

# GEMEINDE LOHKIRCHEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 0014, SCHMIEDLEITEN III

und

Bebauungsplan Nr. 0003\_3, Schmiedleiten, Deckblatt Nr. 3 (Teilaufhebungsplan)

Bebauungsplan Nr. 0004\_1, Schmiedleiten-Erweiterung, Deckblatt Nr. 1

(Aufhebungsplan)

Bauleitplan Nr. 0006\_2, Vorhaben- und Erschließungsplan Zimmereibetrieb Georg Aimer,  
Deckblatt Nr. 2 (Aufhebungsplan)

Bauleitplan Nr. 0009\_1, Satzung zur Aufhebung der Ortsabrundungssatzung Lukasöder Straße

Gemeinde: **Lohkirchen**  
Landkreis: **Mühldorf a. Inn**  
Regierungsbezirk: **Oberbayern**

Präambel:

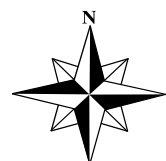
Die Gemeinde Lohkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 12 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

Entwurf vom: 18.10.2013  
geändert am: 12.12.2013  
Fassung vom: .....

Entwurfsverfasser:  
Planungsbüro Gerhard Obermaier  
Ortsstraße 3 b, 84494 Lohkirchen  
Tel. 08637/986300, Fax 08637/986301  
[gerhard.obermaier@t-online.de](mailto:gerhard.obermaier@t-online.de)

Lohkirchen, den 12.12.2013



M 1 : 1.000

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

Die textlichen Festsetzungen werden nachfolgend neu gefasst. Sie gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### 0.1 Bauweise

0.1.1 offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

### 0.2. **Mindestgröße der Baugrundstücke:**

0.2.1 Einzelhausgrundstück = 550 qm

### 0.3. **Firstrichtung:**

0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter Ziffer 2.1

### 0.4. Gestaltung des Geländes

0.4.1 Das bestehende Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Angleichungen durch Auffüllungen bzw. Abgrabungen am bestehenden Gelände bis zu 0,50 m sind auch ohne Errichtung von Stützmauern (Tz. 0.4.2) zulässig. In den Randzonen ist dabei das geplante Gelände zum bestehenden Gelände entsprechend anzugleichen.

0.4.2 Stützmauern und befestigte Böschungen sind nur aus Natursteinen (Tuffsteine, Granit und Kalkblöcke, Florwallsteine o.ä.) zulässig bis zu einer Höhe von max. 1,20 m. An den Grundstücksgrenzen ist die Errichtung von Stützmauern und befestigten Böschungen talseitig zwischen den Baugrundstücken nur im Bereich von Hauszugängen und Garagenzufahrten bis zu einer Höhe von max. 1,0 m Höhe über tiefer liegendes Gelände zulässig. Stützmauern und befestigte Böschungen sind zu beranken und dauerhaft zu begrünen.

### 0.5. **Einfriedungen**

0.5.1. Art und Ausführung: Mauern sind unzulässig.

0.5.2. Höhe des Zaunes: Eine maximale Gesamthöhe von 1,20 m, bezogen auf das angrenzende Gelände, darf nicht überschritten werden (ausgenommen im Bereich von Sichtdreiecken, max. Höhe 0,80 m). Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,5 m zulässig. Auf Parzelle 7 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 Metern zulässig.

0.5.3 Zaunsockel: max. 10 cm ab gewachsenem Boden

0.5.4. Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

0.5.5. Zufahrten Die privaten Verkehrsflächen (Ziffer 10.1) dürfen zur öffentlichen Straße hin auf einer Länge von 5 Metern, beginnend an der Straßenbegrenzungslinie, nicht eingezäunt werden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

- 0.5.6 Wasserwirtschaft Garagenvorplätze, Zufahrten und evtl. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Bodenversiegelung ist auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken
- 0.6. Garagen**
- 0.6.1 Dachform: Satteldach, Pultdach  
 Dachneigung: Satteldach ist dem Hauptgebäude anzupassen, geringere Dachneigungen bis 10° sind zulässig  
 Pultdach 7° - 15°  
 Dachdeckung: Dachsteine, Blechdeckung  
 Dachüberstand: Ortgang, Traufe und First max. 1,00 m  
 Wandhöhe: für Grenzgaragen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO im Mittel nicht mehr als 3,0 m. Im Übrigen richtet sich die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden nach Tz. 0.8.1  
 Definition: zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 0.6.2 Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden.
- 0.6.3 Die Garage kann innerhalb des Hauptgebäudes untergebracht werden (Geschossgarage).
- 0.6.4 Garagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen. Dachform, Dachneigung und Dachmaterial müssen einheitlich ausgebildet werden. Die zuerst eingereichte Garage bzw. das zuerst eingereichte Nebengebäude hat den Vorrang.
- 0.7. Nebenanlagen**
- 0.7.1. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Bauräume (Baugrenzen) zulässig mit einer maximalen Grundfläche von 20,00 m<sup>2</sup> und einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m. Bei Holzbauten ist der passive Brandschutz zu beachten.
- 0.8. Gebäude**
- 0.8.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1  
 Dachform: Satteldach  
 Dachflächen: Dachflächen sind rechteckig auszubilden  
 Dachdeckung: Als Dachdeckung sind Dachpfannen/-ziegel zulässig in roten, rotbraunen und grauen bis schwarzen Farbtönen. Glasdeckungen bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind zulässig, ebenso Fotovoltaikanlagen und Solaranlagen.  
 Dachneigung: 32° - 38°, auf Parzelle 9: 32° - 45°,  
 Dachgauben: Dachgauben sind nur bei einer steileren Dachneigung als 35° und nur als Einzelgauben mit einer max. Breite von 1,50 m zulässig.  
 Negative Dachgauben (Einschnitte in der Dachfläche) sind nicht zugelassen. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 1,50 m, der Abstand vom First mindestens 1,00 m betragen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

Dachüberstände:	Traufe mind. 0,30 m, max. 1,0 m Ortgang mind. 0,30 m, max. 1,0 m sofern zur Balkonüberdachung nötig max. 1,50 m
Zwerchgiebel:	Bei einer Wandhöhe des Hauptgebäudes über 5,00 m ab natürlichem bzw. geplantem Gelände sind Zwerchgiebel nicht zulässig. Zwerchgiebel dürfen in der Breite 1/3 der Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten.
Wandhöhe:	Die Wandhöhen werden gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwandfläche (Art. 6 Abs. 4, Satz 2 BayBO) bergseitig ab natürlichem Gelände: max. 5,00 m, Parzellen 3 bis 6 max. 4,50 m Parzelle 7 max. 6,00 m talseitig: max. 6,30 m ab natürlichem Gelände Auf Parzelle 7 sind untergeordnete bauliche Anlagen, z.B. Silos bis zu einer Höhe von 11 Metern zulässig

- 0.8.2 Ab einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite ist eine Hangbauweise anzuwenden mit sichtbarem Untergeschoss und einem Vollgeschoss.

### 0.9 Bepflanzung

- 0.9.1. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum oder ein 1 Obstbaum heimischer Art lt. nachfolgender Pflanzliste 0.9.2 zu pflanzen.
- 0.9.2. Arten - Auswahl zu pflanzender Gehölze
- |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>a) Großkronige Bäume</p> <p>Fagus sylvatica - Rotbuche</p> <p>Tilia cordata – Winterlinde</p> <p>Quercus robur – Stieleiche</p> | <p>b) Kleinkronige Bäume</p> <p>Carpinus betulus - Hainbuche</p> <p>Acer campestre – Feldahorn</p> <p>Sorbus aucuparia – Eberesche</p> <p>Crataegus lav. 'Carrierei' - Apfeldorn</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

c) Sträucher			
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Buxus semp. arbor.	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Hibiscus syriacus	Roseneibisch
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster	Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Prunus spinosa	Schlehe	Ribes sang.	Blutjohannisbeere
Rosa	Strauchrosen in Sorten	Spiraea arguta	Brautspiere
Syringa vulgaris	Flieder	Viburnum fragans	Duftschneeball
Weigela 'Bristol Ruby'	Weigelie	Taxus baccata	gem. Eibe
Pyrus communis	Wildbirne	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Enonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose	Sambucus nigra	Hollunder
Hippophae rhamnoides	Sanddorn		

d) Die vorgeschlagene Pflanzliste kann auch durch artverwandte und andere heimische Gehölze erweitert werden.

e) Eine Unterpflanzung mit Zwerggehölzen, Stauden und Gräsern ist erwünscht.

f) Alternativ zu 0.9.2. a und b können auch heimische Obstbäume in der Pflanzgröße Hochstamm gepflanzt werden.

0.9.3 Geschnittene Hecken in Verwendung von Lebensbaumhecken (*Thuja occidentalis*), Fichtenhecken (*Picea*) und rotlaubige Hecken sind nicht zulässig.

0.9.4 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

### 0.10 Schallschutz:

0.10.1. Gebäude entlang der Staatsstraße St 2091 sind so zu gestalten, dass Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der zur Staatsstraße abgewandten Seite angeordnet sind. Sollte diese Gestaltung nicht möglich sein, dann sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur Staatsstraße hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder sonstige gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz bei Fenstern" ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht oder eine Zwangsbe- und -entlüftungsanlage vorgesehen ist.

0.10.2 Auf der Ostseite von Gebäuden auf den Parzellen 6 und 16 dürfen bei Neuerrichtung oder Umnutzung in Wohn- und Schlafräumen keine Fenster vorgesehen werden, die sich öffnen lassen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

0.10.3 Auf der Nord- und Ostseite von Gebäuden auf der Parzelle 17 dürfen in Wohn- und Schlafräumen keine Fenster vorgesehen werden, die sich öffnen lassen.

**0.11 Zahl der Stellplätze**

0.11.1 Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen (Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden).

**0.12 Abstandsflächenregelung**

0.12.1 Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist einzuhalten. Abweichend hiervon ist auf der Parzelle 7 innerhalb der Baugrenzen ein Streusalzsilos bis zu einer Höhe von 11 Metern zulässig.

**0.13 Sichtdreiecke**

0.13.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. Ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Zulässig sind hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,80 m.

**TEXTLICHE HINWEISE**

---

# Textliche Hinweise

## Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

## Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zutage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Mühldorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

## Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## Grenzabstände von Pflanzen

Der erforderliche Grenzabstand richtet sich nach der Höhe des Gewächses:

Ist es bis zu 2 Meter hoch, so beträgt der notwendige Abstand mindestens 50 Zentimeter von der Grenze. Ist es höher als 2 Meter, so muss es auch mindestens 2 Meter von der Grenze entfernt gehalten werden. Der Abstand ist die kürzeste Verbindung zur Grenze. Er wird gemessen:

bei Bäumen von der Mitte des Stammes; bei Sträuchern und Hecken von der Mitte des am nächsten an der Grenze stehenden Triebes. Maßgebend ist immer die Stelle, an der der Stamm oder Trieb aus dem Boden tritt. Verzweigungen über der Erde bleiben ebenso unberücksichtigt wie eine eventuelle Neigung des Stammes oder Triebes zur Grenze hin. In einigen Fällen gelten Sonderregelungen. So ist an der Grenze zu einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ein Grenzabstand von 4 Metern einzuhalten, wenn dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde.

Anpflanzungen im Umfeld öffentlicher Straßen dürfen nicht angelegt werden, soweit sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (z.B. durch Sichtbehinderung) beeinträchtigen können.

Der Nachbar muss aber den Anspruch nicht geltend machen, z. B., wenn ihn der Baum oder die Hecke nicht stören. Aber Achtung! Die Ansprüche unterliegen der Verjährung. Die Verjährungsfrist beträgt fünf Jahre und beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Eigentümer des Grundstücks von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Nach Ablauf der Verjährungsfrist kann die Herstellung eines dem Gesetz entsprechenden Zustandes nicht mehr durchgesetzt werden. Die Verjährungsfrist gilt im Grundsatz nur für die gerade von ihr betroffene Pflanze. Geht ein Baum ein und wird er durch einen anderen ersetzt, so beginnt für diesen die Verjährungsfrist neu zu laufen.

(Quelle: „Rund um die Gartengrenze“, Bayerisches Staatsministerium der Justiz, [www.justiz.bayern.de](http://www.justiz.bayern.de))

## TEXTLICHE HINWEISE

---

### **Erschließung**

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

### **Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen**

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden. Emissionen durch Lärm und Geruch aus landwirtschaftlichen, viehhaltenden Betrieben im Gebiet der Bebauungsplanes sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.