

Bebauungsplan

Asenhamer Feld

Deckblatt Nr. 1

Gemeinde: Oberbergkirchen
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern



PRÄAMBEL:

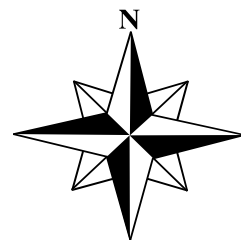
Die Gemeinde Oberbergkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 dieses Bebauungsplan-Deckblatt als

SATZUNG



Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Für die Gemeinde Oberbergkirchen

Erstelldatum: 20.12.2007
Geändert: 20.02.2008, 17.4.2008



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. FIRSTRICHTUNG

0.2.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1

0.3. GESTALTUNG DES GELÄNDES

0.3.1 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 0,60 m sind zulässig.

0.4. EINFRIEDUNGEN

- 0.4.1. Art: Straßenseitige Begrenzung:
Holzzäune mit senkrechter Lattung (Holzlatten- oder Hanichelzaun).
Seitliche und rückwärtige Begrenzung:
Maschendrahtzaun mit Stahlrohr- oder T-Eisensäulen. Mauerwerk generell unzulässig
- 0.4.2. Höhe Über Straßen- / Gehsteigoberkante bzw. bei seitlicher und rückwärtiger Begrenzung über natürlichem Gelände max. 1,20 m.
- 0.4.3. Sockel: unzulässig
- 0.4.4. Stützmauern Stützmauern und befestigte Böschungen aus Natursteinen (Tuffsteine, Granit und Kalkblöcke, Florwallsteine o.ä.) sind innerhalb des Baugrundstückes bis zu einer Höhe von max. 0,6 m zulässig. 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. 0,6 m Höhe über tiefer liegendes Gelände zulässig. Stützmauern und befestigte Böschungen sind zu beranken und dauerhaft zu begrünen.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 0.5.1. Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes ist unzulässig.
- 0.5.2. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
- 0.5.3. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe (falls es der Geländeverlauf erlaubt) mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform,

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachneigung und Dachmaterial müssen einheitlich ausgebildet werden. Die zuerst eingereichte Garage hat den Vorrang.

- 0.5.4. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.
- 0.5.5. Der Einbau der Garagen in das Wohnhaus ist zulässig.
- 0.5.6. Die Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine). An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind einheitlich auszubilden. Der Nachbauende hat sich anzupassen.
- 0.5.7. Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Bauräume (Baugrenzen) zulässig. Maximale Grundfläche 20,00 m², maximale Firsthöhe 3,00 m.

0.6. GEBÄUDE

- 0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.

Zwei Geschosse, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (I + D)

Dachform:	Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszubilden. Ergänzend dazu können Pultdächer angeordnet werden, wenn das Satteldach überwiegt und beide Dachformen die gleiche Dachneigung haben.
Dachneigung	30° - 36°
Dachdeckung:	Als Dachdeckung sind Dachpfannen/-ziegel zulässig in naturroten Farben. Verblechungen des Hauptdaches und der Garage sind unzulässig. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
Dachgauben:	Dachgauben sind bei Dachneigungen ab 35° bis zu einer max. Breite von 1,50 m zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen. Die Ansichtsbreite insgesamt ist pro Dachseite auf max. 1/3 der Trauflänge begrenzt.
Dachüberstände:	Traufe max. 1,0 m, Ortgang max. 1,0 m, bei Balkonüberdachung bis max. 1.50 m zulässig
Zwerchhäuser (Außenwand bündige Gauben):	Zwerchhäuser dürfen in der Breite 1/3 der Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten.
Wandhöhe:	talseitig max. 4,80 m (ab natürlichem Gelände)

- 0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.3.

Drei Geschosse, Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (U + I)

Dachform:	Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszubilden. Ergänzend dazu können Pultdächer angeordnet werden, wenn das Satteldach überwiegt und beide Dachformen die gleiche Dachneigung haben.
Dachneigung	30° - 36°

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachdeckung:	Als Dachdeckung sind Dachpfannen/-ziegel zulässig in naturroten Farben. Verblechungen des Hauptdaches und der Garage sind unzulässig. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
Dachgauben:	Dachgauben sind bei Dachneigungen ab 35° bis zu einer max. Breite von 1,50 m zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen. Die Ansichtsbreite insgesamt ist pro Dachseite auf max. 1/3 der Trauflänge begrenzt.
Dachüberstände:	Traufe max. 1,0 m, Ortgang max. 1,0 m, bei Balkonüberdachung bis max. 1.50 m zulässig
Zwerchhäuser (Außenwand bündige Gauben):	Zwerchhäuser dürfen in der Breite 1/3 der Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten.
Wandhöhe:	talseitig max. 6,30 m (ab natürlichem Gelände)

- 0.6.3. Haustyp nach Geländeneigung
Hangbauweise mit sichtbarem Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,5 m auf Gebäudelänge bzw. -breite anzuwenden.
- 0.6.4. Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (L:B) darf das Maß 1:1,2 nicht unterschreiten. Der Dachfirst muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
- 0.6.5. Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit senkrechter Holzverschalung zulässig. Rundumverschalung im Erdgeschoss ist unzulässig. Eine Holzblockbauweise ist zulässig.
- 0.6.6. Pro Hausseite sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Größe von höchstens 1,00 qm zulässig, bei Steildächern nur Gauben mit Ausstiegsluken.
- 0.6.7. Doppelhäuser müssen in Grenzbebauung errichtet werden. Sie sind first-, trauf- und gestaltungsgleich auszubilden.
- 0.6.8. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden; der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
- 0.6.9. Lichtschächte und andere als „Amphibienfallen“ geeignete Kellerschächte sind mit einer feinmaschigen Abdeckung zu versehen oder als offene oder mit Natursteinen befestigte Böschung auszubilden.
- 0.6.10. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigung Geländehöhenprofile (mind. 1x längs und 1x quer) vorzulegen.

0.7. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 0.7.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 550 m²
- 0.7.2. Bei geplanten Doppelhausgrundstücken = 300 m²
- 0.7.3. Bei geplanten Kettenhausgrundstücken = 200 m²

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8. ZAHL DER WOHNHEITEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 0.8.1. Bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- 0.8.2. Bei Kettenhäusern ist pro Parzelle max. eine Wohneinheit zulässig.

0.9. ZAHL DER STELLPLÄTZE

- 0.9.1. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen (Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden).
- 0.9.2. Stellplätze sind auch außerhalb der Flächen für Garagen nach 15.3. Planzeichenverordnung und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

0.10. Bepflanzung

- 0.10.1. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum oder ein 1 Obstbaum heimischer Art lt. nachfolgender Pflanzliste 0.10.2 zu pflanzen.

- 0.10.2. Arten - Auswahl zu pflanzender Gehölze

a) Großkronige Bäume		b) Kleinkronige Bäume	
Fagus sylvatica - Rotbuche		Carpinus betulus - Hainbuche	
Tilia cordata – Winterlinde		Acer campestre – Feldahorn	
Quercus robur – Stieleiche		Sorbus aucuparia – Eberesche	
		Crataegus lav. 'Carrierei' - Apfeldorn	
c) Sträucher			
Amelanchier	Felsenbirne	Buxus semp.	Buchsbaum
lamarckii		arbor.	
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Hibiscus syriacus	Roseneibisch
Kolkwitzia	Lonicera	Heckenkirsche	
amabilis	xylosteum		
Perlmutterstrauch			
Ligustrum vulgare	Liguster	Philadelphus	Bauernjasmin
		coronarius	
Prunus spinosa	Schlehe	Ribes sang.	Blutjohannisbeere
Rosa	Strauchrosen in	Spiraea arguta	Brautspiere
	Sorten		
Syringa vulgaris	Flieder	Viburnum fragans	Duftschneeball
Weigela 'Bristol	Weigelie	Taxus baccata	gem. Eibe
Ruby'			
Pyrus communis	Wildbirne	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Frühblühende	Crataegus	Weißdorn
	Traubenkirsche	monogyna	
Viburnum opulus	Gemeiner	Viburnum lantana	Wolliger
	Schneeball		Schneeball
Enonymus	Pfaffenhütchen	Rhamnus	Kreuzdorn
europaeus		carthartica	
Rosa canina	Kreuzdorn	Sambucus nigra	Hollunder
Hippophae	Sanddorn		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

rhamnoides

- 0.10.3. Die vorgeschlagene Pflanzliste kann auch durch artverwandte und andere heimische Gehölze erweitert werden.
- 0.10.4. Eine Unterpflanzung mit Zwerggehölzen, Stauden und Gräsern ist erwünscht.
- 0.10.5. Alternativ zu 0.10.2. a und b können auch heimische Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt werden.
- 0.10.6. Die Art. 47 und 48 AGBGB (BayRS 400-1-J) - Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern - sind zu beachten.
- 0.10.7. Geschnittene Hecken in Verwendung von Lebensbaumhecken (*Thuja occidentalis*), Fichtenhecken (*Picea*) und rotlaubige Hecken sind nicht zulässig.
- 0.10.8. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.
- 0.10.9. Ortsrandeingrünung
Als lockere Gehölzpflanzung sind abschnittsweise Gruppen von standortgerechten und einheimischen Sträuchern und Bäumen (Platzabstand ca. 1,5 m) zu pflanzen.
- 0.10.10. Öffentliche Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Die Parkflächen auf dem Grundstück östlich der Schule sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine). Die Wiesenflächen sind mit maximal 15 cm Oberbodenabdeckung zu versehen. Die Mahd erfolgt 1 - 2mal im Jahr. Ansaat mit Magerrasengemisch.
- 0.10.11. Fassadenbegrünung
Pflanzengröße: ab 2 Treben 60 - 100 cm
Es können alle rankenden, schlingenden und klimmenden Pflanzen verwendet werden. Fensterlose Garagenwände sind zu begrünen.
Pflanzabstand: 5 m. Zulässig sind auch Spaliere.
- 0.10.12. Baumgräben und Baumscheiben sind so zu erstellen, dass für einen Baum mindestens 10 m² Vegetationsfläche vorhanden ist. Kann diese Fläche nicht zur Verfügung gestellt werden, sind Bewässerungsmöglichkeiten vorzusehen (Baumbewässerungsset).
- 0.10.13. Schutz des Oberbodens
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu behandeln und zu lagern, dass er wiederverwendet werden kann. Er muss in Mieten gelagert werden. Höhe der Mieten max. 1,50 m, Basisbreite 3 m, Kronenbreite 1 m. Bei Lagerung auf Flächen darf die Höhe 1 m nicht überschreiten. Zum Schutz der Oberfläche ist eine Zwischenbegrünung vorzusehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.11 BELÄGE

- 0.11.1. Beläge
Fußwege innerhalb der Grünflächen, Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine).

0.12 SICHTDREIECK

- 0.12.1. Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden. Es ist jedoch eine Anpflanzung von einzelstehenden, hochstämmigen, in Sichthöhe unbelaubten Bäumen mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m, gemessen von fertiger Pflanzstandortoberkante, zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

- I. WASSERWIRTSCHAFT**
Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund so weit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rasengittersteine oder rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten.
Niederschlagswasser ist so weit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden.
- II. 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.
- III. 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.
- IV. LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN**
Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.
- V. GEWERBLICHE IMMISSIONEN**
Die vorhandenen Immissionen durch gewerbliche Betriebe sind in ihrem genehmigten Umfang im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.
- VI. IMMISIONSSCHUTZ**
Entlang der Staatsstraße 2086 werden an den nächstgelegenen Immissionsorten des Bebauungsplanes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) nicht überschritten werden.
- VII. 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

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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)