

Bebauungsplan

Ortsmitte

Deckblatt Nr. 2

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



PRÄAMBEL:

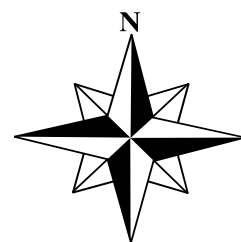
Die Gemeinde Zangberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl I Seite 2414), 23 GO (BayRS 2020-1-1-I), Art. 91 BayBO (BayRS 2132-1-I), der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert mit Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466, 479) dieses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

SATZUNG



Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Für die Gemeinde Zangberg

Erstelldatum: 26.01.2006
Geändert: 06.03.2006, 27.04.2006



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

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 Abs. 2 Ziff. 1 bis 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse, der Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise laut § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO.

3.2 Ebenso gelten die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Baugrenzen laut § 23 BauNVO, sowie die festgesetzten Haustypen laut § 22 Abs. 2 bis 4 BauNVO.

4.1 Gestaltung Art. 91 BayBO GÜLTIG NUR FÜR DAS MISCHGEBIET MI2

4.1.1 Dachgestaltung

Firstrichtungen: In der Bebauungsplanzeichnung sind die festgesetzten Firstrichtungen eingetragen.

Dachform: Es sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer in rechteckiger Form zugelassen

Dachneigung: 32 bis 38 Grad. Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind nicht zulässig.

Dacheindeckung: Dachziegel oder Dachpfannen in naturroten Farben

Dacheinschnitte: unzulässig, ebenso negative Dachgauben

Quergiebel: Quergiebel, Stand- und Zwerchgiebel sind zulässig, sofern sie die Wandhöhe von 6,50 m nicht überschreiten und die Traufe nicht über der Traufhöhe des Hauptdaches liegt. Der Quergiebel muss sich in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen. Die Gesamtbreite des Quergiebels wird auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Die Quergiebel müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zur Gebäudeecke einhalten.

Dachgauben: Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 32° bis zu einer max. Breite von 1,50 m zulässig. Der Abstand von der

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen. Pro Dachseite sind max. 2 Dachgauben zulässig.

Dachfenster: Pro Hausseite sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Größe von höchstens 1 m² zulässig. Ein Nebeneinander von Dachgauben und Dachfenstern ist nicht zugelassen.

4.1.2 DACHÜBERSTÄNDE

Ortgang: mindestens 0,30 m, nicht über 1,00 m. Bei Balkonüberdachung max. 1,5 m.

Traufe: mindestens 0,30 m, nicht über 1,00 m. Bei Balkonüberdachung max. 1,5 m.

Wandhöhe: bei II+D nicht über 6,50 m gemessen ab FOK Erdgeschoss bis Schnitt mit der Dachhaut.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (FOK) darf in der Hausmitte nicht mehr als 0,30 m über der davor liegenden Straßenhöhe der Erschließungsstraße liegen.

Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude darf das Maß 1:1,2 nicht unterschreiten.

Gestaltung: Die Baukörper sind so zu gestalten, dass ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge, Loggien und Überreckbalkone, sowie unruhige Gliederungen nicht zulässig.

4.2 Gestaltung Art. 91 BayBO GÜLTIG NUR FÜR DAS MISCHGEBIET MI1

4.2.1 Dachgestaltung

Firstrichtungen: In der Bebauungsplanzeichnung sind die festgesetzten Firstrichtungen eingetragen.

Dachform: Es sind Satteldächer, Grabendächer und Flachdächer (Mehrzweckhalle), Walmdächer oder Krüppelwalmdächer in rechteckiger Form zugelassen

Dachneigung: 28 bis 38 Grad.

Quergiebel: Quergiebel, Stand- und Zwerchgiebel sind zulässig, sofern sie eine Wandhöhe von 7,00 m nicht überschreiten und die Traufe nicht über der Traufhöhe des Hauptdaches liegt. Der Quergiebel muss sich in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen. Die Gesamtbreite des Quergiebels wird auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Die Quergiebel müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zur Gebäudeecke einhalten. Auf der Parzelle 3 ist ein Zwerchhaus mit einer Breite von bis zu 5 Meter zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachgauben: Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 32° bis zu einer max. Breite von 1,50 m zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen. Pro Dachseite sind max. 2 Dachgauben zulässig.

Dachfenster: Pro Hausseite sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Größe von höchstens 1 m² zulässig.

4.2.2 DACHÜBERSTÄNDE

Ortgang: nicht über 1,00 m. Bei Balkonüberdachungen max. 1,50 m.

Traufe: nicht über 1,00 m. Bei Balkonüberdachung max. 1,5 m.

Wandhöhe: bei II+D nicht über 6,80 m gemessen ab FOK Erdgeschoss bis Schnitt mit der Dachhaut.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (FOK) darf in der Hausmitte nicht mehr als 0,30 m über der davor liegenden Straßenhöhe der Erschließungsstraße liegen.

4.3 Gestaltung Art. 91 BayBO GÜLTIG FÜR DIE MISCHGEBIETE MI1 UND MI2

4.3.1 Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:
Verputzmauerwerk mit lichtem Anstrich und Bauteile aus Holz, farbige Anstriche sind als Ausnahme nur dann zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

4.3.2 Die Verwendung von Glasbausteinen ist nicht zugelassen.

4.3.3 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

4.3.4 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern.

4.3.5 Sonnenkollektoren sind aus nicht reflektierendem dunkeln 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. Flächen für Garagen und Nebengebäude § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 Nebengebäude (§ 14/1, § 23/5 BauNVO) sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebengebäude und Nebenanlagen bis zu einer Größe von max. 10 m² und einer Wandhöhe von max. 3,0 m zulässig.

5.2 Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden und ein Satteldach erhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 5.3 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammengebaut werden. Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt) und Dachdeckung sowie Trauf- und Firsthöhen müssen einheitlich ausgeführt werden.
- 5.4 Die Wandhöhe der Garagen darf im Mittel 3,0 m nicht überschreiten.
- 5.5 Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes ist unzulässig.

6. Freiflächengestaltung / Einfriedungen § 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB u. § 11 BayBO

- 6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen
- 6.1.1 Veränderungen der Geländeoberflächen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten
- 6.1.2 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
- 6.1.3 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.
- 6.2 Die Versiegelung des Bodens (z.B. durch Terrassen) darf nicht mehr als 40 % der nicht überbauten Grundstücksfläche betragen. Die Befestigung von Flächen über die festgesetzte Größe hinaus ist z.B. für Stellplätze nur in Rasengittersteinen bzw. Rasenpflaster oder Kies zulässig.
- 6.3 Anfallendes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist nach den Vorgaben der TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) in den Mitterbach bzw. den Dorfweiher abzuleiten.
- 6.4 Gestaltung der Einfriedungen
- 6.4.1 Art und Ausführung:

Straßenseitige Begrenzung

Zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten.

Höhe: Eine maximale Gesamthöhe von 1,00 m, bezogen auf das angrenzende Gelände, darf nicht überschritten werden.

Stützmauern: unzulässig.

Sockelhöhe: nur straßenseitig max. 10 cm; am Rand des Baugebietes in Richtung zur freien Natur sind nur sockellose Einfriedungen zulässig.

- 6.4.2 Seitliche und rückwärtige Begrenzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zwischen den Grundstücken sind auch Drahtzäune bis 1,0 m mit dichter Vor- und Hinterpflanzung erlaubt
Sichtschutzmatten und geschlossene Wände sind nicht zulässig

6.5 Die Flächen für private Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

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

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0,90 m über OK Straße unzulässig. Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m.

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

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

9. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB / § 48 AGBGB

9.1 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind mit den Einzelbauanträgen (ab 3 WE), qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit einzureichen.

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

Abk. Bäume I. Ordnung:

APL	Acer platanooides	Spitz – Ahorn
AP	Acer pseudoplatanus	Berg – Ahorn
BP	Betula pendula	Sand – Birke
FE	Fraxinus excelsior	Gem. Esche
QR	Quercus robur	Stiel – Eiche
SA	Salix alba	Silberweide
TC	Tilia cordata	Winter – Linde
TP	Tilia platyphyllos	Sommer – Linde

Bäume II. Ordnung:

AI	Alnus incana	Grau – Erle
AG	Alnus glutinosa	Schwarz – Erle
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
SO	Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche
PA	Prunus avium	Vogel – Kirsche
PCC	Pyrus calleriana „Chanticleer“	Chinesische Wildbirne (wahlweise Obstbäume)

Sträucher:

z.B. Liguster, Hartriegel, Heckenkirsche, Weißdorn, Vogelbeere, Wolliger Schneeball.

9.3 Besondere Festsetzungen für Gehölzpflanzungen:

Aufbau eines bachbegleitenden Feldgehölzes Pflanzabstand im Raser 2 x 2 m

Bäume I. und II. Ordnung

3 %	Alnus glutinosa	Schwarz – Erle
2 %	Salix fragilis	Knackweide

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5 %	Prunus avium	Vogel – Kirsche
5 %	Prunus padus	Trauben – Kirsche
<u>Sträucher</u>		
20 %	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
20 %	Salix Purpurea	Purpurweide
10 %	Salix aurita	Öhrchenweide
20 %	Ligustrum vulgare	Liguster
5 %	Rosa cannina	Hunds – Rose
5 %	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
5 %	Viburnum opulus	Gem. Schneeball

100 %

9.4 Bei Anpflanzungen ist § 48 AGBGB anzuwenden.

10. Abstandsflächenregelung

Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 und 7 BayBO ist einzuhalten.

11. Immissionsschutz

An den nächstgelegenen Immissionsorten im Mischgebiet werden durch den Lärm der Staatsstraße 2091 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts um max. 3 dB (A) überschritten. Lärmschutzmaßnahmen werden wegen der geringfügigen Überschreitung nicht gefordert.

12. Altlasten

Altlasten sind nach Kenntnis der Gemeinde in dem Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

13. Gebäudeabbruch (Anwesen Palmberg 2)

Gebäude die abgebrochen werden, müssen an gleicher Stelle, mit einer vergleichbaren Kubatur wieder hergestellt werden.

14. Gasleitung

Der Schutzbereich der Gasleitung darf weder überbaut noch bepflanzt werden.

15. Hinweise / Empfehlungen

Stellplätze, Zufahrten und Höfe sollen möglichst in wassergebundener Form (Splitt) ausgeführt werden.

Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Wegen des hohen Grundwasserstandes (ca. 0,7 - 1,1 m unter Gelände) wird auf die Notwendigkeit einer Genehmigung für eine evtl. nötige Bauwasserhaltung hingewiesen. Hierfür ist mindestens eine Woche vor Baubeginn beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Sachgebiet Wasserrecht eine Genehmigung nach Art. 17a Bayer. Wassergesetz zu beantragen."
2. Da es sich um einen überschwemmungsgefährdeten Bereich handelt, bei dem auch evtl. hochdrückendes Grundwasser eine Rolle spielen könnte, wird empfohlen, für Heizungen entweder kein Heizöl zu verwenden (Gas, Wärmepumpen, Holzpellets etc.), Heizöltanks nicht im Keller aufzustellen oder aber bei Heizöllagerung im Keller nur Tanks zu verwenden, die für Überschwemmungsgebiete bauaufsichtlich zugelassen sind (Liste ist beim Landratsamt Mühldorf a. Inn erhältlich bzw. kann von der Internetseite <http://ww.lra-mue.de>, Suchbegriff „Heizöltanks“ heruntergeladen werden).
3. Auf den Bestand eines von Nord nach Süd verlaufenden, vorhandenen 20-kV Kabelsystems wird hingewiesen. Die Lage dieses Kabels ist vor jeglichen Arbeiten in diesem Bereich, mittels Spartenanfrage bei der E.ON Ampfing, Mobil-Oil-Straße 34, 84539 Ampfing separat zu erfragen. Vor Bauarbeiten muss unbedingt die Art der Bautätigkeiten und deren Umfang mit E.ON abgeklärt werden.

Der Schutzzonenbereich des 20-kV-Kabels beträgt für Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Im Schutzzonenbereich von Erdkabeln ist bei einer Bepflanzung darauf zu achten, dass eine beidseitige Abstandszone von je 2,5 m einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.02.2006 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 21.02.2006 – Siegel -

Märkl, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Gemeinderatssitzung am 16.02.2006 stattgefunden. Es wurde eine Nachfrist gesetzt bis zum 21.02.2006.

Oberbergkirchen, den 21.02.2006 – Siegel -

Märkl, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.01.2006 bis einschließlich 03.03.2006 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

Oberbergkirchen, den 07.03.2006 – Siegel -

Märkl, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 06.03.2006 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2006 bis einschließlich 24.04.2006 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 09.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 25.04.2006 – Siegel -

Märkl, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2006 bis einschließlich 24.04.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, den 25.04.2006 – Siegel -

Märkl, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Zangberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.04.2006 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.04.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberbergkirchen, den 27.04.2006, 21:15 – Siegel -

Märkl, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 27.04.2006, 21.30 Uhr. Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen, Hofmark 28, 84564 Oberbergkirchen 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 27.04.2006, 21:30

- Siegel -

Märkl, 1. Bürgermeister

Ausfertigung an Landratsamt, Finanzamt, Vermessungsamt am 28.04.2006