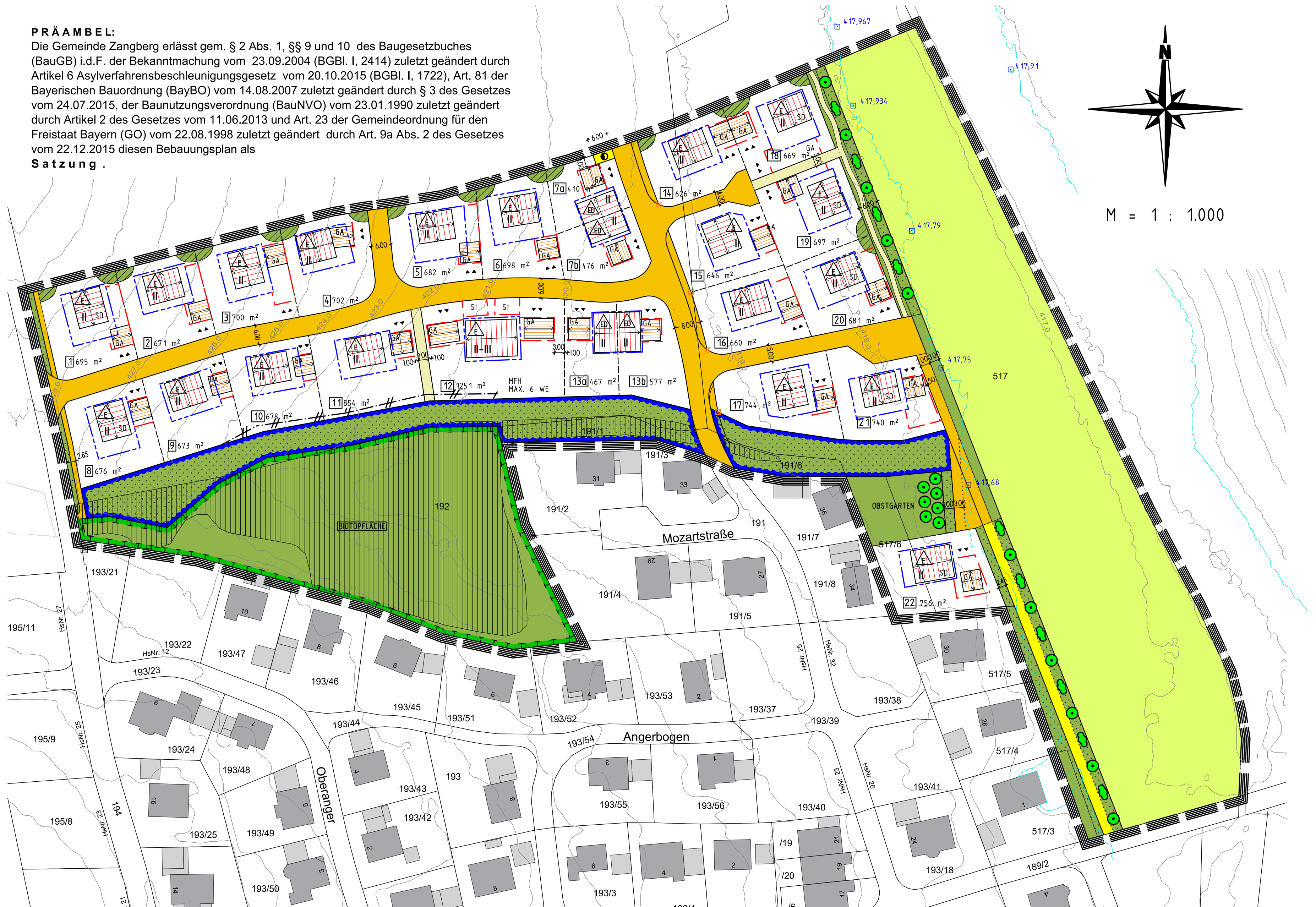
PRÄAMBEL:
Die Gemeinde Zangberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, 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. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 diesen Bebauungsplan als
Satzung.



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenvordnung 1990.

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
(Art. 83 Abs. 7 BayBO)

Als Höchstgrenze Erdgeschoss und ein weiteres Vollgeschoss
GRZ = 0,3 GFZ = 0,5

Als Höchstgrenze Erdgeschoss und ein oder zwei weitere Vollgeschosse
GRZ = 0,3 GFZ = 0,5

Beschränkung der Wohneinheiten

MFH MAX. 6 WE — Mehrfamilienwohnhaus mit Beschränkung auf max. 6 Wohneinheiten

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. nur Einzelhäuser zulässig
3.2 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
3.3. Baugrenze
3.4. Abstandslinie wg. Baumfallgrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.3 Fußweg
6.4 Weg

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Absatz 2 BauGB)

10.1. Überschwemmungsgebiet – das Gebiet zwischen den HQ100-Linien ist von Überschwemmung bedroht
10.2. Fläche für Regelung des Wasserabflusses
10.3 417,79 — Bezugshöhe für hundertjähriges Hochwasser (HQ100) z.B. hier 417,79 m ü NN

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1. öffentliche Grünflächen gemäß Grünordnung
13.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher als Pflanzinseln gemäß Grünordnung
13.3. Fläche für Landwirtschaft
13.4. zu pflanzende Laubbäume
13.5. zu pflanzende Sträucher, Strauchgruppen gemäß Grünordnung
13.6. OBSTGARTEN — Fläche als Obstgarten mit zu pflanzenden Obstbäumen
13.7. BIOTOPFLÄCHE — Biotopfläche
13.8 Eingrenzung Biotopfläche

15. Sonstige Planzeichen

15.1. 7a — Parzellennummer z.B. Parzelle 7a
15.2. Garagenzufahrt
15.3. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
15.4. Firstrichtung (in Gebäudelängsrichtung)
15.5. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
15.5. 8.00 — Bemaßung in Meter, z.B. 8,00 m
15.6. Fläche für Trafostation
15.7. Höhenfestpunkt Parzelle 14-17 als Festpunkt zur Festlegung der Wandhöhe

16. Kartenzeichen für die bayerischen Flurkarten, Grenzpunkte und Grenzen

16.1. Flurstücksgrenze
16.2. neue Flurstücksgrenze
16.3. *192* — Flurstücksnummer
16.4. Grenzstein

17. Bauwerke

17.1. bestehende Wohngebäude
17.2. bestehende Nebengebäude, Garagen
17.3. Vorschlag für neue Wohngebäude
17.4. Vorschlag für neue Nebengebäude, Garagen

18. Wege

18.1. abgemarkter Weg, Straße

19. Verschiedenes

19.1. Durchgang, Durchfahrt, offene Überdachung
19.2. 18 — Grundstücksnummerierung / Parzellennummern
9.3. Höhenschichtlinien
9.4. 771 m² — Parzellengröße (Ca. Angabe)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Bauweise

0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

0.2. Mindestgröße der Baugrundstücke und zulässige Wohneinheiten

0.2.1. Bei geplanten Einzelhaus-Grundstücken > 500 qm
Bei geplanten Doppelhaushälften-Grundstücken > 300 qm

0.2.2. Je Wohngebäude und Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Parzelle 12 sind max. 6 Wohneinheiten zulässig.

0.3. Gestaltung des Geländes

0.3.1. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind für Garagenzufahrten und Zugänge bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig und für Terrassen auf einer Fläche von max. 50 m² je Bauraum und bis zu einer Höhe von max. 1,0 m. Ansonsten sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig – bei den Parzellen 18 bis 22 sind Aufschüttungen bis 80 cm zulässig.

In einem Abstand von 1,5 Metern zur Grundstücksgrenze sind keine Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig, außer wenn diese für Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugänge nötig sind, dann aber mit einer max. Böschungsneigung zur Grenze von 1,5 : 1 oder zur Angleichung an nach 0.3.2 ohne Grenzabstand zulässigen Stützmauern. Bei den Parzellen 14 bis 22 dürfen in Abstimmung mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke die oben genannten Aufschüttungen bis zur Grenze gezogen werden, sofern auf dem(n) Nachbargrundstück(en) ebenfalls eine Aufschüttung erfolgt.

0.3.2. Stützmauern und befestigte Böschungen aus Natursteinen (Tuffsteine, Granit und Kalkblöcke, Florwallsteine o.ä.) sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 1,0 m. Stützmauern müssen zueinander einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. 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. Im Übrigen müssen Stützmauern einen Abstand von mind. 1,5 Metern zur Grundstücksgrenze einhalten. Stützmauern und befestigte Böschungen sind zu beranken und dauerhaft zu begrünen.

0.3.3. Im Überschwemmungsgebiet (Planzeichen 10.1) darf keine Aufschüttung erfolgen.

0.4. Firstrichtung

0.4.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2

0.5. Einfriedungen

0.5.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2

Art und Ausführung:	Zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten oder Metallzäune. Metallzäune in Stab-Gitter-Ausführung oder Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht zulässig.
Höhe:	Eine maximale Gesamthöhe von 1,00 m, bezogen auf das angrenzende Gelände, darf nicht überschritten werden. Zwischen den Grundstücken und am Ortsrand sind höhere Einfriedungen bis 1,2 m zulässig
Sockelhöhe:	nur straßenseitig max. 10 cm; am Rand des Baugebietes in Richtung zur freien Natur sind nur sockellose Einfriedungen zulässig.
Abstand zum Boden:	Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie keine Barriere für Kleintiere darstellen. Es ist ein Abstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche/zum Sockel einzuhalten.

0.6. Garagen und Nebengebäude

0.6.1. Die Dachneigung von nicht im Hauptgebäude integrierten Garagen und Nebengebäuden darf die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

0.6.2. Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes bzw. der Garagenzufahrt ist unzulässig.

0.6.3. Die Garage kann innerhalb des Hauptgebäudes untergebracht werden (Geschossgarage).

0.6.4. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Dachform und Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform, Dachneigung und äußere Gestaltung müssen einheitlich ausgebildet werden. Es ist ein profilgleicher Anschluss herzustellen. Ein Höhenversatz von mindestens 25 cm und maximal 50 cm ist jedoch zulässig. Die zuerst gebaute Garage hat den Vorrang.

0.6.5. Die mittlere Wandhöhe von Grenzgaragen auf den Parzellen 8 bis 10 darf abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO bis zu 3,50 Meter betragen. Bei einer Überschreitung der mittleren Wandhöhe von 3 Metern darf die Dachneigung max. 30 Grad betragen.

0.6.6. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.6.7. Die Garagenvorplätze dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden, sondern sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

0.6.8. Nebengebäude und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Bauräume (Baugrenzen) zulässig. Maximale Grundfläche 30,00 m², maximale Firsthöhe 3,00 m. Südlich der Baumfallgrenze, Planzeichen 3.4, sind keine Nebengebäude und Nebenanlagen zulässig.

0.7 Gebäude

0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2

Dachform:	Parzellen 1, 8, 18 – 22: Satteldach übrige Parzellen: Satteldach, Walmdach oder Zeltdach Firstrichtung nur in Gebäudelängsrichtung zulässig
Dachneigung:	23° - 36°
Dachdeckung:	in roten, rotbraunen und schwarzen Farbtönen zulässig
Dachgauben:	zulässig ab 32° Dachneigung, bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig, max. 2 Dachgauben pro Dachseite, der Abstand von der Giebelwand muss mind. 1,50 m betragen.
Zwerchgiebel/ Standgiebel:	Zulässig ab 30° Dachneigung, sie dürfen in der Breite 1/3 der Gebäudelänge (Traufseite) nicht überschreiten.
Wandhöhe:	Parzellen 18-22: max. 5,0 m, gemessen ab der in Tz. 0.7.2 festgelegten Höhe über Normalnull Parzellen 14-17: max. 6,0 m, gemessen ab der Fahrbahnoberkante (Einzeiler) der öffentlichen Straße vom festgesetzten Höhenfestpunkt (siehe Bebauungsplan) übrige Parzellen: bergseitig max. 6,0 m jeweils gemessen ab natürlichem Gelände. Talseitig erhöht sich die Wandhöhe um das Maß des abfallenden Geländes.

0.7.2. Bei der Parzelle 18-22 werden folgende Höhen über Normalnull Meeresspiegel (üNN) der Oberkante des Fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (FFB EG) als Mindesthöhe über Normalnull festgesetzt:

Parzelle 18:	418,90 m ü NN
Parzelle 19:	418,80 m ü NN
Parzelle 20-22:	418,70 m ü NN

0.7.3. Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (L : B) darf das Maß 1 : 1,15 nicht unterschreiten, bei einem Zeltdach muss das Seitenverhältnis zwingend 1 : 1 betragen. Der Dachfirst muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

0.8. Grünordnung

0.8.1. Auf der öffentlichen Grünfläche östlich des Baugebiets sind je 20 lfm ein heimischer, standortgerechter Laubbaum sowie je 5 lfm ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzungen müssen gruppiert mit größeren Lücken nach Osten zum Zangberger Mühlbach hin erfolgen. Dazu sind Arten aus der Pflanzliste gem. [0.8.10] (Bepflanzung entlang Graben) zu wählen.

0.8.2. Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Teile der öffentlichen Grünflächen sind als blütenreiche Wiese mit autochthonem Saatgut anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Die ersten 5 Jahre ist diese drei Mal jährlich zu mähen, der 1. Schnitt darf nicht vor dem 1.6. erfolgen. Ab dem 6. Jahr ist die Pflege auf zwei Schnitte jährlich zurückzunehmen, der 1. Schnitt darf nicht vor dem 1.7. eines Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen und landwirtschaftlich zu verwerten. Eine Düngung oder der Einsatz von Spritzmitteln ist unzulässig. Auf der Fläche für Regelung des Wasserabflusses sind zusätzlich Hochstaudensäume (z.B. Saatgutmischung Nr. 07, Ufermischung, Liefernachweis www.rieger-hofmann.de oder gleichwertig) anzulegen. Diese sind nur alle 2 Jahre zu mähen, wobei jährlich alternierend ein Teilbereich mit ca. ½ der gesamten Hochstaudensäume zu mähen ist. Das Mähgut ist ebenfalls zu entfernen.

0.8.3. Die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
Die Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) herzustellen.

0.8.4. Je angefangener 300 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
Mit Ausnahme der Parzellen 18-21 ist dabei mind. 1 Laubbaum je Baugrundstück in einem Abstand von maximal 3 m zur Erschließungsstraße zu pflanzen, Dieser darf abweichend von nachbarrechtlichen Vorschriften bis auf 1,0 m von der Verkehrsfläche gepflanzt werden.

0.8.5. Je angefangener 50 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Dabei müssen mind. 70% der hierdurch errechneten Strauchpflanzung der Artenverwendungsliste entsprechen.

0.8.6. Entlang der Nordgrenze auf den Parzellen 1-6, 7a, 14 und 18 sowie entlang der Ostgrenze der Parzellen 18-22 sind je Grenze eines Baugrundstücks mind. 4 Pflanzgruppen mit jeweils 3 heimischen Sträuchern und mind. 1 Kleinbaum zu pflanzen. Dabei sind ausschließlich Arten gem. Artenverwendungsliste zulässig.

0.8.7. Es dürfen ausschließlich Laubgehölze gepflanzt werden.

0.8.8. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes vorzunehmen.

0.8.9. Hecken sind ausschließlich als frei wachsende Wildstrauchhecken aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen. Allerdings müssen sie auf eine Höhe von max. 1,8 m begrenzt werden, d.h., in der Höhe müssen sie geschnitten werden.

0.8.10. Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Deck- und Schutzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl:

Großbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pinus silvestris	Gem. Kiefer
Quercus robur	Stieleiche

Kleinbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche

(wahlweise Obstbäume als Hochstamm)

Sträucher:
z.B. Liguster, Hartriegel, Heckenkirsche, Scheinweigelie, Weißdorn, Wolliger Schneeball.

Pflanzvorschläge für partielle Bepflanzung entlang Graben:

Einzelbäume:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide

Gehölzgruppen:
Strauchweiden in Sorten, z.B.

Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzvorschläge für partielle Bepflanzung bei Pflanzinseln Ortsrand:

Bäume II. Wuchsordnung (Kleinbäume):

Ac (Acer campestre)	Feld-Ahorn
Cb (Carpinus betulus)	Hain-Buche

Sträucher:

Ca (Corylus avellana)	Hasel
Cm (Crataegus monogyna)	Weißdorn
Cs (Cornus sanguinea)	Roter Hartriegel
Ee (Euonymus europaeus)	Pfaffenhütchen
Lv (Ligustrum vulgare)	Liguster
Lx (Lonicera xylosteum)	Heckenkirsche
Rc (Rosa canina)	Hundsrose
Rhc (Rhamnus cartharticus)	Kreuzdorn
Sc (Salix caprea)	Sal-Weide
Sn (Sambucus nigra)	Schwarzer Holunder
Vo (Viburnum opulus)	Gemeiner Schneeball

0.8.11. Sicherstellung des Pflanzraumes
Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 – 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

0.8.12. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall größengleich zu ersetzen.

0.8.13. Auf der Ausgleichsfläche 1 ist ein naturnaher Bachlauf herzustellen. Die Bachsohle wird im nördlichen Bereich erhöht, das Sohlgefälle wird am südlichen Ende als Sohlgleite (Neigung ca. 1:30) konzentriert. Der Bachlauf ist gem. Plandarstellung leicht gewunden und mit Kolken herzustellen. Die Bachufer sind mit Ausnahme von Prallufern ebenfalls deutlich abzuflachen (in der Regel flacher 1:3), diese Flächen sind als Hochstaudensaum zu entwickeln. Zur Ansaat ist Heudrusch geeigneter Flächen in der Umgebung oder autochthones Saatgut (z.B. Saatgutmischung Nr. 07, Ufermischung, Liefernachweis www.rieger-hofmann.de oder gleichwertig) zu verwenden. Die Gehölzpflanzungen müssen mit standortgerechten, autochthonen Bäumen und Sträuchern folgender Arten erfolgen: Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Silber-Weide (Salix alba), Grau-Weide (Salix cinerea), Wasser-Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) und Faulbaum (Frangula alnus). Die konkrete Auswahl der Gehölzarten ist mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Mühldorf a. Inn abzustimmen. Als Pflanzqualität ist je nach Art in der Sortierung 60/80 oder 80/100 und mindestens 2x verpflanzt zu verwenden. Die weiteren Flächen sind als extensives, blütenreiches Grünland zu entwickeln. Hierzu ist mit der Erstherstellung sowie nach 5 Jahren je eine Rillenansaat (100 % Stauden bzw. Kräuter) vorzunehmen. Die weiteren Flächen sind als extensives, blütenreiches Grünland zu entwickeln. Hierzu ist mit der Erstherstellung sowie nach 5 Jahren je eine Rillenansaat (100 % Stauden bzw. Kräuter) vorzunehmen.

0.8.14. Die Ausgleichsfläche 2 ist analog zu Festsetzung 0.8.13 als extensives Grünland mit Rillensaat zu entwickeln. Zusätzlich ist am Südrand das Bachufer des Moosgrabens deutlich abzuflachen (Böschungswinkel > 1:3), auf der Grundstücksseite sind im Bach mind. 2 Kolke (Aufweitungen) anzulegen. Im Nordteil des Grundstücks sind insgesamt 8 Seigen mit Tiefen zwischen 0,3 und 0,8 m anzulegen, mind. 2 Seigen sind bis 0,2 m unter den mittleren Grundwasserstand herzustellen. Die Seigen müssen ein Böschungsverhältnis von > 1:2 aufweisen, die Gesamtfläche muss mind. 30 m², bei den zwei tiefen Seigen mindestens 200 m² aufweisen. Die Uferböschung sowie die Seigen sind als Hochstaudensaum analog zu Festsetzung 0.8.13 zu entwickeln.

0.8.15. Auf allen Ausgleichsflächen sind Düngung und der Einsatz chemischer Spritzmittel unzulässig. Alle Grünlandflächen sind in den ersten fünf Jahren ab Herstellung zwei bis dreischürig zu mähen (1. Schnitt nicht vor 15.6.), ab dem 6. Jahr ein bis zweischürig (1. Schnitt nicht vor 1. Juli). Das Mähgut ist jeweils aufzunehmen, zu entfernen und einer sachgerechten Wiederverwendung zuzuführen.

0.9. Abstandsflächenregelung

0.9.1. Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist einzuhalten, soweit nicht in diesem Bebauungsplan Ausnahmen festgelegt wurden (Tz. 0.6.5).

0.10. Stellplatzbedarf / Stellplatzregelung

0.10.1 Für den Stellplatzbedarf sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden.

0.11. Wasserwirtschaft, hundertjähriges Hochwasser

0.11.1. Öffnungen von Wohngebäuden (Türen, Fenster, Lichtschächte, Lichtgräben) müssen mindestens einen Meter höher liegen als der in der Planzeichnung mit Planzeichen 10.3 dargestellte Höhenbezugspunkt.

ARTENVERWENDUNGSLISTE

Obstbäume
(bewährte standortgerechte Sorten, beispielhafte Auswahl)
Apfel: Berner Rosenapfel, Jakob Fischer, Boskop, Winterrambur, Landsberger Renette
Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Philippsbirne
Zwetsche: Hauszwetsche Anna Späth, Wangenheimer Frühzwetsche
Kirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Schneiders Späte, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

Winter -Linde (Tilia cordata)	Zwei - und eingriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata bzw. C. monogyna)
Buche (Fagus sylvatica)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Hain -Buche (Carpinus betulus)	Wildrose i.A. (Rosa spec.)
Feld -Ahorn (Acer campestre)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Spitz -Ahorn (Acer platanoides)	Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Wilde Birne (Pyrus pyraster)	Hasel (Corylus avellana)
Trauben -Eiche (Que rcus petraea)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Stiel -Eiche (Quercus robur)	Rote Heckenkirsche (Lonicera xylost eum)
Vogel -Kirsche (Prunus avium)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Weide (Salix i.A.)	Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Mehl -Beere (Sorbus aria)	
Eberesche (Sorbus aucuparia)	
Trauben -Kirsche (Prunus padus)	

Efeu (Hedera helix)
Jelängerjelieber (Lonicera i.A.)
Waldrebe (Clematis i.A.)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)

Süd/Südwestexponierte Lagen
Rosen i.A. (Rosa spec.)
Wilder Wein (Parthenocissus i.A.)
Blauregen (Wisteria sinensis)

TEXTLICHE HINWEISE

Geländerdarstellung

Den Antragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Einzeichnung des bestehenden sowie des neuen Geländes beizufügen. Die angegebenen Geländehöhen müssen sich auf Meereshöhe (Meter über Normalnull, müNN) beziehen.

Freiflächengestaltung

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dieser ist aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entwickeln.

Entwässerungsdarstellung

Dem Bauantrag ist ein Plan über die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung beizulegen.

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Das anfallende Niederschlagswasser ist über einen Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Regenwassernutzung auf den Grundstücken wird befürwortet.

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 a. Inn (Tel. 08631/699-0) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 089/2114-0) 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)

Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und durch in der Nähe liegende Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe 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.

Schutz vor Sturzfluten durch Starkniederschläge:

Nach einer Feststellung des Gesamtverbandes der dt. Versicherer (GdV) können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) flächendeckend überall auftreten. Im voralpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch unsere Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Aufgrund des ebenen Geländes ist auch im Planungsgebiet davon auszugehen.

Bei der Planung und Bauausführung von Bauvorhaben sollte deshalb Folgendes beachtet werden:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens ca. 25 cm über Straßenoberkante bzw. Gelände liegen (wenn möglich Kote angeben).
- Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)
- Sollten Lichtgräben für höhenwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Bauherren sollten ihre Planer auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken ausdrücklich hinweisen. Außerdem sollten planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen werden, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.
Verwiesen wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums:
http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel_2.pdf?__blob=publicationFile (oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel ").
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen.
Flyer: Voraus denken - elementar versichern des STMUV, Bezugsquelle: http://www.bestellen.bayern.de

Grundwasser:

Im Bereich des Bebauungsplanes ist, in Verbindung mit hohen Abflüssen des Zangberger Mühlbaches mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Extremhochwasser

Trotz des ermittelten Überschwemmungsgebiets (HQ100) vom 9. Juni 2016 des IB Sehlhoff ist am Zangberger Mühlbach, Mitterbach und Palmberger Moosgraben im Bereich des Bebauungsplanes, besonders in den Parzellen 18 - 22, mit statistisch gesehen selteneren Hochwasserereignissen, dem sog. Extremhochwasser (HQEXtrem), zu rechnen. Dies kann zu deutlich höheren Wasserständen und einer größeren Flächenausdehnung als bei einem HQ100 führen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.04.2016 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 11.04.2016 –Siegel- ....
Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin

2. ____________________

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.2016 hat in der Zeit vom 21.06.2016 bis einschließlich 22.07.2016 stattgefunden.

Oberbergkirchen, den 02.08.2016 –Siegel- ....
Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.2016 hat in der Zeit vom 21.06.2016 bis einschließlich 22.07.2016 stattgefunden

Oberbergkirchen, den 02.08.2016 –Siegel- ....
Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 20.09.2016 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2016 bis einschließlich 28.11.2016 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht

Oberbergkirchen, den 02.08.2016 –Siegel- ....
Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2016bis einschließlich 28.11.2016 beteiligt.

Oberbergkirchen, den 02.08.2016 –Siegel- ....
Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.12.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.12.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberbergkirchen, den 07.12.2016 –Siegel- ....
Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt:

Oberbergkirchen, den 09.01.2017 –Siegel- ....
Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 16.01.2017. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen, Hofmark 28, 84564 Oberbergkirchen, montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags auch von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Oberbergkirchen, den 16.01.2017 –Siegel- ....
Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin

PROJEKT: BPlan Hausmanning I SATZUNG FASSUNGSDATUM: 07.12.2016	INDEX: 01
PLANINHALT: BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "HAUSMANNING I"	MASSTAB: 1 : 1.000
AUFTRAG: GEMEINDE ZANGBERG HOFMARK 8 84539 ZANGBERG TELEFON: (0 86 36) 291 EMAIL: poststelle@vgem-oberbergkirchen.bayern.de	PLANGRÖSSE: 1120 x 830 MM
ELGER Architektur & Energieberatung PLANUNG: ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO DIPL. (ING.) FH THOMAS ELGER ZELGER BERG 16 - 84539 ZANGBERG TELEFON: (0 86 36) 98 66 88 TELEFAX: (0 86 36) 69 61 61 INTERNET: www.plan-das-haus.de EMAIL: info@plan-das-haus.de	GEZEICHNET: THOMAS ELGER DATUM: 07.12.2016