

# Bebauungsplan

# Peitzing

## Deckblatt Nr. 1

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



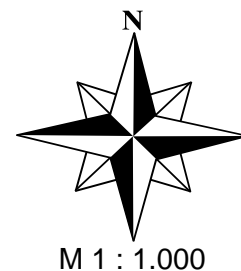
### PRÄAMBEL:

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



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung wurde nach der Planzeichenverordnung 1990 vorgenommen.

1. Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet § 5 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



Firstrichtung

6. Öffentliche Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

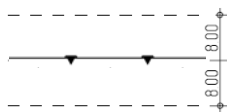


Eigentümer- oder Privatweg



Sichtdreieck mit Angabe der Seitenlängen in Metern

8. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen



20 KV-Leitung oberirdisch, mit Schutzbereich



20 KV-Leitung 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



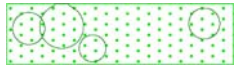
Zufahrtsbereich zur Pflege des Baches

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 (§ 9Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Bäume zu erhalten



Bäume zu beseitigen

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, Garagen und Carports mit Einfahrtspfeil

Gα

Garagen

CP

Carpot



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## PLANLICHE HINWEISE

## 16. Planzeichenerklärung für die Hinweise

FN 1330/2

Flurstücksnummer, z.B. FN 1330/2



Bemaßung in Metern, z.B. 25 m



Bestehende Gebäude



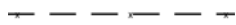
Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



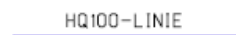
aufzuhebende Grundstücksgrenze



Höhenlinie, z.B. 452 m ü.NN



Parzellen-Nummer, z.B. 10



Hochwasserlinie – das Gebiet zwischen den HQ100-Linien ist von Überschwemmung bedroht

---

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

---

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

---

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

---

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](http://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 Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächenwasser auszuschließen ist.
- 6.3 Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen angezeigt werden, entsprechend Art. 37 BayWG.
- 6.4 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, Bau und Stadtentwicklung  
(<http://www.bmvbs.de/dokumente/-,302.12291/Publikationen/dokument.htm>)