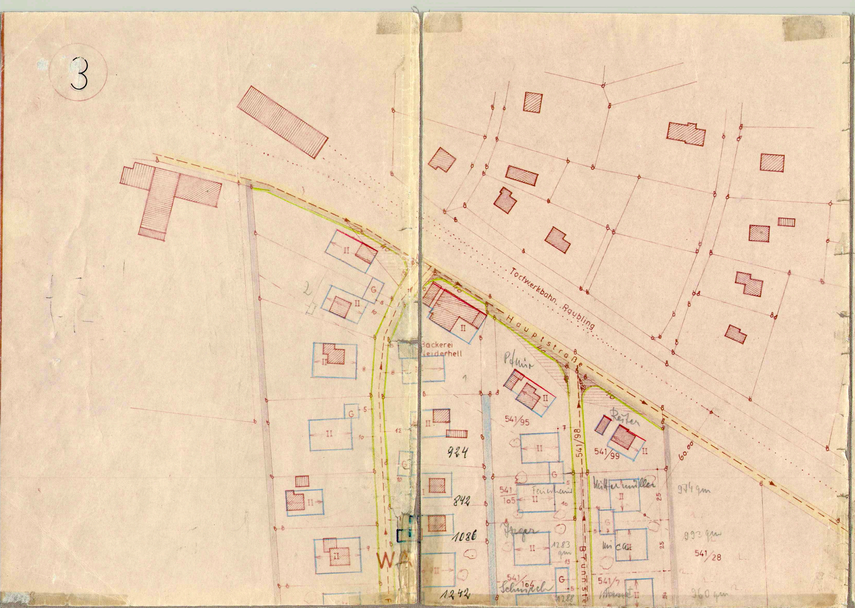
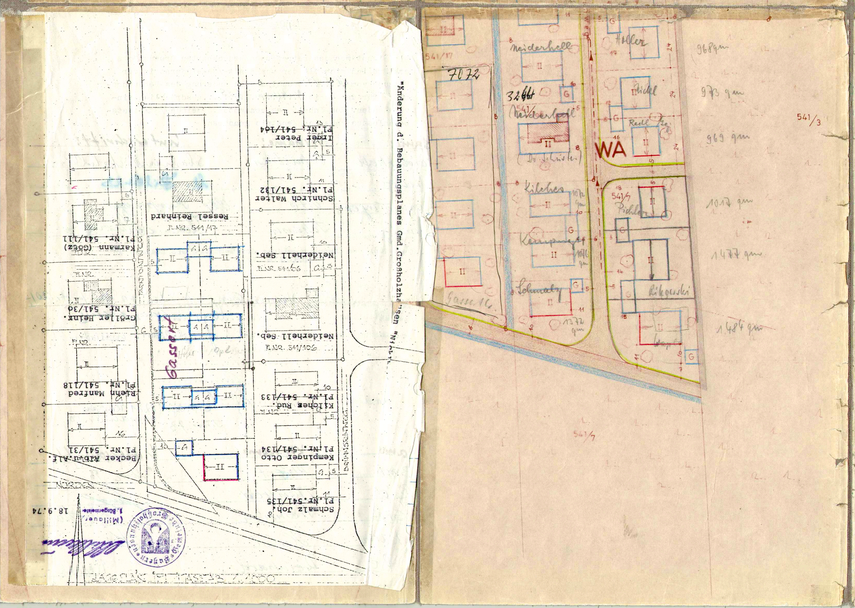
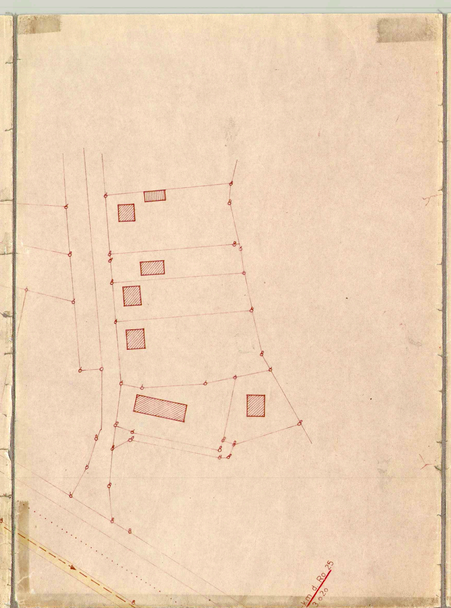
3







ZEICHENERKLÄRUNG

A) Für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- G — Fläche für Garagen
- Firstrichtung von Hauptgebäuden
- +6+ Breite der Straßen, Wege und Vorgartenfläche
- II zulässig Erdgeschoß + 1 Vollgeschoß
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

B) Für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- 541 Flurstücknummer
- vorhandene Wohngebäude mit bestehender Firstrichtung
- vorhandene Nebengebäude
- Hauptleitung der Wasserversorgung
- " der Kanalisation
- " der Stromversorgung
- Wald
- Gewässer
- 40 Sichtdreieck
- Bäume

Hier Pfarrbaum
und beim Bauh. vorsich
20.6.73

B E B A U U N G S P L A N

DER GEMEINDE GROSSHOLZHAUSEN ÜBER GEBIET NICKLHEIM – SÜD

Die Gemeinde Großholzhausen erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341), Art. 23 Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.1.1952 (BayBS. I S. 461), Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 (GVBl. S. 179), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) diesen Bebauungsplan als Satzung.

1.000 Festsetzungen

1.100 Planzeichen siehe Zeichenerklärung

1.200 Art der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzung:

1.210 Das in Bebauungsplan mit WA ausgewiesene Baugebiet wird als "allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

1.211 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.212 Zulässig sind Gebäulichkeiten sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.213 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung, sowie für sportliche Zwecke.
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
6. Stelle für Kleinkinderspielplätze als Zubehör zu Kiga und Hort.

1.300 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

a) In allgemeiner Wohngebiet (WA):

bei 1 Vollgeschoß: Grundflächenzahl 0,2 0,4
Geschoßflächenzahl 0,2 0,4

bei 2 Vollgeschossen: Grundflächenzahl 0,2
Geschoßflächenzahl 0,4

1.310 Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baulinien und Baugrenzen in Bebauungsplan festgelegt.

1.320 Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesen Falle bewahren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.

1.330 Garagen sind nur der in Bebauungsplan hierfür ausgewiesenen Fläche zu erstellen, wenn sie mit den Hauptgebäude zusammengebaut werden, können sie auch innerhalb der sonstigen überbaubaren Flächen erstellt werden.

1.331 Freistehende Garagen müssen ein Pultdach mit einer Dachneigung von 0 – 8 grad erhalten, bei Kommunalgaragen sind für das gemeinsame Dach ein einheitliches Dachmaterial verwendet werden.

1.332 Fertiggaragen aus Vollbeton, welchaussehen oder unbehandelt sind nicht zulässig.

1.333 In Bebauungsplan festgesetzten Kommungaragen sind in ihrer ganzen Länge an der Grundstücksgrenze profilsteine zusammenzubauen.

1.400 Im Bereich des Bebauungsplanes sind die offene Bauweise

1.410 Bauvorhaben, die innerhalb des Abstandes von 40 m von Gleis der Torfwerkbahn errichtet werden sollen, müssen der "Landesbevollmächtigten für Bahnanlagen bei der Bundesbahndirektion München" (Münchner 2, Prielmayerstraße 1, zur Stellungnahme zugeleitet werden.

1.500 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.600 Gestaltung:

1.610 Stattliche Bahnanlagen sind mit einem Pultdächern auszubilden.

1.620 Die Dachneigung wird auf 22 – 25° festgelegt.

1.630 Die Dacheindeckung der Satteldächer hat in allen Fällen aus rotbraunen, engobierten Ton- oder Betonmaterial zu erfolgen. Dachausbauten jeglicher Art (Dachgauben) die aus der Dachfläche hervortreten, sind unzulässig.

1.640 Die Grundstückseinfriedungen müssen in einer Höhe von 1,20 m errichtet werden. Evtl. Hinterpflanzungen sind auf Zaunhöhe zu halten.

Zulässig sind:

Einfriedungen aus maschengenut (nur an Rohr- oder Winkeleisenpfosten befestigt) oder aus senkrechten oder gekreuzten Latenzäunen, wobei der senkrechte Zaunpfosten hinter der durchgehenden Einspannung zu liegen hat. Einfriedungen in Form von verputzten geschlossenen Mauerwerk oder unverputzten Betonmauerwerk sind nur an Einfahrten und Zugängen zulässig. Reiner Werbezwecken darf an verkehrsfläche nicht errichtet werden. Ausnahmen über die Einfriedungsart und -höhe können zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die bestehende Einfriedung des Nachbargrundstückes aus gestalterischen Gründen notwendig erscheint.

1.650 Die an Straßeneinmündungen festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung, Umäumung, Lagerung usw. freizuhalten, die die Oberkante der Straße um mehr als 1,0 m überragt.

1.660 Auf jede Bauparzelle – mindestens aber je 200 qm Grundstücksfläche – ist an geeigneter Stelle ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen, dessen Endwuchs mindestens die Firsthöhe des Hauses erreicht.

2.000 Hinweise siehe Zeichenerklärung

3.000 Beerdigung:

Die Gemeinde Großholzhausen hat gemäß § 2 BBauG in eigener verantwortung und Zuständigkeit den Bebauungsplan "Nicklheim Süd" aufgestellt.

Seine Aufstellung wurde durch den Gemeinderat am 26. 4. 1969 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde aus den Entwurf des Flächennutzungsplanes von 26. 05. 1969 entwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war notwendig um eine verbindliche Festsetzung der Nutzung der Grundstücke, sowie eine geordnete Bebauung durch Straßen, Baugruppen und dergleichen zu erhalten.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet von rund 1,76 ha.

Das Baugebiet wird in die bestehende Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Der Gemeinde Großholzhausen entstehen durch die Erweiterung der Erschließungsanlagen voraussichtlich folgende Überschläge ermittelte Kosten:

1. Grunderwerb (für die Verkehrsflächen) ca. 2340 qm à DM 15,00/qm	DM	44 100.--
2. Ausbau der Verkehrsflächen (einschl. der Straßenbeleuchtung und Entwässerung) ca. 2940 qm à DM 45,00/qm	DM	132 300.--
3. Ausbau der vorhandenen Straßen ca. 1920 qm à DM 30,00/qm	DM	57 600.--
	DM	234 000.--
Nach Abzug der zu erwartenden Anliegerbeiträge (§§ 127 – 129 BBauG) in Höhe von 90 % treffen auf die Gemeinde demnach	DM	23 400.--
4. Erweiterung der Wasserversorgung ca. 300 lfdm à DM 60,00/lfdm	DM	18 000.--
5. Erweiterung der Abwasserbeseitigung ca. 960 lfdm à DM 155,00/lfdm	DM	75 600.--
Gesamterschließungskosten	DM	117 000.--

6.000 Genehmigung durch das Landratsamt Rosenheim

Der Gemeinderat Großholzhausen hat mit Beschluß vom 25.9.1969 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen

Großholzhausen, den 30.9.1969

(Millauer)
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Rosenheim hat mit Bescheid vom 3.2.1970 Nr. IV/1 – 610 – 1/3 C 15 – 1/3 diesen Bebauungsplan genehmigt

Großholzhausen, den 10.3.1970

(Millauer)
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 19.3.1970 bis 28.4.1970 Großholzhausen zur Einsicht aufgelegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Großholzhausen, den 28.4.1970

(Millauer)
1. Bürgermeister

17

Genehmigt gem. Verfügung vom 27.2.1970
Nr. IV/R 610-113 C15-113.
Rosenheim, den 5.3.1971
Landratsamt Rosenheim
(Walser)
Verw. O. Rat

Bebauungsplan

„NICKLHEIM – SÜD"
der Gemeinde Großholzhausen
LANDKREIS ROSENHEIM

DER ENTWURFSVERFASSER
DIPL. RER. HORT. OTTO HAUBENSAK, ARCHITEKT
DEGERNDORF INN, LEIBLSTRASSE 16

DEGERNDORF, DEN 30. MAI 1969

Dipl. rer. hort. Architekt
OTTO HAUBENSAK
8204 DEGERNDORF
LEIBLSTRASSE 16 · TEL. 09931/588