

Bebauungsplan

Zelger Berg IV

Deckblatt Nr. 1

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



PRÄAMBEL:

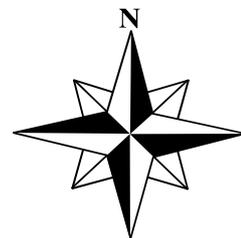
Die Gemeinde Zangberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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: 15.10.2007
Geändert: 17.12.2007, 11.02.2008



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 Das bestehende Gelände darf 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 1,00 m sind zulässig.

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: unzulässig
- 0.3.4. Stützmauern Stützmauern und befestigte Böschungen aus Natursteinen (Tuffsteine, Granit und Kalkblöcke, Florwallsteine o.ä.) sind innerhalb des Baugrundstückes bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. 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.

0.4. 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 20,00 m², maximale Firsthöhe 3,00 m.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.5. GEBÄUDE

0.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.

Dachform:	Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszubilden. Ergänzend dazu können Pultdächer angeordnet werden, wenn das Satteldach überwiegt und beide Dachformen die gleiche Dachneigung haben.
Dachneigung	32° - 36°
Dachdeckung:	Als Dachdeckung sind Dachpfannen/-ziegel zulässig in naturroten Farben. Verblechungen des Hauptdaches und der Garage sind unzulässig. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
Dachgauben:	Dachgauben sind bis zu einer max. Breite von 1,50 m zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen.
Dachüberstände:	Traufe max. 1,0 m, Ortgang max. 1,0 m, bei Balkonüberdachung bis max. 1.50 m zulässig
Zwerchhäuser (Außenwand bündige Gauben):	Zwerchhäuser dürfen in der Breite 1/3 der Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten.
Wandhöhe:	talseitig max. 6,50 m, hangseitig max. 5,00 m (ab natürlichem Gelände)

0.5.2. Haustyp nach Geländeneigung

Hangbauweise mit sichtbarem Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,5 m auf Gebäudelänge bzw. -breite anzuwenden.

0.5.3. Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (L:B) darf das Maß 1:1,2 nicht unterschreiten. Der Dachfirst muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

0.5.4. Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit senkrechter Holzverschalung zulässig.

0.5.5. Pro Hausseite sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Größe von höchstens 1,00 qm zulässig, bei Steildächern nur Gaupen mit Ausstiegsluken.

0.6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

0.6.1. Geländehöhen

Die Geländehöhen sind den Höhen der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen; Bezugspunkt ist OK angrenzende Straßenbegrenzungslinie.

Den Antragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N. Höhen beizufügen. In den Schnitten sind das bestehende Gelände und die neue Geländeprofilierung darzustellen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7. ZAHL DER WOHNHEITEN

0.7.1. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

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 und 7 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 zu gestalten.

Je angefangene 300m² 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

Fagus sylvatica - Rotbuche

Tilia cordata – Winterlinde

Quercus robur – Stieleiche

b) Kleinkronige Bäume

Carpinus betulus - Hainbuche

Acer campestre – Feldahorn

Sorbus aucuparia – Eberesche

Crataegus lav. 'Carrierei' -

Apfeldorn

c) Sträucher

Amelanchier

lamarckii

Cornus mas

Corylus avellana

Kolkwitzia

amabilis

Perlmutterstrauch

Ligustrum vulgare

Prunus spinosa

Rosa

Syringa vulgaris

Weigela 'Bristol

Ruby'

Pyrus communis

Prunus padus

Viburnum opulus

Enonymus

europaeus

Rosa canina

Hippophae

rhamnoides

Felsenbirne

Kornelkirsche

Haselnuss

Lonicera

xylosteum

Liguster

Schlehe

Strauchrosen in
Sorten

Flieder

Weigeliae

Wildbirne

Frühblühende

Traubenkirsche

Gemeiner

Schneeball

Pfaffenhütchen

Kreuzdorn

Sanddorn

Buxus semp.

arbor.

Cornus sanguinea

Hibiscus syriacus

Heckenkirsche

Philadelphus

coronarius

Ribes sang.

Spiraea arguta

Viburnum fragans

Taxus baccata

Prunus avium

Crataegus

monogyna

Viburnum lantana

Rhamnus

carthartica

Sambucus nigra

Buchsbaum

Hartriegel

Roseneibisch

Bauernjasmin

Blutjohannisbeere

Brautspiere

Duftschneeball

gem. Eibe

Vogelkirsche

Weißdorn

Wolliger

Schneeball

Kreuzdorn

Hollunder

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.
- 0.10.8. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.
- 0.10.9. Ortsrandeingrünung
Als lockere Gehölzpflanzung sind abschnittsweise Gruppen von standortgerechten und einheimischen Sträuchern und Bäumen (Platzabstand ca. 1,5 m) zu pflanzen.

0.11 BELÄGE

- 0.11.1. Beläge
Fußwege innerhalb der Grünflächen, Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine).

0.12 IMMISSIONSSCHUTZ

- 0.12.1. Entlang der Staatsstraße 2091 werden bei den Parzellen 3 und 4 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um 3,8 dB(A) tags und 5,6 dB(A) nachts überschritten. Deshalb sind diese Gebäude so zu gestalten, dass Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der zur Staatsstraße abgewandten Seite angeordnet sind.
- 0.12.2. Sollte eine Gestaltung der Wohngrundrisse entsprechend der Festsetzung Nr. 0.12.1. nicht möglich sein, dann sind Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur Staatsstraße hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder sonstige gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schallschutz bei Fenstern“ ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht oder eine Zwangsbe- und Entlüftungsanlage vorgesehen ist.

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. **Dies dürfte am Übergang von der nördlichen Parzellenreihe zu den landwirtschaftlichen Grundstücken der Fall sein.**

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)