

# Bebauungsplan Zelger Berg

i.d.F. des Deckblattes Nr. 3

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



## PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Zangberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 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) diesen Bebauungsplan als

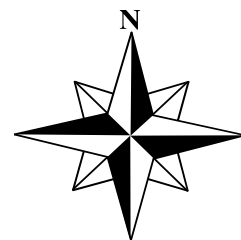
## SATZUNG



Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen  
Für die Gemeinde Zangberg

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Inkrafttreten des Bebauungsplanes am | 10.06.1974 |
| Inkrafttreten des Deckblattes Nr. 1  | 04.01.1999 |
| Inkrafttreten des Deckblattes Nr. 2  | 21.04.2005 |
| Inkrafttreten des Deckblattes Nr. 3  | 17.11.2005 |

Hinweis: Trotz sorgfältigster Übertragung des Bebauungsplanes ist nicht auszuschließen, dass sich ein Fehler in diese (nicht amtliche) Fassung des Bebauungsplanes eingeschlichen hat. Es gelten deshalb die amtlich veröffentlichten Texte.



M 1 : 1.000

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. BAUWEISE

0.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

## 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1 Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 600 m<sup>2</sup>

## 0.3. EINFRIEDUNGEN

- 0.3.1. Art: Straßenseitige Begrenzung:  
Zulässig sind nur Holzlatten- oder Hanichelzaun.
- 0.3.2. Höhe ab OK Gehweg bzw. Straße: Gesamthöhe max. 1,00 m ab Oberkante angrenzendes Gelände
- 0.3.3. Ausführung: Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante, Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.  
**Stützmauern** dürfen nur, wenn sie durch den Straßenbau notwendig geworden sind, errichtet werden.
- 0.3.4. Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

## 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. Kellergaragen sind unzulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe für Garagen beträgt im Mittel 3,00 m.
- 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 10,00 m<sup>2</sup>, maximale Firsthöhe 3,00 m.

## 0.5. GEBÄUDE

0.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.

- Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach. Pultdächer können angeordnet werden, wenn das Hauptdach überwiegt und beide Dachformen die gleiche Dachneigung haben.
- Dachdeckung: Als Dachdeckung sind Dachpfannen/-ziegel zulässig in roten bis braunen Farben. Verblechungen des

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

|  |   |
|--|---|
|  | Hauptdaches und der Garage sind unzulässig. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.   |
| Dachgauben:                              | Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 32° bis zu einer max. Breite von 1,50 m zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen. |
| Dachneigung                              | 23° - 30°. Eine Dachneigung bis 38° ist zulässig, wenn talseitig eine Wandhöhe von 6,30 m ab gewachsenem Boden nicht überschritten wird.                  |
| Dachüberstände:                          | Traufe max. 1,0 m, Ortgang max. 1,0 m, bei Balkonüberdachung bis max. 1.50 m zulässig   |
| Zwerchhäuser (Außenwand bündige Gauben): | Zulässig ab einer Dachneigung von 28°<br>Zwerchhäuser dürfen in der Breite 1/3 der Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten.                        |
| Wandhöhe:                                | talseitig max. 6,80 m. Hangseitig verringert sich die Wandhöhe um das ansteigende Gelände.  |

0.5.2. Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit senkrechter Holzverschalung oder in Holzblockbauweise zulässig.

## 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 ist das bestehende Gelände und die neue Geländeprofilierung darzustellen.

## 0.7. ZAHL DER WOHNHEITEN

0.7.1. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

## 0.8. ZAHL DER STELLPLÄTZE

0.8.1. Für Neubauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen ab der Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung sind pro Wohneinheit 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.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 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 300m<sup>2</sup> 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

|   |                                |                                |                        |
|---|--------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| <i>Amelanchier lamarckii</i>                  | Felsenbirne                    | <i>Buxus semp. arbor.</i>      | Buchsbaum              |
| <i>Cornus mas</i>                             | Kornelkirsche                  | <i>Cornus sanguinea</i>        | Hartriegel             |
| <i>Corylus avellana</i>                       | Haselnuss                      | <i>Hibiscus syriacus</i>       | Roseneibisch           |
| <i>Kolkwitzia amabilis</i>                    | Lonicera xylosteum             | Heckenkirsche                  |                        |
| Perlmutterstrauch<br><i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster                       | <i>Philadelphus coronarius</i> | Bauernjasmin           |
| <i>Prunus spinosa</i>                         | Schlehe                        | <i>Ribes sang.</i>             | Blutjohannisbeere      |
| Rosa  | Strauchrosen in<br>Sorten      | <i>Spiraea arguta</i>          | Brautspiere            |
| <i>Syringa vulgaris</i>                       | Flieder                        | <i>Viburnum fragrans</i>       | Duftschneeball         |
| Weigela 'Bristol<br>Ruby'                     | Weigelia                       | <i>Taxus baccata</i>           | gem. Eibe              |
| <i>Pyrus communis</i>                         | Wildbirne                      | <i>Prunus avium</i>            | Vogelkirsche           |
| <i>Prunus padus</i>                           | Frühblühende<br>Traubenkirsche | <i>Crataegus monogyna</i>      | Weißdorn               |
| <i>Viburnum opulus</i>                        | Gemeiner<br>Schneeball         | <i>Viburnum lantana</i>        | Wolliger<br>Schneeball |
| <i>Enonymus europaeus</i>                     | Pfaffenhütchen                 | <i>Rhamnus carthartica</i>     | Kreuzdorn              |
| Rosa canina                                   | Kreuzdorn                      | <i>Sambucus nigra</i>          | Hollunder              |
| <i>Hippophae rhamnoides</i>                   | Sanddorn                       |                                |                        |

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.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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.

# 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 überschritten. Deshalb sollten bei Neubauten und Änderungen der vorhandenen Gebäude diese so gestaltet werden, dass Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der zur Staatsstraße abgewandten Seite angeordnet sind.  
  
Sollte eine Gestaltung der Wohngrundrisse entsprechend vorigem Absatz nicht möglich sein, dann sollten Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur Staatsstraße hin vorgesehen werden, 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.
- 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.