Bebauungsplan

Unteres Feld V

Deckblatt Nr. 1

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

P R Ä A M B E L:
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 S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl I S. 2585), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009, 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 zuletzt geändert am 27.07.2009 dieses Bebauungsplan-Deckblatt als **S a t z u n g**.

Planverfasser:
Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen und
Ingenieurbüro Dipl. Ing. (FH) **Thomas Elger**
Zelger Berg 16 84539 Zangberg
Fon 0 86 36 / 98 66 88 Fax 0 86 36 / 69 61 61
Email info@plan-das-haus.de www.plan-das-haus.de

N

M 1 : 1.000

Erstelldatum: 22.11.2010
Geändert: 20.01.2011

VERFAHRENSVERMERKE

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Bebauungsplan-Änderung wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 05.10.2010

Siegel

Märkl, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 22.11.2010 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 15.12.2010 bis einschließlich 17.01.2011 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 06.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 08.02.2011

Siegel

Märkl, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2010 bis einschließlich 17.01.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, den 08.02.2011

Siegel

Märkl, 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.02.2011 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.01.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberbergkirchen, den 09.02.2011

Siegel

Märkl, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

7. <u>Bekanntmachung:</u>

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 21.02.2011. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft 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).
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Oberbergkirchen, den 21.02.2011

Siegel

Märkl, 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Unteres Feld V, Deckblatt Nr. 1“

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

I. Lage

Das Gemeindegebiet von Zangberg liegt ca. 8 km nordwestlich der Kreisstadt Mühldorf am Inn etwa in der Mitte des Landkreises Mühldorf. Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde Zangberg der Region 18 zugeordnet. Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Ortschaft Zangberg und schließt im Süden unmittelbar an das Baugebiet „Unteres Feld II“ an.

Die Gemeinde Zangberg ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen.

II. Baugebietsausweisung

Für die Gemeinde Zangberg besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der von der Ortsplanungsstelle der Regierung von Oberbayern gefertigt und von der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen überarbeitet wurde.

Das Baugebiet ist darin bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen, was der jetzigen Planung entspricht.

III. Hinwiese zur Planung und Planungsziel

Um den Bedarf an Baugrundstücken decken zu können, hat der Gemeinderat beschlossen, die gekennzeichnete Fläche mit Bauparzellen zu versehen.

Geplant ist der Bau von freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, wobei wegen der markanten Ortsrandlage eine Bebauung mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen ist.

Die vorgesehene Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt durch eine Erschließungsstraße aus dem bestehenden Baugebiet.

Die Erschließung erfolgt über entsprechend dimensionierte Wohnstraßen. Detaillierte Planungen werden zum gegebenen Zeitpunkt durchgeführt.

Wegen der exponierten Ortsrandlage wird das Baugebiet speziell zu den Baugebietsrändern bzw. zur freien Landschaft zum Norden und Osten hin partiell eingegrünt, um einen harmonischen Übergang zur Landschaft herzustellen.

Der temporär wasserführende Graben im Norden wurde durch die Erschließungsstraße überbaut, ansonsten aber beibehalten. Die teilweise vorhandene Schilfbepflanzung wurde erhalten

Richtung Westen zum vorhandenen Biotop wird der vorhandene Wald bzw. Baumbestand durch eine Waldmantelbepflanzung abgerundet.
Aufgrund des Baumbestandes im Biotop wurde eine Baumfallgrenze von 20 m bei den westlichen Parzellen festgelegt.

Im Süden wird das Planungsgebiet durch den Bebauungsplan Unteres Feld III begrenzt – dieser hat wiederum eine Eingrünung zum Ortsrand Richtung Planungsgebiet vorgesehen.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er soll weiterhin die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragssatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

Durch diesen Bebauungsplan soll eine geordnete Ortsentwicklung und ein kontinuierliches Wachstum, insbesondere für den örtlichen Bedarf nach den Zielen der Landesplanung sichergestellt werden.

III.a) Änderungen durch Deckblatt Nr. 3

Bei den Gesprächen mit den Bauherrn hat sich gezeigt, dass mit den bisherigen Festsetzungen die baulichen Möglichkeiten zu sehr eingeschränkt werden. Insbesondere die Parzellen 5 und 6 liegen deutlich unter Straßenniveau. Die Gemeinde entschied sich deshalb, dem Bebauungsplan verbindliche Längsschnitte beizugeben und die zulässigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zu regeln, da ein völliges Verbot unrealistisch wäre. Auch die Textlichen Festsetzungen wurden etwas großzügiger gestaltet.

Planliche Änderungen:
Die planlichen Darstellungen wurden nur geringfügig verändert. Bei den Parzellen 4 und 5 wurde die Baugrenze an einem Eck bis auf 2 Meter an die nördliche Grundstücksgrenze herangerückt. Die Firstrichtung bei den Parzellen 5 und 6 wird bindend vorgegeben, weil diese am Ortsrand liegen und die Gebäude durch die Nord-Süd-Firstrichtung weniger dominant wirken.

Textliche Änderungen:
Die Textlichen Festsetzungen wurden neu gefasst auf der Grundlage der bisherigen Textlichen Festsetzungen.
Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Walmdach wird zugelassen (Tz 0.7.1).
- Holzblockbauweise wird zugelassen, die Tz. 0.7.3 und 0.7.4 wurden gestrichen.
- Farbe der Dachdeckung wird in roten, rotbraunen und schwarzen Tönen vorgegeben
- Zwerchgiebel/Standgiebel dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten (Tz 0.7.1), die Breitenbegrenzung von 5 Metern entfällt.
- Die First- bzw. Wandhöhe wurde unter Berücksichtigung des abfallenden Geländes anhand von Längsschnitten neu festgelegt.

Durch die Neufassung der Textlichen Festsetzungen wird auch erreicht, dass der aktuelle Stand nicht aus Bebauungsplan und Deckblatt zusammengesucht werden muss. Das Arbeiten mit dem Bebauungsplan wird dadurch wesentlich erleichtert.

Änderung im Vereinfachten Verfahren:
Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Vereinfachten Verfahren, nachdem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

BEGRÜNDUNG

IV. Gelände und Bodenverhältnisse

Das Gebiet steigt von Osten nach Westen hin an (siehe auch Höhenschichtlinien und Geländeschnitte).

Der Untergrund besteht aus Humus und sandigem Lehm.

Für das geplante Planungsgebiet sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt.

V. Straßenbau

Das Wohngebiet wird von keiner klassifizierten Straße berührt.

VI. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung

Die Gemeinde Zangberg hat eine zentrale Wasserversorgung (Versorgung von Ampfing). Der Hochbehälter steht in Salmanskirchen am Lutzenberg. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für das Planungsgebiet ist gesichert.

b) Abwasserbeseitigung

Die Ortschaft Zangberg ist voll kanalisiert. Die Abwässer werden in der Kläranlage im Süden der Ortschaft Zangberg gereinigt. Der Anschluss erfolgt über einen vorhandenes Kanalrohr in der sich vor dem geplanten Baugebiet befindlichen Erschließungstraße. Die Entwässerung ist im freien Gefälle möglich.

c) Niederschlagswasserableitung

Das anfallende Niederschlagswasser wird von den Parzellen 1, 2 und 6 im Mischsystem abgeleitet. In den Kontrollschacht der Kanalisation darf bei diesen Grundstücken auch das Regenwasser eingeleitet werden. Bei den Parzellen 3, 4 und 5 erfolgt die Ableitung des Regenwasser im Trennsystem. Auf den Grundstücken wurde ein zweiter Kontrollschacht (aus Kunststoff) für die Ableitung des Regenwassers errichtet.

Das Regenwasser wird in den Graben, der nördlich des Planungsgebietes verläuft, abgeleitet. Der Graben mündet in den Mitterbach. Die Einleitung in den Graben wurde mit Bescheid des Landratsamtes Mühldorf a. Inn vom 13.04.2010, Az.: 642-20/10 FB 42 wasserrechtlich genehmigt.

VII. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist zentral geregelt und erfolgt auf Landkreisebene.

VIII. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die E.ON. Zuständig ist die Betriebsstelle Ampfing. Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen durch Erdkabel. Bei der Errichtung der Gebäude sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Die für das Kabelnetz erforderlichen Verteiler und Hausanschlussschränke sind innerhalb der Baugrundstücke in den Gartenzäunen zu integrieren.

BEGRÜNDUNG

IX. Vorschläge für die künftigen Festsetzungen

siehe Bebauungsplan

X. Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung für die geplante Bebauung

Die Anschlusskosten werden nach der Satzung der Gemeinde berechnet.

XI. Voraussichtliche Kosten für die Abwasserbeseitigung der geplanten Bebauung

Die Anschlusskosten werden nach der gemeindlichen Satzung berechnet.

XII. Finanzierung der Erschließungskosten

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahme werden im Haushaltsplan der Gemeinde berücksichtigt.

XIII. Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Zangberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Erweiterung des Ortsbereiches Zangberg zu schaffen.

Im Anschluss an die bestehende Bebauung wird die Mozartstraße nach Norden verlängert. Es werden 6 neue Bauparzellen geschaffen.

Die neuen Wohngebäude können harmonisch in die Landschaft eingebunden werden. Auf vorhandene ökologisch hochwertige Strukturen wird Rücksicht genommen. Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt wird durch die zur Verfügung gestellte Fläche aus dem Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen.

XIV. Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eine Umweltprüfung wurde für das Deckblatt nicht vorgenommen (siehe Bebauungsplan Unteres Feld V).

Oberbergkirchen, den 22.11.2010

.....
Märkl
Erster Bürgermeister