambel**  
 Die Stadt Kolbermoor erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- Festsetzungen durch Text**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen, Bauweise**
- 2.1 Die seitliche Wandhöhe ist mit höchstens 6,80 m festgesetzt sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden Erdgeschoss und der traufseitige Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Höhe des Fertigfußbodens EG wird mit höchstens 0,5 m über der Erschließungsstraße festgesetzt. Maßgeblich ist hierbei die Fahrbahnkante in der Mitte der Grundstückszufahrt. Bei Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind abweichende Höhenlagen bis zur Höhe des bestehenden Fertigfußbodens zulässig.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche ist je Bauraum im Planteil festgesetzt. Hiervon sind anteilig bei Hausgruppen jeweils bis 90 qm Grundfläche je Wohngebäude und bei Doppelhäusern bis zu 110 qm Grundfläche je Wohngebäude zulässig.
- 2.3 Die im Planteil festgesetzte Grundflächenzahl umfasst alle nach § 19 BauNVO anzurechnenden Grundflächen.
- 2.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
- 2.5 Sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist, sind Gebäude als Einzelhäuser in offener Bauweise oder als Doppelhäuser zu errichten.
- 2.6 Für Wohngebäude als Einzelhaus sind bis zu 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, je Doppelhaushälfte sowie Gebäude einer Hausgruppe sind bis zu 2 Wohneinheiten zulässig. Ausnahmen von der zulässigen Zahl der Wohneinheiten sind bei bestehenden Gebäuden mit mehr Wohneinheiten zulässig.
- 2.7 Die Baugrenzen dürfen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m, durch erdgeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 1,5 m, durch Terrassenüberdachungen mit einer Fläche von bis zu 15 qm und einer Tiefe von 3,0 m sowie durch Terrassen überschritten werden.
- 3. Baugestaltung**
- 3.1 Gebäudeform: rechteckiger Baukörper, die Traufseite muss mindestens 20% länger sein als die Giebelseite.
- 3.2 Als Dachform ist ein gleichseitiges Satteldach mit mittigem First parallel zur Längsseite des Baukörpers festgesetzt. Für Gebäudeanbauten sowie an das Hauptgebäude angebaute Garagen ist auch ein Pultdach mit geringerer Dachneigung zulässig, für Nebengebäude, Garagen und Carports ist auch ein Flachdach (auch begrünt) zulässig. Die Dachneigung wird bei Satteldächern für Haupt- und Nebengebäude mit 20 - 30 Grad festgesetzt. Die Dachüberstände müssen bei Hauptgebäuden auf der Giebelseite min. 0,80 m und auf der Traufseite min. 0,60 m betragen. Dachgauben sind unzulässig. Bei bestehenden Gebäuden sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 3.3 Die Fassaden sind in Holz und/ oder Putz in hellen matten Farben auszuführen. Die Verwendung greller Farbe ist unzulässig. Blockbauweise aus Rundhölzern ist unzulässig.
- 3.4 Einfriedungen sind ohne Sockel zu errichten und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mind. 0,1 m zum Boden einhalten. Die Errichtung von Einfriedungsmauern und Gabionen sowie massiven (gemauert, betonierte o. ä.) Pfeilern oder Sockeln ist unzulässig. Einfriedungen im Zufahrtsbereich von Garagen und Stellplätzen sind unzulässig.
- 3.5 Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten. Sie sind profilig und mit gleichem Dach zu errichten.
- 3.6 Quergiebel und Dachaufkaltungen: je Gebäude ist ab einer Dachneigung von 25 Grad 1 Quergiebel oder 1 Dachaufkaltung zulässig. Diese sind mittig anzuordnen, ein Abweichen um bis zu 0,5 m aus der Mitte ist zulässig. Die Dachneigung des Quergiebels bzw. der Dachaufkaltung darf bis zu 5° größer als die des Hauptdaches. Der First muss min. 0,5 m unter dem des Hauptdaches liegen. Die Breite des Quergiebels bzw. der Dachaufkaltung an der Traufe gemessen darf max. 1/3 der Fassade betragen. Sie sind aus der Traufe zu entwickeln. Die Tiefe des Quergiebels darf bis zu 1,5 m betragen. Die Traufe des Quergiebels darf bis zu 0,5 m über der des Hauptdaches liegen, maßgeblich ist hierbei der Abstand zwischen der Unterkante Traufe Quergiebel und der Oberkante Traufe Hauptdach.
- 3.7 Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen nicht größer sein als 10% der jeweiligen Dachfläche.
- 3.8 Solarenergieanlagen sind in der gleichen Neigung wie das Dach zulässig. Sie dürfen nicht aufgeständert werden und den First nicht überragen.
- 4. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude**
- 4.1 Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen und bis zu einer Bruttofläche von 25 qm je Stellplatz zulässig.
- 4.2 Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Verbundpflaster). Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3 Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Aufstellraum von mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet. Bei Einfahrten parallel zur Straße ist die Garage bzw. der Stellplatz min. 0,5 m von der Straße entfernt zu errichten.
- 4.4 Je Grundstück ist außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und der Baugrenzen 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 10 qm zulässig.
- 4.5 Zusammengebaute Garagen und Carports an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind profilig und mit gleichem Dach zu errichten.
- 4.6 Für die Zahl der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kolbermoor.
- 5. Gelände, Stützmauern**
- Geländeveränderungen sind bis zu 0,5 m zulässig. Höhengänge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren. An den Grenzen zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist an das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze ohne Böschungen anzugleichen. Das künftige Gelände muss am Gebäude auf min. 0,3 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden. Die Errichtung von Stützmauern ist unzulässig.
- 6. Grünordnung**
- 6.1 Je 200 qm Grundstücksfläche ist bei Neubebauung mindestens 1 Obst- bzw. Laubbaum II. oder III. Ordnung in der Qualität Hochstamm zu pflanzen.
- 6.2 Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thuja, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
- 6.3 Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten in der Qualität Hochstamm zu verwenden.
- 6.4 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.
- 6.5 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.
- 6.6 Für die Erhaltung von Bäumen gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Kolbermoor.
- 7. Artenschutz**
- Maßnahmen zur Vermeidung:
- V-01-Gebäudeabbruch bzw. Umbau: Ein Abbruch bzw. ein Umbau von Gebäuden mit Änderungen im Bereich der Fassaden ist nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar zulässig.
  - V-02-Gehölzrodungen: Gehölzrodungen sind nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar zulässig.
  - V-03-Gebäudekontrolle auf Fledermausquartiere: Unmittelbar vor Abriss oder Umbau von Gebäuden sind diese durch Fachpersonal auf Fledermäuse zu überprüfen. Vorhandene Tiere sind durch Fachpersonal zu sichern.
- Über einen Abbruch, einen Umbau sowie eine Rodung außerhalb dieses Zeitraumes ist nach einer Untersuchung durch geeignetes Fachpersonal zu entscheiden.
- 8. Sichtdreiecke**
- Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 m unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,8 Metern, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

**KENNZEICHNUNGEN**  
 Innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, insbesondere eine statische Verstärkung der Außenwände und Dächer gegen Baumwurf bei Gebäuden, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, ist die Einhaltung der Anforderungen gem. Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayBO sicherzustellen und im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren nachzuweisen.

- Verfahrensvermerke**
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.04.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - Der Stadtrat hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Kolbermoor, den .....

.....

Kloos, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Kolbermoor, den .....

.....

Kloos, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kolbermoor, den .....

.....

Kloos, Erster Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN NR. 80

## "FILZENSTRASSE WEST I"

### STADT KOLBERMOOR

### LANDKREIS ROSENHEIM

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

**plg** | Planungsgruppe Strasser

PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH  
 AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25  
 83278 TRAUNSTEIN  
 TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50  
 E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

18053 H:\Projekte\Stadt\cad\Filzenstr\Planung\BP Filzenstrasse.DWG  
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner

TRAUNSTEIN, DEN 05.02.2019

NORD