

## Entwicklungssatzung

Die Gemeinde Schönberg erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 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 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 folgende Entwicklungssatzung:

§ 1 Das teilweise bebaute Planungsgebiet in Hofmark wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt. Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus den in der Planzeichnung ersichtlichen Darstellungen. Die folgende Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.



### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Baugrenze
3. Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. II = 2 Vollgeschosse
4. Straßenbegrenzungslinie
5. öffentliche Verkehrsfläche
6. Sichtdreiecke: innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.
- 7.1 Standortvorschlag, zu pflanzender großkroniger Laubbäume
- 7.2 Standortvorschlag, zu pflanzender klein- bis mittelkroniger Laubbäume oder Obstbäume

### B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

1. Bestehendes Gebäude / Nebengebäude
2. Flurstück mit Flurnummer, z. B. 54
3. geplantes Nebengebäude; max. bergseitige Wandhöhe 5,0 m
4. geplante Zufahrt
5. Bemaßung, z. B. 3,5 m

### C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung  
Zulässig sind
  1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
  3. sonstige Wohngebäude,
  4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
  5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  6. sonstige Gewerbebetriebe
  7. Gartenbaubetriebe
 im Sinne von § 5 Abs. 2 der BauNVO (Dorfgebiet).
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.
  - 2.2 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt bergseitig maximal 6,80 m, bei landwirtschaftlichen Gebäuden bis zu 8,0 m, bei Nebengebäuden maximal 5,0 m, bei Wohngebäuden jedoch mindestens 3,50 m.
3. Sonstige textliche Festsetzungen
  - 3.1 Die Bauweise ist offen.
  - 3.2 Die Mindestgrundstücksgröße von Baugrundstücken beträgt 1.000 m<sup>2</sup>
  - 3.3 Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Ergänzend dazu können Pultdächer angeordnet werden, wenn das Satteldach überwiegt und beide Dachformen die gleiche Dachneigung haben. Ungleich geneigte Hauptdachflächen sind unzulässig.
  - 3.4 Die zulässige Dachneigung beträgt 25 - 36°.
  - 3.5 Dächer müssen mind. 0,80 m überstehen.
  - 3.6 Zwerchgiebel, Stand- und Quergiebel sind zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (max. 45 % der Geäudelänge, max. aber 5,0 m)
  - 3.7 Straßenseitig sind Einfriedungen nur als Holzlattenzäune zulässig mit einer Höhe ab Geländeoberkante von max. 1,0 m. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 0,75 m zur Straßengrundstücksgrenze einzuhalten. Im Übrigen sind Einfriedungen als Holzlatten- oder Maschendrahtzäune zulässig mit einer Höhe von max. 1,0 m. Sockel sind unzulässig.
  - 3.8 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze vorzusehen. Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden.
- 3.5 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächen) wird angeordnet.
4. Grünordnerische Festsetzungen
  - 4.1 Als baurechtlicher Ausgleich sind nordöstlich bzw. östlich des Bauraumes (Baugrenze) mindestens 7 Laubbäume - heimische, standortgerechte Arten, mit einem Stammumfang von mind. 14 cm, 3 x verpflanzt - zu pflanzen. Zulässig sind Laubbäume I. und II. Wuchsordnung sowie Obstbäume in Hochstammqualität. Es müssen mind. 2 Laubbäume I. Ordnung sowie 1 Baum II. Ordnung gepflanzt werden. Obstbäume sind zu mind. 50 % als großkronige Obstbäume wie Birne, Kirsche, Walnuss vorzusehen.

### E. VERFAHRENSVERMERKE

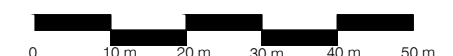
1. Aufstellungsbeschluss:  
Der Gemeinderat Schönberg hat in der Sitzung vom 02.07.2014 die Änderung der Entwicklungssatzung Hofmark beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.  
  
Schönberg, den .....  
.....  
(Lantenhammer, 1. Bürgermeister)
2. Beteiligung der Öffentlichkeit:  
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 21.11.2014 bis einschließlich 22.12.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
  
Schönberg, den .....  
.....  
(Lantenhammer, 1. Bürgermeister)
3. Beteiligung der Behörden:  
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 21.11.2014 bis einschließlich 22.12.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
  
Schönberg, den .....  
.....  
(Lantenhammer, 1. Bürgermeister)
4. Satzungsbeschluss:  
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.02.2015 die Entwicklungssatzung in der Fassung vom 03.11.2014 beschlossen.  
  
Schönberg, den .....  
.....  
(Lantenhammer, 1. Bürgermeister)
5. Bekanntmachung:  
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 11.02.2015. Die Entwicklungssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen, Hofmark 28, 84564 Oberbergkirchen, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. 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 BuGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die Entwicklungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).  
  
Schönberg, den .....  
.....  
(Lantenhammer, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Schönberg



Entwicklungssatzung Hofmark, Deckblatt Nr. 1  
für den westlichen Teil des Grundstücks  
Fl.Nr. 54 T sowie 23 T, 53 T, Gemarkung Schönberg

Maßstab: 1 : 1.000



Fassungsdatum: 03.11.2014

Planzeichnung:

**Terrabiota**  
Landschaftsarchitekten

Kaiser-Wilhelm-Straße 13 | 82319 Starnberg | Fon 08151 - 97999-30 | info@terrabiota.de  
Bearbeitung: Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Dipl.-Ing. Christian Ufer,  
Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Ursula Reiser