Bebauungsplan Nr. 007_2

Peitzing

Deckblatt Nr. 2

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

P R Ä A M B E L:

Die Gemeinde Schönberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, 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 § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als
S a t z u n g.

N

M 1 : 1.000

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Für die Gemeinde Schönberg

Erstelldatum: 14.09.2015
Geändert: 03.02.2016

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen werden nachfolgend neu gefasst. Sie gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Nummerierung wurde nach der Planzeichenverordnung 1990 vorgenommen.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Gebiet des B-Planes wird als Mischgebiet (gemäß § 6 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. In jedem Wohngebäude sind max. 2 Wohnungseinheiten zulässig.

1.2 Die Bauweise ist offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 Quadratmeter.

1.4 Nebenanlagen, wie z.B Gartenlauben und Holzlegen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dacheindeckungen aus Dachpappen, Wellblech, farbigem Glas und Kunststoff oder ähnlich wirkenden Materialien sind unzulässig. Eine Ausnahme davon bilden Kleingewächshäuser und Sonnenkollektoren.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die max. überbaubare Fläche und durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (Art. 83 Abs. 7 BayBO) fixiert. Eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 dürfen nicht überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Vorsprünge von diesen Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

Wintergärten und andere leichte Anbauten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit die Bestimmungen der BayBO eingehalten werden und 3 m Mindestabstand zu öffentlichen Flächen verbleibt. Sie dürfen folgende Größen nicht überschreiten:

Max. Wandhöhe:	2,20 m
Max. Grundfläche:	20 m²
Max. Kubatur:	35 m³

Die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Für die Grenzgarage auf Parzelle 8 gilt abweichend von Art. 6 BayBO folgende Regelung: Diese darf ausnahmsweise auch grenzständig und mit einer bergseitigen Wandhöhe von max. 3,50 Metern und einer dem natürlichen Gefälle entsprechenden, größeren talseitigen Wandhöhe errichtet werden. In diesem Fall muss die Zufahrt ein Gefälle von mindestens 5 % von der Straßenkante aufweisen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Verkehrsflächen

Private Stellflächen/Parkplätze

6.1 Stellflächen und ihre Zufahrten sind so gering als möglich zu versiegeln. Als Beläge kommen Schotterrasen, Kies-/Splittdecken,Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster und Splittfugenpflaster infrage.

6.2 Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5 Metern bis zur öffentlichen Verkehrsfläche auf dem eigenen Grundstück freizuhalten. Eine straßenseitige Einzäunung des Stauraumes ist unzulässig.

7. Flächen für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser

Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und PKW-Stellplätzen darf nicht ohne ausreichende Rückhaltung in den Vorfluter eingeleitet werden. Bei versickerungsfähigem Untergrund sollte Niederschlagswasser über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt werden. Hinsichtlich der Einleitung von Regenwasser in den Eschlbach wird auf Ziffer 3 der Textlichen Hinweise verwiesen.

9. Grünflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 25 BauGB) und Einfriedungen

9.1 Sicherung des Pflanzraums
Oberbodenbedarf (Mindestmaße)
Kleinbäume Baumgruben 1,5 m x 1,5 m x 0,80 m
Sträucher 0,40 m
Rasen: 0,15 m
Wiesen max. 0,15 m

9.2 Private Grünflächen
Mindestbegrünung für private Grünflächen

Je angefangene 150 m² Grundstücksfläche sind gemäß den Artenlisten (Textliche Festsetzung 13.3) ein Baum, sowie auf ca. 15 % der Fläche standortgerechte Gehölze in Gruppen von 3-5 Stück bzw. als Hecken zu pflanzen.
Mit angerechnet werden auch Pflanzgebote (Planliche Festsetzungen, Ziffer 13)

9.3 Einfriedungen:
Ausbildung der Einfriedung:
- Höhe max. 100 cm
- Art: naturfarbene Holzzäune oder Metallzäune ohne Sockel oder Hecken aus Arten der Liste in den Textlichen Festsetzungen 13.3

9.4 Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 2 Metern zum Straßenrand einhalten.

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserablauf

10.1 Westlich der Brücke auf der Nordseite des Baches und östlich der Brücke auf der Südseite des Baches ist jeweils ein 5 m breiter Streifen für die Pflege des

Baches freizuhalten. Diese Bereiche dürfen nicht überbaut, nicht dicht bepflanzt und eingezäunt werden.

10.2 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der neuen Gebäude ist grundsätzlich mindestens 15 cm höher als das umgebende Gelände anzuordnen. Bis zu dieser Höhe sind der Keller sowie alle unterhalb liegenden Öffnungen einschließlich der Kellerlichtschächte wasserdicht auszubilden.

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in geringem Umfang zulässig. Die Gebäude sind dem abfallenden Gelände anzupassen. Angleichungen durch Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände bis zu einer Höhe von 1,50 m sind zulässig. Zwischen dem Eschlbach und der in blau dargestellten HQ100-Linie darf keine Aufschüttung erfolgen.

12. Flächen für Landwirtschaft und Wald

Der östliche Bereich der FN 1327 darf nicht bebaut werden. Er ist als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Retentionsraum zu erhalten.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

13.1 Grünflächen mit Pflanzgebot

Zur Ortsrandbegrünung werden Flächen mit Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

13.2 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen.

13.3 Pflanzliste

13.3.1 Bäume zu pflanzen

Kleinbäume bis 15 m Höhe:
Mindestpflanzqualität: Hochstämme, Stammumfang 10-12 (Mindestgröße)

Crategus ssp.	Weißdorn in Arten und Sorten
Sorbus aria	Gemeine Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Obstbäume in Lokalsorten (als Hochstämme) z.B.

Äpfel	Bahnapfel
	Goldrenette
	Gravensteiner
	Grüner Settiner
	Lederapfel (Roter Boskop)
	Maschanzker gelb oder rot
	Roter Frühapfel
	Schmalzapfel
	Winterrenette

Birnen	Drosselbirne
	Gänsebirne
	Gute Graue
	Haferbirne
	Weinbirne

13.3.2 Sträucher zu pflanzen

Mindestqualität Str., 2xv 60-100, 1 St/qm
Arten der standortgerechten heimischen Vegetation, unter anderem

Sornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Daphne mezereum	Deidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix alba	Silberweide
Salix daphnoides	Reif-Weide
Salic pupurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix vinimalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

13.3.3 Bäume zu erhalten

oder bei Beseitigung durch Neuanpflanzung im Verhältnis 2:1 (neue Bäume : beseitigte Bäume) zu ersetzen.

15. Sonstiges

15.1 Garagen sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind unzulässig

16. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 81 BayBO Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

16.1 Höhenentwicklung der Gebäude

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Maximale Wandhöhe:	(II)	Die Wandhöhe ist durch das bestehende Gebäude vorgegeben. Es ist profilgleich anzubauen
	II	6,30 m bergseitig

Talseitig erhöht sich die Wandhöhe um das Maß des natürlich abfallenden Geländes.

16.2 Baukörper

Baukörperform

Der Grundriss der Einzelhäuser muss die Form eines länglichen Rechtecks (Seitenverhältnis mind. 1 : 1,15 aufweisen). Unterschreitungen dieses Seitenverhältnisses sind unzulässig. Der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

16.3 Gestaltung des Daches

Dachform:

Dachflächen der neu zu errichtenden Baukörper sind rechteckig auszubilden. Im gesamten Geltungsbereich sind für die Haupt- und Nebengebäude nur Satteldächer, Walm-, und Krüppelwalmdächer zugelassen.

Dachneigung

Die Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:

Hauptgebäude bei	(II)	Satteldach profilgleicher Anbau
Hauptgebäude bei	II	Satteldach 25-30°
Nebengebäude		Satteldach 25-30°

Bei Nebengebäuden, Garagen und Anbauten hat sich die Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude unterzuordnen.

Dachüberstände und Dacheindeckung:
Dachüberstände sind an der Traufe und dem Ortgang max. 1,00 m begrenzt. Als Dacheindeckung für die Haupt- und Nebengebäude sind kleinteilige Dachplatten in roten und schwarzen Farbtönen zulässig. Bei Balkon- bzw. Terrassenüberdachungen sind Dachüberstände bis max. 1.50 m zulässig.
Bei Wintergärten und Freisitzen sind auch Glasdächer zugelassen.

Dachaufbauten

Dachgauben sind bei einer Dachneigung des Hauptdaches ab 30° zulässig. Die Ansichtsfläche einer Dachgaube darf max. 2,50 m² betragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen. Maximal sind 2 Dachgauben pro Dachseite erlaubt.

Zwerchgiebel, Standgiebel, Quergiebel sind zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (Breite max. 45% der Gebäudelänge, max. aber 5,00 m). Bei allen Dachneigungen zulässig.

16.4 Fassadengestaltung

Material:

Als Material für die Fassaden ist, wenn nichts anderes festgesetzt, verputztes Mauerwerk zulässig. Holzverkleidungen sind zugelassen.

16.5 Hochspannungsfreileitung

Bei allen Bauvorhaben, Erdbewegungen und Pflanzungen innerhalb der Sicherheitszone von 20-KV-Freileitungen (Planzeichen Nr 8) ist der nach DIN VDE 0210 erforderlich Abstand einzuhalten.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung wurde nach der Planzeichenverordnung 1990 vorgenommen.

1. Art der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiet § 6 BauNVO

2. Art der baulichen Nutzung

GFZ 1,2	Geschossflächenzahl
GRZ 0,6	Grundflächenzahl
Ⓘ	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

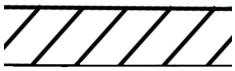
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

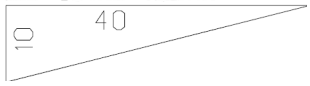
6. Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

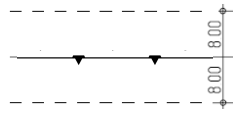


Eigentümer- oder Privatweg



Sichtdreieck mit Angabe der Seitenlängen in Metern

8. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen



20 KV-Leitung oberirdisch, mit Schutzbereich (siehe auch Tz 16.5 und Textliche Hinweise, Nr. 6.6)

20 KV-Leitung unterirdisch (geplant)

Niederspannungskabel unterirdisch

Abwasserleitung, Schutzbereich 2 m beiderseits der Kanal-Längsachse, der nicht bepflanzt und überbaut werden darf

Wasserversorgung, Schutzbereich 2 m beiderseits der Leitungs-Längsachse, der nicht bepflanzt und überbaut werden darf

Trafostation

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

Bachlauf

Zufahrtsbereich zur Pflege des Baches

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Fläche für die Landwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Ortsrandeingrünung, punktuell dichte Gehölzpflanzung, alle 20 m ist ein Obstbaum zu pflanzen

Bäume zu pflanzen, Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Die Lage der zu pflanzenden Bäume kann innerhalb des Baugrundstückes verändert werden.

Bäume zu erhalten

15. Sonstige Planzeichen

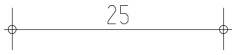
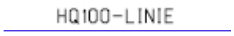
△ △ Zufahrt zu Garagen und Carpots, Einfahrt in Pfeilrichtung

Ga Garagen

Cp Carpot

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

16. Planzeichenerklärung für die Hinweise

1277	Flurstücksnummer, z.B. FN 1330/2
	Bemaßung in Metern, z.B. 25 m
	Bestehende Gebäude
	Nebengebäude
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Höhenlinie, z.B. 452 m ü.NN
	Parzellen-Nummer, z.B. 10
	Hochwasserlinie – das Gebiet zwischen den HQ100-Linien ist von Überschwemmung bedroht

TEXTLICHE HINWEISE

1. Versorgungsleitungen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsleitungen sind zu beachten. Vor jeweiligem Baubeginn, bzw. vor Anpflanzung von Bäumen hat eine Absprache mit den Versorgungsträgern zu erfolgen. Eventuelle Verlegungen von Leitungen haben auf Kosten des Bauherrn/Bauwerber zu erfolgen.

Die zum Anschluss der Häuser erforderlichen Verteilerschränke sind nicht auf öffentlichem Grund, sondern in die Gartenzäune zu integrieren.

Jede Veränderung im Kabelnetz ist dem Netzmeister mit ausreichendem Vorlauf anzuzeigen und darf die umliegenden Stromkunden nicht beeinträchtigen. Entstehende Kosten für Schaltmaßnahmen und Umbauten am Kabelnetz trägt der Verursacher.

2. Archäologische Bodenfunde:

Die Bauvorhaben in den Flurstücken Nr. 1276, 1276/1 und 1277 liegen im Bereich des historischen Altortes von Peitzing. Im Bereich des Altortes können sich – zusätzlich zu obertägig erhaltenen Baudenkmälern – im Boden auch ältere Reste von Vorgängeranlagen oder von Bodendenkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher sowie mittelalterlicher Zeit erhalten haben, die meist noch nicht erschlossen, aber von großer Bedeutung für die frühe Ortsgeschichte sind. Insbesondere im Umgriff von alt abgegangenen Gebäuden ist verstärkt mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen (Spuren von Vorgängerbauten, Anschlüsse verschiedener Schichten an die Mauern, die möglicherweise die Erschließung und Datierung verschiedener Bauphasen erlauben, etc.). Das Urkataster zeigt an dieser Stelle eine alt abgegangene Wassermühle und nördlich ein wohl zugehöriges Gebäude:

Die bayerische Denkmalliste wird nachqualifiziert. Im Zuge der Bearbeitung können Veränderungen am derzeit vor Ort bekannten Denkmalbestand eintreten. Eine aktuelle Kartierung der Bodendenkmäler mit zugehörigem kurzem Listenauszug bietet der öffentlich unter http://www.blfd.bayern.de/ zugängliche Bayerische Denkmalatlas.

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis (Art. 7 des Denkmalschutzgesetzes). Die Erlaubnis ist

zu beantragen beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Töginger Str. 18, 84453 Mühldorf a. Inn.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Mühldorf a. Inn) oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089/2114-0, Fax 089/2114-300 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

Die Bauherrn bzw Grundstückseigentümer sowie die Bauaufsicht werden darauf hingewiesen, dass archäologische Bodenfunde, die bei den Bauarbeitern zutage treten, der gesetzlichen Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 089/2114-0) unterliegen (Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz).

3. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen soll zur Weiterverwendung gesammelt werden (Brauchwasser, z.B. für den Garten).
Überschüssiges Dachflächenwasser und unverschmutztes Niederschlagswasser von Hofflächen usw. ist, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, auf dem Baugrundstück zu versickern oder in den Eschlbach einzuleiten. Für die Einleitung von Regenwasser in den Eschlbach ist beim Landratsamt Mühldorf a. Inn unabhängig von der Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Es sind geeignete Rückhalteeinrichtungen vorzusehen. Dabei sind die einschlägigen Regeln, insbesondere das Merkblatt ATV-DVWK¬M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" vom August 2007 und das DWA-Arbeitsblatt A117 vom April 2006 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu beachten.

4. Landwirtschaftliche Emissionen

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch kommen. Diese sind bewirtschaftungsgemäß auch am Wochenende und nachts zu dulden.

5. 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)

6. Verschiedenes

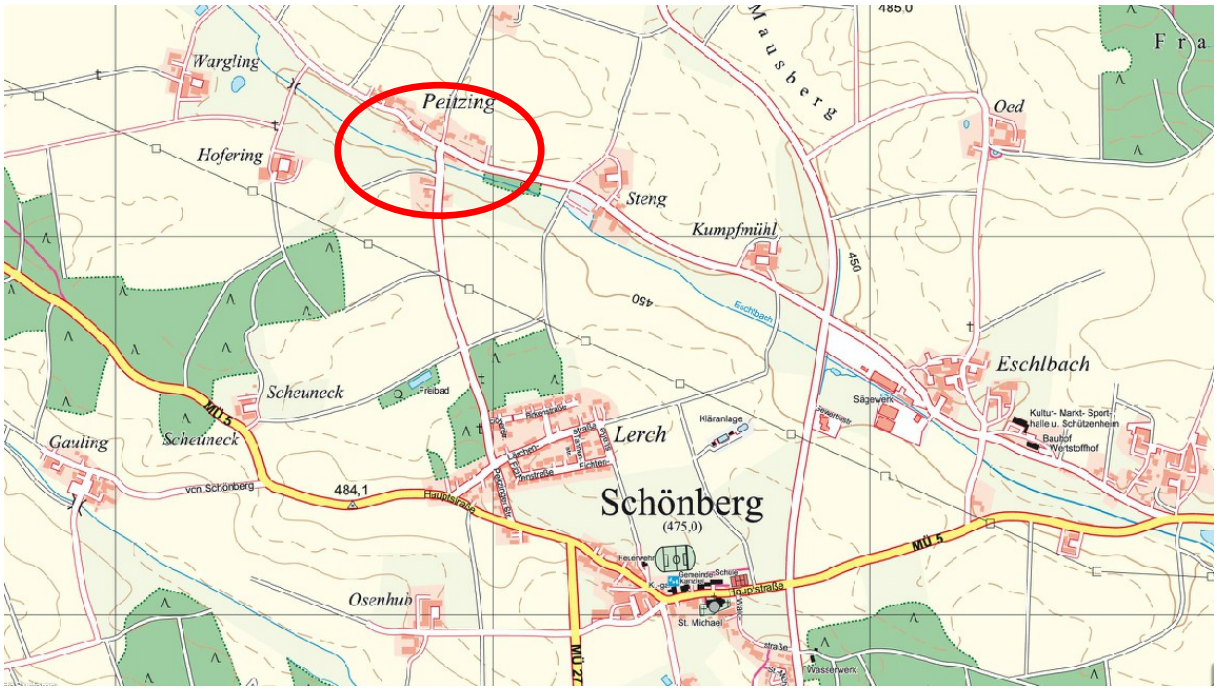
6.1 Vor Baubeginn sollten die Grundwasserverhältnisse erkundet werden. Außerdem ist stellenweise mit sehr schlechtem Baugrund zu rechnen, deshalb sollten vor Baubeginn Bodenuntersuchungen durchgeführt werden um gegebenenfalls rechtzeitig Maßnahmen zur Bodenverbesserung bzw. Bodenaustausch vornehmen zu können.

6.2 Es besteht Hochwassergefahr in Katastrophenfällen. Entsprechende hochwasserschützende Maßnahmen (z.B. Höhersetzen der Lichtschächte, Sicherung der Heizöltanks gegen Auftrieb) sind zu ergreifen. Nähere Informationen finden sich in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur
(http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel_2.pdf?__blob=publicationFile)

6.3 Vor Erdarbeiten sind Planauskünfte bei den Versorgungsträgern (Gemeinde, Telekom, Bayernwerk AG) einzuholen.

6.4 Bauherrn müssen bei allen Vorhaben innerhalb der Sicherheitszone von 20-KV-Leitungen (Textziffer 16.5 und Planzeichen Nr. 8) die Zustimmung der Bayernwerk AG, Eugenbacher Str. 1, 84032 Landshut (Tel. 0871/96639-0, www.bayernwerk.de) einholen.

ÜBERSICHTSPLAN



© MA-Kartosystems

Die Gemeinde Schönberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, 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 § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als S a t z u n g.

MI

HQ100-Linie

Eschlbach

Bebauungsplan Nr. 007_2
Peitzing, Deckblatt Nr. 2

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

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Für die Gemeinde Schönberg
Erstelldatum: 14.09.2015
Geändert: 16.12.2015, 03.02.2016

0 10 20 30 m
Maßstab: 1 : 1.000

VERFAHRENSVERMERKE

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 22.04.2015 –Siegel-

.....
Lantenhammer, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 14.09.2015 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2015 bis einschließlich 03.11.2 015 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 23.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht , mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Oberbergkirchen, den 16.12.2015 –Siegel-

.....
Lantenhammer, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.09.2015 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2015 bis einschließlich 03.11.2015 beteiligt.

Oberbergkirchen, den 16.12.2015 –Siegel-

.....
Lantenhammer, 1. Bürgermeister

4. Erneute Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 16.12.2015 mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2016 bis einschließlich 29.01.2016 erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht , mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die Dauer der Auslegung wurde verkürzt und es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Oberbergkirchen, den 01.02.2016 –Siegel-

.....
Lantenhammer, 1. Bürgermeister

5. Erneute Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.12.2015 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2016 bis einschließlich 29.01.2016 erneut beteiligt.

Oberbergkirchen, den 01.02.2016 –Siegel-

.....
Lantenhammer, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.02.2016 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.02.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberbergkirchen, den 03.02.2016 –Siegel-

.....
Lantenhammer, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Oberbergkirchen, den 17.02.2016, 16:30 –Siegel-

.....
Lantenhammer, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 17.02.2016, 16:35. Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten (montags bis freitags 8 bis 12 Uhr, donnerstags auch 14 bis 18 Uhr) in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen, Hofmark 28, 84564 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).
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Oberbergkirchen, den 17.02.2016 –Siegel-

.....
Lantenhammer, 1. Bürgermeister

9. Übersendung von Ausfertigungen:

Ausfertigungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden am _____an die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange übersandt:

- Landratsamt Mühldorf a. Inn
- Vermessungsamt Mühldorf a. Inn (über Landratsamt Mühldorf a. Inn)
- Finanzamt Mühldorf a. Inn

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 007_2, „Peitzing, Deckblatt Nr. 2“

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

Inhaltsverzeichnis

I. Lage
II. Baugebietsausweisung
III. Hinweise zur Planung und Planungsziele
III.a. Änderungen durch Deckblatt Nr. 2
IV. Gelände- und Bodenverhältnisse
V. Straßenbau
VI. Wasserwirtschaft
VII. Müllbeseitigung
VIII. Energieversorgung
IX. Vorschläge für die künftigen Festsetzungen
X. Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung für die geplante Bebauung
XI. Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung für die geplante Bebauung
XII. Finanzierung der Erschließungskosten
XIII. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

I. Lage

Das Gemeindegebiet von Schönberg liegt ca. 17 km nordwestlich der Kreisstadt Mühldorf am Inn im nördlichen Bereich des Landkreises Mühldorf. Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde Schönberg der Region 18 zugeordnet. Das Planungsgebiet liegt nördlich der Ortschaft Schönberg.

Die Gemeinde Schönberg ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen.

II. Baugebietsausweisung

Für die Gemeinde Schönberg besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der zuletzt mit Deckblatt Nr. 5 geändert wurde.

Das Baugebiet ist darin als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO ausgewiesen, was der jetzigen Planung entspricht.

III. Hinweise zur Planung und Planungsziel

Um den Bebauungsplan an die veränderten ortsplanerischen Zielsetzungen anzupassen, hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Die Bebauung wird dem ländlichen Charakter angepasst. Es sind überwiegend Einzelhäuser vorgesehen. Die Größe der Baugrundstücke erlaubt eine Durchgrünung des Gebietes.

Die Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt durch bereits bestehende Gemeindestraßen.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er soll weiterhin die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragssatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

Durch diesen Bebauungsplan soll eine geordnete Ortsentwicklung und ein kontinuierliches Wachstum, insbesondere für den örtlichen Bedarf nach den Zielen der Landesplanung sichergestellt werden.

III.a) Änderungen durch Deckblatt Nr. 2

Planliche Änderungen:
Die Parzellen 4 und 5 wurden zusammen gefasst, ebenso die Parzellen 2 und 3 und die Parzellen 10 und 11. Es wurde jeweils eine Baugrenze für beide Bauparzellen vorgesehen, um die Bebauung in diesem Ortsteil aufzulockern. Eine Firstrichtung wird im gesamten Planungsgebiet nicht mehr festgesetzt. Das Planungsgebiet wurde in ein Mischgebiet umgewandelt, nachdem kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr besteht, aber gewerbliche Betriebe sich in dem Geltungsbereich befinden.

Nachdem die ursprünglich die von der Bayernwerk AG in Abstimmung mit dem Eigentümer der Flurnummern 1287 und 1330, Gemarkung Schönberg geplante teilweise Erdverlegung der 20-KV-Freileitungen bislang nicht durchgeführt wurde, sind diese Leitungen einschließlich Schutzbereich wieder im Plan dargestellt worden. Die zur Erdverlegung vorgesehene Trasse ist weiterhin im Plan dargestellt. Bei den Parzellen 2 bis 5 und 10-11 wurde die Festsetzung der Zufahrtsrichtung von Garagen (Planzeichen 15) gestrichen.

Textliche Änderungen:
Die Textlichen Festsetzungen wurden neu gefasst auf der Grundlage der bisherigen Textlichen Festsetzungen. Änderungen wurden insbesondere vorgenommen bei der Wandhöhe und den zulässigen Geländeveränderungen. Künftig sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,50 m Höhe zulässig. Die max. zulässige Wandhöhe wurde bergseitig auf 6,30 m erhöht und für Nebengebäude und Garagen gelten dieselben Wandhöhen. Der Bereich zwischen HQ100-Linie und Eschlbach ist von Aufschüttungen freizuhalten. Bei der Parzelle 8 wird an der Grundstücksgrenze eine höhere Wandhöhe als im Mittel 3,0 Meter zugelassen. Auch gestalterische Vorschriften wurden gestrichen. Neben Holzzäunen sind auch Metallzäune zulässig, ebenso sind künftig Dachdeckungen in schwarzen Farbtönen zugelassen. Ziel ist die erleichterte Zulassung von Gebäuden mit höherer Geschoss-/Wohnfläche mit dem Ziel einer Verdichtung nach innen.

Zum Schutz vor (urbanen) Sturzfluten wurde die Textziffer 10.2 ergänzt. Bei den Pflanzgeboten für Einzelbäume wurde ergänzt, dass der Standort der Bäume

innerhalb des Baugrundstückes verändert werden darf. Für die zusätzlich dargestellten 20-KV-Freileitungen wurden Festsetzungen ergänzt, nachdem diese bebaubare Bereiche überspannen.

Änderung im Vereinfachten Verfahren:
Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Vereinfachten Verfahren, nachdem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

IV. Gelände und Bodenverhältnisse

Das Gebiet steigt vom Eschlbach nach Süden und nach Norden hin an (siehe auch Höhenschichtlinien).

Der Untergrund besteht aus Humus und sandigem Lehm.

Über das Vorhandensein von Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor. Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind Altlasten nicht zu erwarten.

V. Straßenbau

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über bestehende Gemeindestraßen.

VI. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung
Die Gemeinde Schönberg hat eine zentrale Wasserversorgung mit eigenem Brunnen und Hochbehälter. Der Hochbehälter steht am östlichen Ortsende von Schönberg. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für das Planungsgebiet ist gesichert.

b) Abwasserbeseitigung
Die Ortschaft Peitzing ist voll kanalisiert. Die Abwässer werden in der Kläranlage Schönberg im Nordosten des Ortes Schönberg gereinigt. Die Kanalisation besteht in diesem Bereich fast ausschließlich aus einer Schmutzwasserkanalisation. Eine gemeindliche Regenwasserkanalisation besteht nur für die Parzellen 2 und 3. Das Regenwasser wird von den anderen Grundstücken über eigene Leitungen in den Eschlbach abgeleitet.

c) Gewässer III. Ordnung
Durch das Planungsgebiet führt der Eschlbach, der als Gewässer III. Ordnung in der Unterhaltungslast der Gemeinde eingestuft ist. Vom Ingenieurbüro Sehlhoff in Vilsbiburg wurde errechnet, wie hoch der Wasserstand bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) zu erwarten ist. Die errechnete Linie wurde im Bebauungsplan vermerkt. Ein behördlich festgesetzter Überschwemmungsbereich existiert nicht. Zu beachten ist, dass die tatsächlichen Wasserstände bei einem Hochwasserereignis abweichen können, weshalb bei den tiefer gelegenen Grundstücken hochwasserschützende Maßnahmen anzuraten sind.

VII. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist zentral geregelt und erfolgt auf Landkreisebene (siehe www.lra-mue.de).

VIII. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG. Zuständig ist die Betriebsstelle Altdorf. Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen durch Erdkabel. Bei der Errichtung der Gebäude sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Die für das Kabelnetz erforderlichen Verteiler und Hausanschlussschränke sind innerhalb der Baugrundstücke in den Gartenzäunen zu integrieren.

IX. Vorschläge für die künftigen Festsetzungen

siehe Bebauungsplan

X. Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung für die geplante Bebauung

Die Anschlusskosten werden nach der Satzung der Gemeinde berechnet.

XI. Voraussichtliche Kosten für die Abwasserbeseitigung der geplanten Bebauung

Die Anschlusskosten werden nach der gemeindlichen Satzung berechnet.

XII. Finanzierung der Erschließungskosten

Die Erschließungsanlagen sind fertig gestellt. Soweit zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden erfolgt die Finanzierung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (90 % der Kosten werden umgelegt) oder Straßenausbaubeiträgen. Sollten Maßnahmen im Bereich der Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung erforderlich werden, erfolgt die Finanzierung über Herstellungsbeiträge oder über die Abwassergebühr.

XIII. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Peitzing ist am 28.12.2000 in Kraft getreten. Durch das vorliegende Deckblatt ist kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten, da kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Oberbergkirchen, 03.02.2016

.....
Lantenhammer
Erster Bürgermeister