

Bebauungsplan

Unteres Feld V

Deckblatt Nr. 1

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



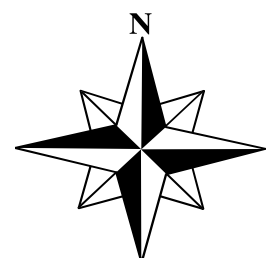
PRÄAMBEL:

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 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 **Satzung**.



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

Erstelldatum: 22.11.2010
Geändert: 20.01.2011



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 (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

0.2. Mindestgröße der Baugrundstücke und zulässige Wohneinheiten

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken > 500 qm

0.2.2. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

0.3. Gestaltung des Geländes

0.3.1 Das bestehende Gelände kann entsprechend den Geländeschnitten durch die Parzellen 3 – 4 – 5, durch die Parzellen 2 – 1 – 6 und durch die Parzellen 2 – 4 verändert werden. In den Randzonen ist dabei das geplante Gelände zum bestehenden Gelände entsprechend anzugleichen.

0.3.2 Auf den Parzellen 5 und 6 sind Stützmauern und befestigte Böschungen aus Natursteinen (Tuffsteine, Granit und Kalkblöcke, Florwallsteine o.ä.) zulässig bis zu einer Höhe von max. 1,0 m. 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. Stützmauern und befestigte Böschungen sind zu beranken und dauerhaft zu begrünen.

0.3.3 Im Übrigen darf das bestehende Gelände in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Angleichungen durch Auffüllungen bzw. Abgrabungen am bestehenden Gelände bis zu 0,50 m sind zulässig.

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: Straßenseitige Begrenzung

Zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten oder Metallzäune.

Nicht zulässig sind Metallzäune in Stab-Gitter-Ausführung oder Maschendrahtzäune.

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

Stützmauern: siehe Textziffer 0.3.2, ansonsten unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Seitliche und rückwärtige Begrenzung

Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,2 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 5,50 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes bzw. der Garagenzufahrt 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 (profilgleicher Anschluss).

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.

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

0.7. Gebäude

0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2

Dachform: Satteldach oder Walmdach

Firstrichtung nur in Gebäudelängsrichtung zulässig

Dachneigung: 30° - 45°

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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Zwerchgiebel/Standgiebel: Zulässig ab 30° Dachneigung, sie dürfen in der Breite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
- First-/Wandhöhe: Die max. zulässige Firsthöhe richtet sich nach den Geländeschnitten durch die Parzellen 3 – 4 – 5, durch die Parzellen 2 – 1 – 6 und durch die Parzellen 2 – 4. Ausgangspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Firsthöhe ist die in den Schnitten angegebene Höhe des Erdgeschoss-Fußbodens. Soweit in den Schnitten eine maximal zulässige Wandhöhe angegeben ist, so ist auch diese, bezogen auf das fertige Gelände, einzuhalten.
In den Eingabeplänen ist die Höhe des Erdgeschoss-Fußbodens auf NN-Höhe (Höhe über dem Meeresspiegel am Amsterdamer Pegel) anzugeben und die Firsthöhe zu bemaßen.

- 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. Pro Hausseite sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Größe von höchstens 1,10 qm zulässig.

0.8. Grünordnung

- 0.8.1. 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.
- 0.8.2. Je 300 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen und zu unterhalten. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
- 0.8.3. Je 50 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen. Dabei sollen mind. 70% der Strauchpflanzung der Artenverwendungsliste entsprechen.
- 0.8.4. Es dürfen ausschließlich Laubgehölze gepflanzt werden.
- 0.8.5. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.
- 0.8.6. Hecken sind mehrstufig (mind. 3-reihig) aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Artenverwendungsliste zu pflanzen.
- 0.8.7. Entlang des Waldbestandes im Westen ist ein ca 7 m breite, 5-reihige Waldmantelbepflanzung anzulegen. Es sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.
- 0.8.8. Bei der öffentlichen Grünfläche im Norden des Baugebietes ist der vorhandene Schilfbestand des temporär wasserführenden Grabens großflächig zu erhalten. Punktuell sind hier einzelne Bäume, Baumgruppen, teilweise mit Sträucher bzw. Strauchgruppen einzubinden. Ausführung gemäß Artenverwendungsliste.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8.9. 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
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
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. Feldahorn, Liguster, Hartriegel, Heckenkirsche, Scheinweigelie, Weißdorn, Vogelbeere, Wolliger Schneeball.

Pflanzvorschläge für partielle Bepflanzung entlang Graben:

Einzelbäume:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
-----------------	-------------

Gehölzgruppen:

Strauchweiden in Sorten, z.B.

Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Pflanzvorschläge für partielle Bepflanzung entlang Ortsrand im Osten:

Einzelbäume:

Obstbäume (Hochstamm), Feldahorn, Eberesche

Gehölzgruppen:

Pflanzung von Laubgehölzen gemäß Artenverwendungsliste

Pflanzvorschläge für partielle Bepflanzung entlang Ortsrand im Westen:

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Beispielhafter Pflanzschema für fünfzeilige Waldmantebepflanzung:

<i>vorhandener Waldrand</i>									
Ca	Ca	Ca	Sc	Sn	Sn	Rh c	Sc	Rh c	Rh c
Ca	Ca	Ac	Sn	Sn	Sn	Cb	Cm	Cm	Cm
Lv	Lv	Lv	Vo	Vo	Vo	Lv	Lv	Cm	Cm
Rc	Rc	Rc	Ac	Lx	Lx	Lx	Cb	Ee	Ee
Rc	Rc	Lx	Lx	Cs	Cs	Cs	Ee	Ee	Ee
<i>Garten</i>									

- 0.8.10. Auf nachfolgende gesetzliche Bestimmungen ist bei der Ausführung zu achten:
 Grenzabstand nach Art. 47 und 48 AGBGB.
 Grenzabstand bei Gärten oder landwirtschaftlichen Flächen Art. 52 AGBGB
 Verjährung der nachbarrechtlichen Ansprüche.
- 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. Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB
 Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 0.8.13. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall größengleich zu ersetzen.
- 0.9. Abstandsflächenregelung**
- 0.9.1. Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist einzuhalten. Bei den Parzellen 4 und 5 ist ein Grenzabstand von 2 Metern zur öffentlichen Grünfläche auf den Flur-Nrn. 191/1 und 191/6, Gemarkung Zangberg ausreichend.
- 0.10. Stellplatzbedarf / Stellplatzregelung**
- 0.10.1 Für den Stellplatzbedarf sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.11. Energiesparhaus Passivhaus / Sonnenhaus

0.11.1. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Energiesparhäuser darf eine Dachhälfte komplett oder teilweise mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ausgeführt werden. Hierbei ist auf eine gleichmäßige Aufteilung der Module zu achten. Bevorzugt sind hier integrierte Elemente zu verwenden. Dachflächenfenster sind in der betroffenen Dachfläche nicht zulässig. Eine Aufständigung (zusätzliche Schrägstellung) der Module ist nicht erlaubt.

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

BÄUME

Erle (*Alnus glutinosa*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Buche (*Fagus sylvatica*)

Hain-Buche (*Carpinus betulus*)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Wilde Birne (*Pyrus pyraeaster*)

Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Weide (*Salix* i.A.)

Mehl-Beere (*Sorbus aria*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)

STRÄUCHER

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Zwei- und eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata* bzw. *C. monogyna*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Wildrose i.A. (*Rosa spec.*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)

Rank- und Kletterpflanzen

Nord/ Nordostexponierte Lagen

Efeu (*Hedera helix*)

Jelängerjelleber (*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

- A. Geländerdarstellung
Den Antragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Einzeichnung des bestehenden sowie des neuen Geländes beizufügen.
- B. Freiflächengestaltung
Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dieser ist aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entwickeln.
- C. Entwässerungsdarstellung
Dem Bauantrag ist ein Plan über die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung beizulegen.
- D. 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.
- E. Schilfbestand

Die Schilffläche am nördlichen Rand des Planungsgebietes fällt unter den Schutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetz; das seit 1. März 2010 den bisherigen Artikel 13d Bayerisches Naturschutzgesetz ersetzt. Da eine erhebliche Beeinträchtigung dieses gesetzlich geschützten Biotops verboten ist, wird darauf hingewiesen, dass während des Baustellenbetriebs auf den einzelnen Bauparzellen die Schilffläche durch das Aufstellen eines Bauzaunes vor unerwünschten Beeinträchtigungen wie Lagern von Baumaterialien und Rangieren durch Baustellenfahrzeuge zu schützen ist.