

Bebauungsplan

Unteres Feld III Deckblatt Nr. 4

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



PRÄAMBEL:

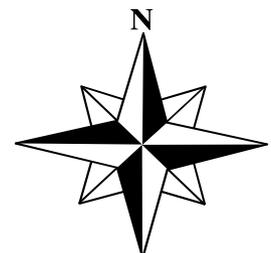
Die Gemeinde Zangberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl I Seite 2414), 23 GO (BayRS 2020-1-1-I), Art. 91 BayBO (BayRS 2132-1-I), der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert mit Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466, 479) dieses Bebauungsplan-Deckblatt als

SATZUNG



Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Für die Gemeinde Zangberg

Erstelldatum: 14.03.2005
Geändert: 01.06.2005, 13.07.2005



M 1 : 1.000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

0.1. Bauweise

0.1.1 offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

0.2. Mindestgröße der Baugrundstücke und zulässige Wohneinheiten

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 600 qm

0.2.2. Auf den jeweiligen Einzelhausgrundstücken sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

0.2.3. Pro Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

0.2.4. Pro Haus einer Hausgruppe ist max. eine Wohneinheit zulässig.

0.2.5. Höhenkoten

0.2.5. Die in den Planlichen Festsetzungen beigefügten Höhenkoten der Gebäude der Parzellen 41a bis 46 sind einzuhalten. Geringfügige Abweichungen sind, wenn städtebaulich vertretbar zulässig und im Rahmen der Objektplanung abzuklären.

0.3. Gestaltung des Geländes

0.3.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

0.4. Firstrichtung

0.4.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

0.5. Einfriedungen

0.5.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

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.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Seitliche und rückwärtige Begrenzung

Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,5 m zulässig, wenn sich das nicht negativ auf das Straßenbild auswirkt.

Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in einem gepflegten Zustand zu halten.

0.5.2. Die Zufahrten zu den Garagen und die Flächen für private Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

0.6. Garagen und Nebengebäude

0.6.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Wandhöhe: max. 3,0 m im Mittel ab natürlichem Gelände

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

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

0.6.4. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform, Dachneigung und äußere Gestaltung müssen einheitlich ausgebildet werden.

0.6.5. Garagen und Nebengebäude (§14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

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

0.7. Gebäude

0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.:

Dachform: Satteldach

Dachneigung: bei II 23° - 30°

bei I+D 32° - 38°

Dachdeckung: in naturroten Farben

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: Zulässig ab 30° Dachneigung, Zwerchgiebel dürfen in der Breite 1/3 der Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten.

Dachüberstände: Max. 1,0 m; bei Balkonüberdachungen max. 1,50 m

Sockelhöhe: Nicht über 0,50 m

Wandhöhe: Bei I+D nicht über 4,10 m hangseitig ab natürlicher Geländeoberfläche;
bei II nicht über 6,00 m talseitig ab natürlicher Geländeoberfläche; Hinweis: hangseitig verringert sich die Wandhöhe um das ansteigende Gelände, erforderlichenfalls ist eine Hangbauweise auszuführen. Abgrabungen sind unzulässig.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.7.2. Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (L : B) darf das Maß 1:1,2 nicht unterschreiten. Der Dachfirst muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
- 0.7.3. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht auf mehr als 0,30 m über dem natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen.
- 0.7.4. Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit senkrechter Holzverschalung zulässig. Holzverschalungen sind hell- bis mittelbraun zu lasieren. Rundumverschalung im Erdgeschoss ist unzulässig.
- 0.7.5. 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. Unterschiedliche Größen müssen zumindest gleich geneigte Diagonalen aufweisen.
- 0.7.6. Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, dass sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.
- 0.7.7. Pro Hausseite sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Größe von höchstens 1,00 qm zulässig.

0.8. Bepflanzung

- 0.8.1. Je 300 qm Grundstücksgröße ist mindestens ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen und zu unterhalten. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
- 0.8.2. Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Deck- und Schutzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl:

Großbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Pinus silvestris	Gem. Kiefer
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinbäume:

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

(wahlweise Obstbäume)

Sträucher:

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

- 0.8.3. Auf nachfolgende gesetzliche Bestimmungen ist bei der Ausführung zu achten:

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenzabstand nach Art. 47 und 48 AGBGB.

Grenzabstand bei Gärten oder landwirtschaftlichen Flächen Art. 52 AGBGB

- Verjährung der nachbarrechtlichen Ansprüche.

0.8.4. Sicherstellung des Pflanzraumes

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

0.8.5. Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB

Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

0.9. Abstandsflächenregelung

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

TEXTLICHE HINWEISE

A. Geländedarstellung

Den Antragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Einzeichnung des bestehenden sowie des neuen Geländes beizufügen.