Ergänzungssatzung

Moos

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

Entwurf vom:	27. September 2010
geändert am:	07. Dezember 2010
Fassung vom	07. Dezember 2010

Entwurfsverfasser: Oberbergkirchen, den 27. September 2010

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen
Tel. 08637/9884-0, Fax -10
vgem@oberbergkirchen.de

SATZUNG

Die Gemeinde Zangberg erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 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 folgende
Ergänzungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

(2) Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Zangberg:
Flur-Nr. 60 (Teilfläche).

(3) Der Lageplan vom 27.09.2010 ist Bestandteil dieser Satzung. Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 27.09.2010 beigefügt.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

(2) Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Bauräume (Baugrenzen) zulässig mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 20,00 m² und einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m.

(3) Bestehende Streuobstwiesen, frei wachsende Gehölzbestände aus heimischen Arten und ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen. Bäume und Sträucher sind entsprechend der nachfolgenden Auswahlliste zu pflanzen: Obstbäume heimischer Sorten, Hasel, Schlehe, Feldahorn, Holunder, Hartriegel Liguster, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundsrose, Weinrose, Feldrose, Hechtrose, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball, Kornelkirsche, Heckenkirsche, Traubenkirsche. Landschaftsfremde Nadelgehölze sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen sowie geschnittene Hecken dürfen nicht verwendet werden.

(4) Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster, möglichst mit Rasenfuge) anzulegen. Die private Verkehrsfläche (§ 6 b) ist mit wasserdurchlässigem Belag, als wassergebundene Decke oder mit Schotterrasen zu versehen.

(5) Bei der Anlage von Zäunen dürfen keine Sockel verwendet werden. Bei den Zaunanlagen sind die unteren 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

§ 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(1) Es sind nur Sattel- oder Walmdächer mit 22 – 25 ° Dachneigung und mit naturrotem Dachziegelmaterial zulässig. Dachaufbauten, Quergiebel, Zwerchhäuser und Standgiebel sind nicht zulässig.

(2) Es ist eine max. Wandhöhe mit 5,50 m zulässig. Die Wandhöhe wird von Oberkante fertigem Außengelände bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand gemessen.

(3) Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf den geneigten Dachflächen sind zulässig.

(4) Für die Bemessung von Abstandsflächen gilt Art. 6 der BayBO.

(5) Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen (Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden).

§ 6 Festsetzungen durch Planzeichen:

a) Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

b) Baugrenze

b) private Verkehrsfläche

c) Fläche zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

d) Pflanzgebot für Obstbäume heimischer Sorten (Ausgleichsfläche)

e) zu erhaltende und/oder zu pflanzende Einzelbäume und Sträucher.

§ 7 Hinweise durch Planzeichen:

a) 5 bestehende Gebäude

b) bestehendes Vordach

c) Flurstücksgrenze

d) 60 Flurstücksnummer

e) 1 Parzellennummerierung

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Oberbergkirchen, den 07.12.2010
Gemeinde Zangberg

(Siegel)

Märkl
1. Bürgermeister

Textliche Hinweise

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 a. Inn (Tel. 08631/699-0) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 089/2114-0) zu melden.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

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 landwirtschaftlich genutzten Grundstück ein Grenzabstand von 4 Metern einzuhalten, wenn dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde.
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)

Erschließung

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Das anfallende Niederschlagswasser kann in die gemeindliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Regenwassernutzung auf den Grundstücken wird befürwortet.

Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.