

Bebauungsplan

Peitzing

Deckblatt Nr. 1

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



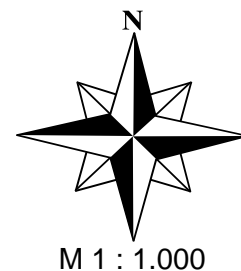
PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Schönberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 BGBl. I S. 2986), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27.07.2009, 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 20.12.2007 diesen Bebauungsplan als
Satzung.



Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Für die Gemeinde Schönberg

Erstelldatum: 01.07.2009
Geändert: 04.11.2009



VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplandeckblattes erfolgt im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 03.06.2009

–Siegel–

.....
Lantenhammer, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 01.07.200 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 17.09.2009 bis einschließlich 19.10.2009 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 09.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 20.10.2009

–Siegel–

.....
Lantenhammer, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.09.2009 bis einschließlich 19.10.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, den 20.10.2009

–Siegel–

.....
Lantenhammer, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.11.2009 den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.11.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberbergkirchen, den 04.11.2009

–Siegel–

.....
Lantenhammer, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 11.01.2009. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB 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 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).

Oberbergkirchen, den 12.11.2009

–Siegel–

.....
Lantenhammer, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

6. 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 „Peitzing, Deckblatt Nr. 1“

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. 1**
- 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.

Das Baugebiet ist darin als „Dorfgebiet“ nach § 5 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.

BEGRÜNDUNG

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. 1

Planliche Änderungen:

Die planlichen Darstellungen wurden an den amtlichen Lageplan angepasst. Die Zufahrt zu den Parzellen 12 und 13 wurde aufgrund des fehlenden Grundstückszugriffs auf die bisher geplante Zufahrt geändert. Ansonsten wurden nur geringfügige oder bereits durch Baugenehmigung zugelassene Änderungen vorgenommen.

Textliche Änderungen:

Die Textlichen Festsetzungen wurden neu gefasst auf der Grundlage der bisherigen Textlichen Festsetzungen. Änderungen wurden insbesondere vorgenommen bei der Wandhöhe, den zulässigen Geländeänderungen, Baukörperform, Dachaufbauten. Auch gestalterische Vorschriften wurden gestrichen. Ziel ist die erleichterte Zulassung von Gebäuden mit höherer Geschoss-/Wohnfläche mit dem Ziel einer Verdichtung nach innen.

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 ausschließlich aus einer Schmutzwasserkanalisation. Eine gemeindliche Regenwasserkanalisation

BEGRÜNDUNG

besteht nicht. Das Regenwasser wird von den Grundstückseigentümern 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 E.ON. 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

BEGRÜNDUNG

erwarten, da kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Oberbergkirchen, 01.07.2009

.....
Lantenhammer
Erster Bürgermeister