

Bebauungsplan

Unteres Feld I

Deckblatt Nr. 3

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



PRÄAMBEL:

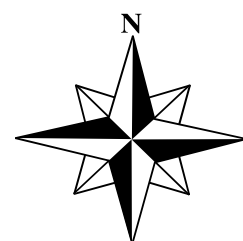
Die Gemeinde Zangberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 Zangberg

Erstelldatum: 06.03.2008
Geändert:



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 Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 600 m²

0.3. EINFRIEDUNGEN

0.3.1. Art: Straßenseitige Begrenzung:
Zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten.

0.3.2. Höhe ab OK Gehweg bzw. Straße: Gesamthöhe bis max. 1,00 m

0.3.3. Sockel: Nicht über 0,30 m über Straßenoberkante

0.4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

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

0.4.2. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

0.4.3. 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.

0.4.4. Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Bauräume (Baugrenzen) zulässig. Maximale Grundfläche 30,00 m², maximale Firsthöhe 3,00 m.

0.5. GEBÄUDE

0.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.4. und 2.1.16

Dachform:	Satteldach
Dachneigung	23° - 25°
Dachdeckung:	Als Dachdeckung sind Dachpfannen/-ziegel zulässig in naturroten Farben. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
Dachgauben:	unzulässig
Dachüberstände:	Traufe mind. 0,20 m, max. 1,0 m, Ortgang mind. 0,20 m, max. 1,0 m, bei Balkonüberdachung bis max. 1.50 m zulässig
Zwerchhäuser (Außenwand bündige Gauben):	unzulässig
Wandhöhe:	Bei E talseitig max. 4,30 m, Bei E + 1 talseitig max. 6,80 m (ab natürlichem

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gelände)

- 0.5.2 Firstrichtung:
Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der unter Ziffern 2.1.4 und 2.1.16.

0.8. ZAHL DER STELLPLÄTZE

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

0.9. ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

- 0.9.1. Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist einzuhalten.

0.10. Bepflanzung

- 0.10.1. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze festgelegt sind, gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

- 0.10.2. Je angefangene 400m² 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 silvatica - Rotbuche		Carpinus betulus - Hainbuche	
Tilia cordata – Winterlinde		Acer campestre – Feldahorn	
Quercus robur – Stieleiche		Sorbus aucuparia – Eberesche	
		Crataegus lav. 'Carrierei' - Apfeldorn	
c) Sträucher			
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Buxus semp. arbor.	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Heckenkirsche	
Kolkwitzia amabilis	Lonicera xylosteum	Taxus baccata	gem. Eibe
Perlmutterstrauch			
Ligustrum vulgare	Liguster	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa	Strauchrosen in Sorten	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Syringa vulgaris	Flieder	Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Pyrus communis	Wildbirne	Sambucus nigra	Hollunder
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche	Rosa canina	Kreuzdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Enonymus europaeus	Pfaffenhütchen		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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.

TEXTLICHE HINWEISE

- A. 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.
- B. 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.
- C. 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.
- D. IMMISSIONSSCHUTZ**
Entlang der Staatsstraße 2091 werden 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 4 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) nicht überschritten werden.
- E. 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.
- F. 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.
- VIII. 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

TEXTLICHE HINWEISE

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)