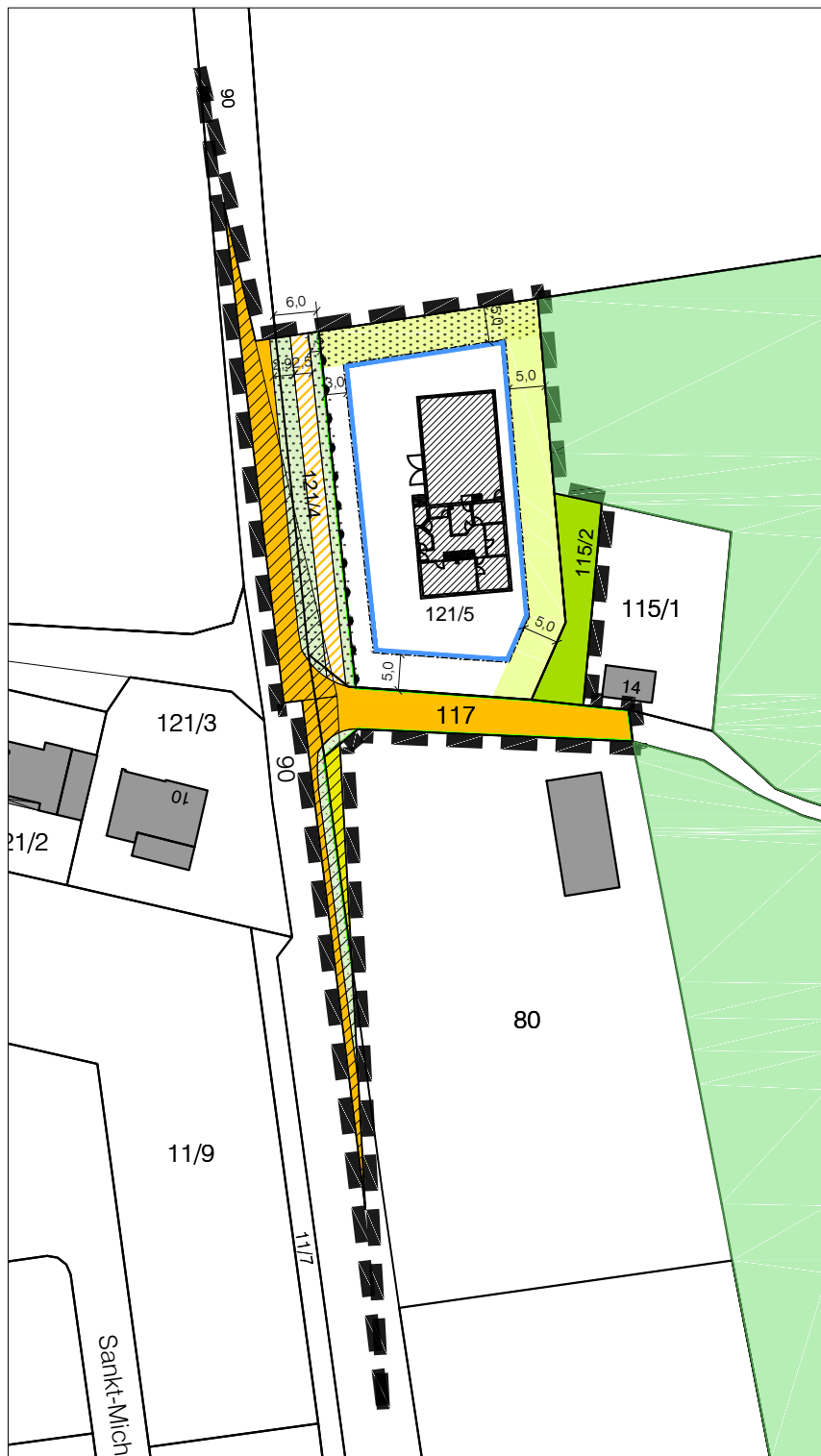


Planzeichnung Ausgleichsfläche, Fl.Nr. 1969 Teilfl.  
Gemarkung Schönberg



Gemeinde Schönberg  
 Bebauungsplan Nr. 018:  
 Gewerbegebiet am Wasserwerk  
 Seite 1: Planzeichnungen  
 Fassungsdatum: 16.09.2015  
 Maßstab 1:1.000

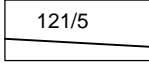
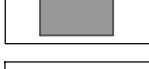
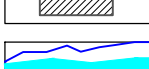
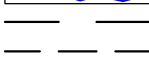


**Terrabiota**  
 Landschaftsarchitekten  
 und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13  
 82319 Starnberg  
 Tel.: 08151-97 999 30  
 Fax: 08151-97 999 49  
 info@terrabiota.de

# A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  |    | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes                                |
| 2.  |    | Baugrenze   |
| 3.  |    | Maßzahl in Meter, z. B. 6,50 m  |
| 4.1 |    | öffentliche Verkehrsfläche  |
| 4.2 |    | Straßenbegrenzungslinie   |
| 4.3 |    | Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg                    |
| 4.4 |    | Verkehrsbegleitgrün   |
| 5.  |    | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  |
| 6.  |    | Sichtfläche (Sichtdreieck)  |
| 7.1 |  | private Grundstücksfläche zum Anpflanzen von Sträuchern                                   |
| 7.2 |  | private Grundstücksfläche zur Ortsrandeingrünung  |
| 8.  |  | Laubmischwald   |
| 9.  |  | Fläche für Gartenbau / Baumschule   |
| 10. |  | Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) |

## B.1 PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- |      |   |  |
|------|---|--|
| 1.1. |  | Grundstücksgrenze mit Flurnummer, z.B. 121/5                       |
| 2.1  |  | vorhandenes Gebäude  |
| 2.2. |  | vorgeschlagener Baukörper  |
| 3.   |  | Bachlauf Eschlbach mit vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet |
| 4.   |  | elektrische Freileitung 110 kV mit Schutzzone (30 m)               |
| 5.   |  | Waldfläche (außerhalb des Bebauungsplanumgriffs)                   |

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 2 und 3 (1) BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden ausnahmsweise zugelassen.
- 1.2 Die zulässige Grundfläche beträgt 770 m<sup>2</sup>. Terrassen, Balkone und Außentreppen sind auf die Grundfläche anzurechnen.
- 1.3 Es sind max. 2 Vollgeschoße zulässig. Die max. zulässige Geschossfläche in den Vollgeschossen beläuft sich auf 1.540 m<sup>2</sup>.
- 1.4 Eine durch Baumwurf entstehende, mögliche Gefährdung von Menschen, die sich im Gebäude aufhalten, ist durch technische Maßnahmen am Baukörper auszuschließen.

### 2. Dachform und -gestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Als Dachform sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zulässig.
- 2.2 Die zulässige Dachneigung beläuft sich auf 5° - 32°.
- 2.3 Als Dachdeckung sind Dachziegel und Betondachpfannen oder lackierte Metaldächer sowie durch Bewuchs begrünte Dächer zulässig.
- 2.4 Quer- und Zwerchgiebel sind bei einer Dachneigung von 25° oder größer zulässig. Der First dieser Giebel muss senkrecht zum First des Hauptgebäudes verlaufen. Gauben sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von über 30° zulässig. Die Ansichtsfläche einer Dachgaube darf max. 2,5 m<sup>2</sup> betragen, Je Dachseite sind max. 2 Dachgauben erlaubt. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind unzulässig.
- 2.5 Dachflächenfenster oder Glasabdeckungen sowie Lichtkuppeln sind zulässig.
- 2.6 Vorspringende Bauteile, z.B. überdachte Balkone, sind in gleicher Deckungsart wie das Hauptdach oder in Glas oder Blecheindeckung auszuführen.
- 2.7 Dachüberstände sind auf der Ostseite bis max. 0,8 m, an den anderen eiten bis max. 1,20 m, bei Balkon- oder Terrassenüberdachungen außer auf der Ostseite bis 1,50 m zulässig. Vordächer als Einfahrtsüberdachung sind an der westlichen Traufseite mit einem Überstand von max. 5 m zulässig.

### 3. Zulässige Wandhöhen, Gestaltung des Geländes

- 3.1 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,85 m. Die Wandhöhe wird von der OK des natürlichen bzw. durch Baugenehmigung genehmigten Geländes bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Traufe ist auf beiden Seiten des Gebäudes in gleicher Höhe zu errichten.
- 3.2 Das bestehende Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Angleichungen durch Auffüllungen oder Abgrabungen an das bestehende Gelände von bis zu 1,0 m sind zulässig.
- 3.3 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen des Bauantrags Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen. Es sind mind. ein Längs und ein Querschnitt an aussagekräftiger Stelle vorzulegen.
- 3.4 Bei Passiv-Häusern erhöht sich die gemäß C.3.1 festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe um 0,20 m. Der Nachweis muss mit den Bauantragsunterlagen vorgelegt werden.

### 4. Gestaltung von Stellflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Stellplätze sind auf dem Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch in den privaten Grünflächen, zulässig. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen.

### 5. Gestaltung von Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Einfriedungen sind als mit heimischen Hecken bzw. Sträuchern hinterpflanzte Holzlatten-, Maschendraht- oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Sockel und blickdichte Ausführungen sind unzulässig. Der Abstand zwischen Geländeoberfläche und Unterkante des Zaunes muss mind. 10 cm betragen.

- 5.2 An der Südseite des Grundstücks muss der Zaun einen Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 1,5 m einhalten. Dieser zur Straße hin nicht eingezäunte Abschnitt ist zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Allerdings ist auf diesem Streifen die Pflanzung von Sträuchern oder Bäumen unzulässig. Auf diesem Streifen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme einer Grundstückszufahrt unzulässig.
- 5.3 Einfahrtstore müssen straßenseitig einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten

## 6. Sichtflächen

- 6.1 Die Sichtflächen an der Gemeindestraße sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerungen jeglicher Art dauerhaft frei zu halten.

## 7. Werbeanlagen

- 7.1 An der Einfriedung ist nur eine max. 2,0 m<sup>2</sup> große, max. 3,0 m lange Werbeanlage neben der Zufahrt zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 3,0 m über der das Baugrundstück erschließenden Straßenoberkante liegen.
- 7.2 Werbeanlagen an den Bauwerken sind so anzubringen, dass sie die Dachkanten nicht überragen.
- 7.3 Unzulässig sind Werbeanlagen in Form von "laufenden Schriften", sich bewegende Werbeanlagen, Fahnen mit Masthöhen über 6,5 m sowie beleuchtete Werbeanlagen.

## 8. Abstandsflächen

- 8.1 Die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

## 9. Immissionsschutz

- 9.1 Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplanes im Sinne von Nr. A.1.3 TA Lärm die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tageszeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr noch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr überschreiten:

Emissionsbezugsfläche SEK	LEK Tag	LEK Nacht
Gewerbegebiet.....	63.....	48.....

SEK: Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche

- 9.2 Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Auf eine schalltechnische Begutachtung kann im Einzelfall verzichtet werden, wenn die Einhaltung der Kontingente aufgrund der Nutzung offensichtlich ist (z.B. Büronutzung).
- 9.3 Als maßgebliche Immissionsorte sind die je nach Lage des Bauvorhabens nächstgelegenen Wohnbereiche der Fl-Nr. 121/3 der Gemarkung Schönberg zu berücksichtigen.

## 10. Bepflanzung, Eingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

- 10.1 Die Bepflanzung gemäß Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist in der auf die Bezugfertigkeit des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Auf dem Grundstück sind insgesamt mind. 5 Bäume zu pflanzen. Zu pflanzende Bäume gem. Ziff. C.9.4 sind anzurechnen. Die Pflanzqualität für Sträucher beläuft sich auf mind. 2 x verpfl., Höhe > 100 cm, mind. 5 Triebe, für Bäume auf mind. 3 x verpflanz, Stammumfang > 14 cm.
- 10.2 Auf den privaten Grundstücksflächen zum Anpflanzen von Sträuchern sowie für die Ortsrandeingrünung sind für Gehölzpflanzungen ausschließlich heimische Laubgehölze zulässig. Die Pflanzung von buntlaubigen Züchtungen / Ziergehölzen sowie von Koniferen (z.B. Thuja, Scheinzypresse) ist unzulässig.
- 10.3 Auf der privaten Grundstücksfläche zum Anpflanzen von Sträuchern gem. Ziff. A.7.1 (am östlichen Rand des Planungsumgriffs) sind insgesamt 25 frei wachsende Sträucher (1 St. je 2 lfm) gem. Ziff. C.9.1 (vgl. Vorschlagsliste in der Begründung) als Waldmantel zu pflanzen.
- 10.4 Auf der privaten Grundstücksfläche zur Ortsrandeingrünung gem. A.7.2 sind mind. insgesamt 10 frei wachsende Sträucher (1 St./3 lfm) sowie 2 Bäume 2. oder 3. Wuchsordnung oder Obstbäume in Hochstammqualität zu pflanzen.
- 10.5 Auf der Fläche für Laubwald ist ausschließlich die Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen 2. oder 3. Wuchsordnung sowie von heimischen Laubsträuchern zulässig.

Laubbäumen 2. oder 3. Wuchsordnung sowie von heimischen Laubsträuchern zulässig.

## **11. Ausgleichsfläche**

- 11.1 Auf der Ausgleichsfläche sind insgesamt mind. 20 heimische Sträucher (2 x verpflanzt, 5 Triebe, > 100 cm) zu pflanzen. Die Pflanzung muss mit autochthonem Pflanzgut in Gruppen entweder direkt am Bach oder direkt am südlich gelegenen Waldrand erfolgen.
- 11.2 Die restliche Ausgleichsfläche ist als blütenreiche Wiese zu entwickeln. Entlang des Baches ist, sofern dort keine Gehölze gepflanzt wurden, ein mind. 1,5 m breiter Hochstaudensaum zu entwickeln. Zur Entwicklung der Wiesenflächen / des Hochstaudensaums ist eine Rillensaat mit autochthonem Saatgut (100 % Kräuter) vorzunehmen. Die Wiesenfläche ist zweischürig zu mähen, das Mähgut ist aufzunehmen und einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 1. Juli eines Jahres erfolgen. Der Hochstaudensaum ist einschürig (Mahd ab 15.9. oder vor 1.4.) zu bewirtschaften. Auf der gesamten Fläche ist jegliche Düngung und der Einsatz von Spritzmitteln unzulässig.

## **D. HINWEISE DURCH TEXT**

### **1. Wasserwirtschaft**

- 1.1 Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund so weit wie möglich durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Niederschlagswasser ist so weit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden. Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, darf in die gemeindliche Mischwasserkanalisation abgeleitet werden.
- 1.2 Die Gebäude sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 1.3 Derzeit sind keine Kenntnisse über mögliche Altlasten gegeben. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 1.4 Zum Schutz vor Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen sollte die Oberkante des Fertigfußbodens mind. 25 cm über dem Niveau der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zu liegen kommen.
- 1.5 Es wird empfohlen, die Keller bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge sowie Installationsdurchführungen etc.

### **2. Immissionen**

- 2.1 Mit Vorlage der Genehmigungsunterlagen muss der Nachweis erbracht werden, dass das Mischgebiet westl. der Gemeindestraße (beiderseits der Waldstraße) nicht über das zulässige Maß hinaus mit Lärm beeinträchtigt wird. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete liegen bei von 60 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.
- 2.2 Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

### **3. Artenschutz**

Es wird auf § 44 Abs. 1 BNatSchG hingewiesen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung größerer Bäume nur nach Überprüfung auf Höhlen und Ausschluss von Fledermausvorkommen zulässig.

### **4. Denkmalschutz**

Im Rahmen der Baumaßnahme zu Tage tretende Funde und Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Mühldorf gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

### **5. Grünplanung**

- 5.1 Jedem Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Neben den zu pflanzenden Gehölzen mit bauzeitlichen Schutzmaßnahmen für die auf den Nachbargrundstücken zu erhaltenden Gehölze sind hier insbesondere die geplanten Geländehöhen darzustellen.
- 5.2 Auf einen sparsamen und fachgerechten Umgang mit Boden, insbesondere vor und während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB sowie DIN 18915 und DIN 19731 wird hingewiesen.

## E. VERFAHRENSVERMERKE

### 1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Schönberg, den 24.06.2015

- Siegel - Lantenhammer, 1. Bürgermeister

### 2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Der Beschluss zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Vorentwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 30.06. 2015 erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 01.07.2015. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2015 hat in der Zeit vom 30.07.2015 bis 28.08.2015 stattgefunden.

Schönberg, den 16.09.2015

- Siegel - Lantenhammer, 1. Bürgermeister

### 3. **Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2015 erfolgte mit E-Mail vom 20.07.2015.

Schönberg, den 16.09.2015

- Siegel - Lantenhammer, 1. Bürgermeister

### 4. **Öffentliche Auslegung:**

Der Billigungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 16.09.2015. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2015 mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2015 bis 16.11.2015 öffentlich ausgelegt.

Schönberg, den 16.12.2015

- Siegel - Lantenhammer, 1. Bürgermeister

### 5. **Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2015 bis 16.11.2015 beteiligt.

Schönberg, den 16.12.2015

- Siegel - Lantenhammer, 1. Bürgermeister

### 6. **Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Oberbergkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.12.2015 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.09.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schönberg, den 16.12.2015

- Siegel - Lantenhammer, 1. Bürgermeister

### 7. **Ausfertigung:**

Ausgefertigt

Schönberg, den 16.03.2017

- Siegel - Lantenhammer, 1. Bürgermeister

### 8. **Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 22.3.17 Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. 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 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Schönberg, den 22.03.2017

- Siegel - Lantenhammer, 1. Bürgermeister