

Bebauungsplan Hauptstraße I

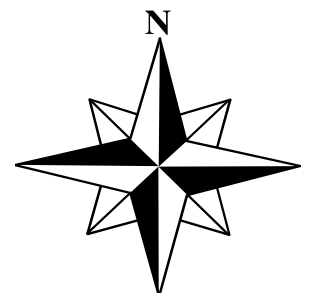
Gemeinde: Schönberg
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern



PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Schönberg 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



M 1 : 1.000

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Für die Mitgliedsgemeinde Schönberg

Erstelldatum: 25.10.2005
Geändert: 01.02.2006

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Bauweise

0.1.1 offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0.2. Gestaltung des Geländes

0.2.1 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 bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände von 1,00 m sind zulässig.

0.2.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbauanträge Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. 1 Längs- und 1 Querschnitt).

0.3. Einfriedungen

0.3.1. Art und Ausführung:

Zu den Verkehrsflächen hin sind nur Holzzäune (Holzlatten- oder Hanichelzäune) mit senkrechter Lattung zulässig oder Edelstahl- oder schmiedeeiserne Zäune.

0.3.2. Höhe: über Straßenoberkante maximal 1,00 m

0.3.3. Sockel: über Straßenoberkante maximal 0,40 m

0.4. Garagen und Nebengebäude

0.4.1 Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Zum Wegegrundstück mit der Flur-Nr. 160 reicht ein abstand von 3 Metern. Eine Einzäunung des Stauraumes ist unzulässig

0.4.2 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Garagenvorplätze und –Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

0.4.3 Garagen einschl. Nebengebäude mit einer gesamten Grundfläche von max. 70 m², einer maximalen Grenzbebauungslänge von 10 m und einer mittleren Wandhöhe von max. 3,00 m dürfen ohne Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze oder mit einem Abstand von 0,00 m bis 3,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden, soweit in der textlichen Festsetzung 0.4.4 nichts anderes geregelt ist.

0.4.4 Von der Textlichen Festsetzung 0.4.3 darf wie folgt abgewichen werden:

Flurnummer 136/3: Es ist eine unterkellerte Grenzgarage mit Heizraum und Holzlager an der Grenze zur Flur-Nr. 136/2 zulässig mit einer Länge von max. 9,5 Metern und einer Breite von max. 8 Metern. Die Wandhöhe der Garage darf an der Grundstücksgrenze südseitig max. 3 Meter und nordseitig (wegen des abfallenden Geländes) max. 5 Meter betragen. Die in 0.4.3 festgesetzte maximale Grundfläche von 70 m² findet insoweit keine Anwendung.

Flurnummer 136/4: Am bestehenden Nebengebäude an der westlichen Grundstücksgrenze ist südseitig ein Anbau mit einer Länge von max. 7 Metern zulässig und nordseitig ein Anbau mit max. 4 Meter. Die max. Wandhöhe beträgt 4 Meter. Die in 0.4.3 festgesetzte maximale Grundfläche von 70 m² findet insoweit keine Anwendung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Flurnummer 136/5: Am bestehenden Nebengebäude nahe der östlichen Grundstücksgrenze ist südseitig ein Anbau mit einer Länge von max. 7 Metern zulässig. Die max. Wandhöhe beträgt 4 Meter. Die in 0.4.3 festgesetzte maximale Grundfläche von 70 m² findet insoweit keine Anwendung.

0.5. Nebenanlagen

0.5.1 Nebenanlagen gemäß den §§ 23 Abs 5 und 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig mit einer Wandhöhe von max. 3,0 m und einem Bauvolumen von max. 40 m³, mit Ausnahme von Hundezwinger für mehr als 2 Hunde, Taubenschlägen bzw. Taubenhäuser für mehr als 10 Tauben. Für Nebenanlagen gilt die Textziffer 0.4.3. Zusammen mit den Anlagen nach 0.4.3 und 0.4.4 darf eine bebaute Fläche von 70 m² und eine Gesamtlänge von 10 m an der Grundstücksgrenze nicht überschritten werden.

0.6. Gebäude

0.6.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1
Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss und ein Obergeschoss oder Erdgeschoss und ein Untergeschoss).

Dachform: Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Ergänzend dazu können Pultdächer angeordnet werden, wenn das Satteldach überwiegt. Bei Nebengebäuden sind auch Pultdächer und begrünte Flächdächer zulässig.

Dachneigung: 26° - 38°, bei den Flur-Nrn. 136/3, 136/4 und 136/5 bis zu 48°
Bei landwirtschaftlichen und gewerblich genutzten Betriebsgebäuden sind auch flachere Dachneigungen zulässig.

Dachdeckung: mit naturroten Farben
Dachgauben: Bei einer Dachneigung des Hauptdaches ab 32° sind Dachgauben bis zu einer max. Breite von 1,50 m zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen.

Dachflächenfenster: Dachflächenfenster neben Gauben und Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.
Dachflächenfenster dürfen eine Einzelgröße von max. 1 m² nicht überschreiten.

Dachüberstände: Traufe und Ortgang max. 1,0 m, bei Balkonüberdachungen max. 1,50 m

Zwerchgiebel, Standgiebel, Quergiebel sind zulässig ab einer Dachneigung von 30°, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (Breite max. 45% der Gebäudelänge, max. aber 5,00 m).

Wandhöhe: Die Wandhöhen werden gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwandfläche
max. 6,85 m ab fertigem Gelände. Bei landwirtschaftlichen und gewerblich genutzten Betriebsgebäuden sind auch größere Wandhöhen bis max. 8,0m zulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

0.7.1	Im Dorfgebiet:		
	Bei allen Parzellen:	Grundflächenzahl (GRZ)	0,5
		Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,0

0.8. Zahl der Wohneinheiten

0.8.1. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

0.9. Zahl der Stellplätze

0.9.1. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen (Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden).

0.10. Abstandsflächenregelung

0.10.1. Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 und 7 BayBO ist einzuhalten, soweit in den textlichen Festsetzungen 0.4.3 und 0.4.4 nichts anderes geregelt ist. Bei den Flur-Nrn. 136/3 und 136/4 ist nordostseitig jeweils eine separate Grenzbebauung innerhalb der Baugrenzen mit einem Grenzabstand von 0 bis 3 Metern zulässig.

0.11. Bepflanzung

0.11.1 Für die Bepflanzung wird die Verwendung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste. Als Sichtschutz an den Grundstücksgrenzen können Hecken gepflanzt werden.

Pro Parzelle ist ein sogenannter Hausbaum mit Pflanzgebot für Einzelbäume gem. Textziffer 0.11.1 a zu pflanzen.

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	Felsenbirne	Syringa vulgaris	Flieder
Cornus mas	Kornelkirsche	Weigela 'Bristol Ruby'	Weigelia
Corylus avellana	Haselnuß	Pyrus communis	Wildbirne
Ligustrum vulgare	Liguster	Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe		
Buxus semp. Arbor.	Buchsbaum	Viburnum fragrans	Duftschneeball
Cornus sanquinea	Hartriegel	Taxus baccata	gem. Eibe
Hibiscus syriacus	Roseneibisch	Prunus avium	Vogelkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	Enonymus europaeus	Pfaffenhütchen
		Rosa canina	Hundsrose
Rosa mayalis	Zimt-Rose	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa glauca	Hecht-Rose	Rhamnus frangula	Faulbaum
Spiraea arguta	Brautspiere	Sambucus nigra	Hollunder

d) Die vorgeschlagene Pflanzliste kann auch durch artverwandte und andere heimische Gehölze erweitert werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- e) Eine Unterpflanzung mit Zwerggehölzen, Stauden und Gräsern ist erwünscht.
- f) Alternativ zu 0.11.1 a) und b) können auch heimische Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt werden.

0.11.3 Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern) ist zu beachten.

0.11.4 Geschnittene Hecken in Verwendung von Lebensbaumhecken (*Thuja occidentalis*), Fichtenhecken (*Picea*) und rotlaubige Hecken sind nicht zulässig.

0.11.5 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

0.12. Versorgungsleitungen

0.12.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

0.13. Beläge

0.13.1 Beläge privat: Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine).

TEXTLICHE HINWEISE

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 auf Kosten des Verursachers geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.

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.

Maßentnahme

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

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

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

Das anfallende Regenwasser von Dach- und Hofflächen ist dem gemeindlichen Regenwasser-system zuzuführen. Wo möglich, sollte dies in Form von offenen Rinnen oder Gräben erfolgen. Befestigte Flächen (asphaltiert, betonierte) sollten zugunsten eines optimalen Wasserrückhaltes möglichst vermieden werden. Eine Regenwassernutzung über Zisternen wird befürwortet. So weit wie möglich sollte Regenwasser auf dem Grundstück versickern.

Sonstige Bemerkungen

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.