



### Planliche Festsetzungen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1** "Wohnen mit Service" als betreutes Wohnen für Personen ab 55 Jahren. Allgemein zulässig sind die Nutzungen gemäß der Festlegungen in den Planzeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplans und den Regelungen gemäß der Festsetzungen durch Text.
- zulässig sind:  
 "Wohnen mit Service" mit dazugehörigen Funktionen wie Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume, Verwaltung und Dienstleistungen, Einrichtungen für Tagespflege und die dafür notwendigen Pkw-Stellplätze.  
 Für das "Wohnen mit Service" sind insgesamt 28 Stellplätze, davon mindestens 20 Stellplätze als Tiefgaragenstellplätze nachzuweisen.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)**
- 2.1** Grundfläche für Hauptanlage: GR ≤ 820 m² (ohne Dachüberstände) als Höchstgrenze
- 2.2** Die in §19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen  
 - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten  
 - Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO  
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sind nach den Festlegungen der Planzeichnung zulässig. Darüber hinaus sind keine baulichen Nebenanlagen zulässig.
- 2.3** Wandhöhe als Höchstmaß: WH ≤ 8,40 m  
 Unterer Bezugspunkt:  
 OK FFB Haus A und Zwischenbau ≤ 589,65 m üNN  
 OK FFB Haus B ≤ 590,10 m üNN (Maßangabe siehe Einschriebe im Plan)  
 Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut lt. BayBO Art. 6 Abs. 4, bzw. bei Flachdächern: Oberkante Attika
- 2.4** Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. FH ≤ 600,85 m üNN (vgl. Einschriebe im Plan) Es sind keine Überschreitungen zulässig!
- 3.0 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§§ 22 - 23 BauNVO)**
- 3.1** Baugrenze für Hauptgebäude
- 3.2** Begrenzung der Flächen für Tiefgarage, Stellplätze und Nebenanlagen.
- 3.3** Umgrenzung von Flächen für Terrassen (wasserdurchlässige Ausführung); Ausführung in der dargestellten Größe zulässig. Insgesamt sind für die Ausführung von Terrassen 120m² zulässig.
- 4.0 Abstandsflächen**  
 Die Abstandsflächen ergeben sich aus den dargestellten Baugrenzen u. den zulässigen Wandhöhen.
- 5.0 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 5.1** Straßbegrenzungslinie
- 5.2** öffentliche Verkehrsfläche: Fussweg
- 5.3** private Park- und Erschließungszone
- 6.0 Grünordnung (§9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 u. 25 und Abs. 1(a) BauGB)**  
 zu pflanzende Bäume. Es sind standortgerechte, klimaresistente, heimische Laubgehölze zu pflanzen.
- 7.0 sonstige Planzeichen**
- 7.1** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 7.2** Bemaßung
- 7.3** Firstrichtung
- 7.4** Abgrenzung unterschiedliches Maß baulicher Nutzung
- 8.0 Hinweise durch Planzeichen**  
**8.1** abzutragendes Gebäude

### Textliche Festsetzungen

- 9.0 Art der baulichen Nutzung**
- Neubau ("Wohnen mit Service")**  
 Innerhalb der Baufenster ist eine Einrichtung für "Wohnen mit Service" mit 21 Wohneinheiten zu errichten.  
 Der Neubau setzt sich aus folgenden Gebäudeteilen zusammen:  
 - Haus A - mit 9 Wohnungen ab einer Mindestgröße von 60 m²  
 - Zwischenbau - für Funktions-, Verwaltungs- und Gemeinschaftsbereiche  
 - Haus B - mit 12 Wohnungen ab einer Mindestgröße von 60 m²
- In diesem Rahmen sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 10.0 Gestaltung baul. Anlagen (Art. 81 BayBO)**
- 10.1 Fassadengestaltung**  
 Das 2. Obergeschoss ist in Farbe und Oberflächenstruktur gegenüber den unteren Geschossen (EG und 1. OG) abzusetzen.  
 Zulässig ist eine Holzverschalung.
- 10.2 Dachausführung**
- Haus A und B: symmetrisches Satteldach mit 20-25° Dachneigung; Dachfarbe: rot bis rotbraun und anthrazit zulässig  
 Deckungsmaterial: Metalldächer sind ausgeschlossen  
 Zwischenbau: Flachdach, zu begrünen  
 Die extensive Dachbegrünung (Biodiversitätsdach mit einer Gräser- und Wildkräutermischung) ist mit einem Aufbau von ca. 15 - 20 cm herzustellen.
  - Dachaufbauten/-gauben und Dacheinschnitte: sind unzulässig.
  - Dachüberstände sind mit 0,8 m - 1,5 m auszubilden.
  - Dachflächen auf Nebengebäuden sind ebenfalls zu begrünen. (vgl. Pkt. 10.2.1)
  - Solarfestsetzung: die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- 10.3 Balkone**  
 Balkone sind bis zu einer maximalen Tiefe von 1,5m zulässig. Die Summe (Abwicklungslänge) der Balkone je Geschoss darf insges. maximal 1/3 der Fassadenbreite /-Länge nicht überschreiten. Balkonausführungen "über-Eck" sind unzulässig.
- 10.4 private Verkehrsflächen**
- Die Grundstückszufahrten und oberirdische Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.
- 10.5 Grünordnung**
- Die Baumpflanzungen sind mit standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen durchzuführen.  
 Mindestgrößen der Bäume: 3 x v.m.B. 18-20 STU  
 Mindestgrößen der Sträucher: v. Str. 100-150 cm  
 Die dargestellten Baumpflanzungen sind vorzunehmen. Baumscheiben müssen eine offene, nicht befestigte Fläche von mindestens 15 m² und eine Breite von mind. 2,50 m aufweisen. In Verkehrsbereichen sind sie mit geeigneten Mitteln (Hochbordsteinen, Poller u. dgl.) vor dem Überfahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern. Baumscheiben sind von jeglichen Leitungstrassen frei zu halten. Alternativ sind überfahrbare Unterflursysteme mit einem durchwurzelbaren Raum von mind. 3 x 3 m zulässig.
  - Pflanzqualitäten: Nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind sie durch Neubepflanzung (gleiche Art und Qualität) zu ersetzen.
  - Mindestens 20 % der Freiflächen sind mit Gehölzen, Stauden und Gräsern zu bepflanzen.
  - Die Tiefgarage ist mit einer Mindestüberdeckung von 0,6 m auszuführen. In einem Abstand von 2 m um die Baugrenze darf die Mindestüberdeckung geringer sein.
  - Schotter- und Kiesgärten: Sog. Schotter- oder Kiesgartenflächen sind unzulässig.

### Hinweise

- H1 Grundwasser / Starkregenereignisse**
- Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser o. Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Anschlüsse an das Gebäude müssen so gestaltet werden, dass die Gefahr von eindringendem Oberflächenwasser (auch in der Fläche abfließender Starkregen) unbedingt vermieden wird. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht u. ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.)
  - Durch Baumaßnahmen und Geländeänderungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- und Unterlieger bzgl. des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.
  - Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
- H2 Beleuchtung**  
 Die Beleuchtung in den Außenanlagen ist in einer die Insektenwelt schonend Ausführung zu installieren. Die Beleuchtung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Es sind nach unten abstrahlende Leuchten und intelligente Beleuchtungssysteme zu verwenden.
- H3 Flächen für die Feuerwehr**  
 sind auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen usw.) in ausreichender Dimensionierung vorzusehen. Dabei sind mind. die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" einzuhalten.
- H4 Stützmauern**  
 Zu den Nachbargrenzen dürfen keine sichtbaren (Stütz-)Mauern errichtet werden.
- H5 Altstätten und schädliche Bodenveränderungen**  
 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Wasserwirtschaftsamt Weilheim, LRA Bad Tölz) zu verständigen.
- H6 Bodendenkmäler**  
 Eventuelle zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das BLFD oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- H7 Freiflächengestaltungsplan**  
 Mit der Vorlage des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Darzustellen sind:
- Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze, Hauszugang) u. deren Oberflächenbefestigungen
  - Art und Umfang der Bepflanzung / Begrünung
  - Höhenentwicklung des Geländes in Bestand und Planung

**PRÄAMBEL**  
 Die Gemeinde Eurasburg erlässt aufgrund §2 Abs.1, sowie §§ 8, 9, 10 u. 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

#### Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_202\_ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 "Wohnen mit Service" nach §13 a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am \_\_\_\_202\_ gemäß §2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes samt Begründung in der Fassung vom 14.03.2023 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom \_\_\_\_2023 gebilligt. Die Öffentlichkeit hatt vom \_\_\_\_2023 bis \_\_\_\_2023 Gelegenheit, sich über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Pknanung zu unterrichten und sich dazu zu äußern (§13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 samt Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_2023 wurde vom \_\_\_\_2023 bis \_\_\_\_2023 öffentlich ausgelegt (§13a Abs. 2 Nr. 1, §13 Abs. 2 Nr. 2, §3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vor Beginn der Auslegefrist ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Anregungen vorgebracht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten vom \_\_\_\_2023 bis \_\_\_\_2023 Gelegenheit zur Stellungnahme (§13a Abs. 2 Nr. 1, §13 Abs. 2 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_2023 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 47 samt Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_2023 gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Eurasburg, den \_\_\_\_2023  
 .....  
 Erster Bürgermeister Moritz Suppl

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 47 "Wohnen mit Service" mit Begründung wurde am \_\_\_\_2023 gemäß §10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 47 "Wohnen mit Service" tritt damit in Kraft.

Eurasburg, den \_\_\_\_2023  
 .....  
 Erster Bürgermeister Moritz Suppl

# EURASBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 mit integriertem Grünordnungsplan

## "B 47 - Wohnen mit Service"

Gemeinde Eurasburg  
 Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen  
 Bezirk Oberbayern

Planungspartner  
 Planung K U R Z GbR M 1 : 500  
 Kirchenstraße 54c 81675 München  
 Tel 089 48 950 315 Fax 48 950 314  
 eMail: mailbox@planung-kurz.de Datum: 28.03.2023

