

Bebauungsplan Friedhofserweiterung

Deckblatt Nr. 1

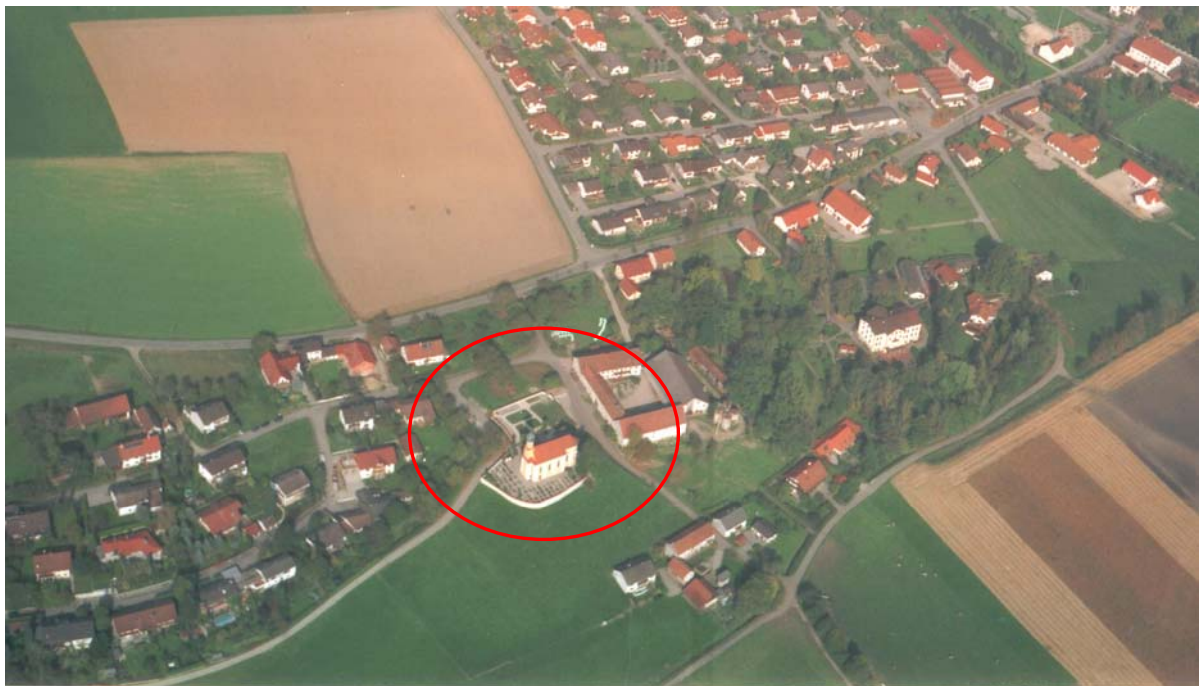
Gemeinde: Zangberg
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern



PRÄAMBEL:

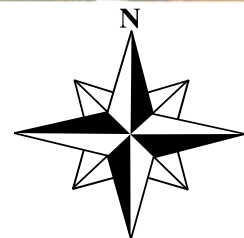
Die Gemeinde Zangberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl I Seite 2414), 23 GO (BayRS 2020-1-1-I), Art. 91 BayBO (BayRS 2132-1-I), der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert mit Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466, 479) dieses Bebauungsplan-Deckblatt als

SATZUNG



Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Für die Gemeinde Zangberg

Erstelldatum: 10.01.2006
Geändert:



M 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung; § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB

1.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung BauNVO festgesetzt

1.2 Die Ausnahmen des § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen

2. Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO

2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse und der Grundflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BAUNOV)

3.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise

4. Flächen für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB

4.1 Alle Garagen, Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.

5. Bauliche Gestaltung Art. 91 BayBO

5.1 Dachflächen sind rechteckig auszubilden

5.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten

5.3 Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Hauptkörpers auszubilden

5.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für alle Gebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 42° zulässig

5.5 Der Dachüberstand darf betragen
am Giebel bis 1,00 m
an der Traufe bis 1,00 m
bei Balkonüberdachung bis 1,50 m
Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt

5.6 Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden

5.7 Dacheinschnitte sind unzulässig

5.8 2 Dachflächenfenster pro Dachfläche sind zulässig bis zu einer Einzelgröße von 0,8 m² bis 1,2 m²

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 5.9 Dachgauben dürfen nur eine Breite von max. 2,70 m aufweisen, die Gesamtbreite der Gauben darf max. 1/3 der Hauslänge einnehmen, bandförmige Gauben über die ganze Dachbreite sind nicht zugelassen.
- 5.10 Die Wandhöhe von OK Gelände bis OK. Dachhaut darf max. 3,50 m betragen. Sollte im Dachgeschoss eine öffentliche Nutzung z.B. als Pfarrheim oder Jugendheim erfolgen, so eine Wandhöhe von 4,80 m von OK. Gelände bis UK. Sparren zulässig.
- 5.11 Sonnenkollektoren sind aus nicht reflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.
- 5.12 Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig
- 5.13 Es sind nur Einzelgaragen in Massivbauweise + Stellplatz mit gemeinsamen Satteldach (Carport), oder pro Grundstück 1 Doppelgarage zugelassen.
- 5.14 Garagentore müssen aus Holz sein, bzw. Holzansichten haben, Empfehlung: Garagentore sollten als Flügeltore ausgebildet werden.

6. Fensterformate, Farbgebung, Werbeanlagen

- 6.1 Fenster sind grundsätzlich ab einer Flächengröße von 0,8 m² zu gliedern
- 6.2 Giebelfenster müssen von Unterkante Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen
- 6.3 Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen
- 6.4 Bei der Außengestaltung sind nur Verputzmauerwerk mit lichtem Anstrich und Wandverkleidungen nur aus Holz zugelassen. Farbige Anstriche sind als Ausnahmen nur dann zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Alle verwendeten Wandverkleidungen müssen den Ansprüchen des landschaftsgebundenen Bauens entsprechen und in gestalterischer Hinsicht Holz und Putz gleichgestellt sein
- 6.5 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- 6.6 Einrichtungen und Anlagen der Werbung sind an Wohnhäusern unzulässig

7. Freiflächengestaltung, Einfriedungen

- 7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen, Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
- 7.2 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen
- 7.3 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 7.4 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- 7.5 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung max. 0,8 m hoch oder als Laubgehölzhecken auszuführen. Sichtschutzmatten sind nicht zulässig
- 7.6 Mauern dürfen nur als neue Friedhofseinfassung bis zu einer Höhe von 2,00 m errichtet werden
- 7.7 Pfeiler für Gartentüren und -tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung zugelassen
- 7.8 Die Abfallbehälter müssen entweder in die Gebäude oder in Müllboxen, die gestalterisch in die Einfriedungen einzubeziehen sind, untergebracht werden. Die kompostierbaren Garten- und Hausabfälle sind in Komposthaufen auf den eigenen Grundstücken zu entsorgen
- 7.9 Die Versiegelung des Bodens (z.B. durch Zufahrten, Terrassen, Überbauung etc.) darf nicht mehr als 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche betragen. Die Befestigung von Flächen über die festgesetzten Prozentzahlen hinaus ist z.B. für Stellplätze nur in Rasengittersteinen oder in Kies zulässig

8. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 8.1 Die Erschließungswege im Friedhofsbereich sind als wassergebundene Decke mit Rieselabstreuerung herzustellen

9. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs.1 Nr. 12 und 13 BauGB

- 9.1 Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

10. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

- 10.1 Die Kompostierung der pflanzlichen Friedhofsabfälle kann auf dem Friedhofsgelände erfolgen

- 10.2 Hinweis: Pflanzenauswahl

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Betula pendula, Sand-Birke
Fraxinus excelsior, Esche
Quercus robur, Stieleiche
Salix alba, Silberweide
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Alnus incana, Grauerle
Alnus glutinosa, Schwarzerle
Carpinus betulus, Hainbuche
Sorbus aucuparia, Vogelbeere

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Prunus avium, Vogelkirsche
Pyrus callieriana „Chanticleer“, Chinesische Wildbirne
(wahlweise Obstbäume)

- 10.3 Auf den Einzelgrundstücken ist mindestens ein Baum I. Ordnung bzw. 2 Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Bäume laut Punkt 10.2

11. Hinweise / Empfehlungen

- 11.1 Stellplätze, Zufahrten und Höfe sollen möglichst in wassergebundener Form (Splitt) aufgeführt werden
- 11.2 Die nicht versiegelten Flächen sind in ortsbildgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten

Hinweis:

Naturnahe Gartengestaltung gelingt mit Wildrosen, Heckenrosen, Schlehen, Hainbuche, Eberesche, Eiche, Weidenarten, Holunder, Brombeerhecken, Efeu, Schlingknöterich, Jelängerjelieber.

Sind sie zurückhaltend in der Verwendung von Cotoneaster, Essigbaum und immergrünen Großgehölzen. Thuyas sind nur im Bereich des Friedhofsgeländes erlaubt.

12. Regelungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf Friedhöfen (Art. 63 Abs. 2 Nr. 8 BayBO)

- 12.1 Friedhofsmauern sind in Ziegel, begrünem Sichtbeton oder als lebende Hecke (Bux oder Thuje) zulässig. Die Höhe darf max. 2,0 Meter betragen.
- 12.2 Urnenwände sind auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die einzelne Urnenwand darf eine Länge von max. 4 Metern und eine Höhe von max. 2 Metern nicht überschreiten. Mehrere Urnenwände nebeneinander dürfen aufgestellt werden.
- 12.3 Behälter zur Bewässerung und zur Unterbringung von Abfällen sind mit einer max. Größe von 2 * 3 Metern und einer max. Höhe von 1,5 Metern zulässig.
- 12.4 An der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Stelle ist die Errichtung eines Holzkreuzes zulässig mit einer max. Höhe von 4 Metern.
- 12.5 Eine Aussegnungshalle ist zulässig mit einer Grundfläche von max. 60 m² und einer Wandhöhe von max. 4 Metern.