

# Bebauungsplan

# Peitzing

## Deckblatt Nr. 1

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



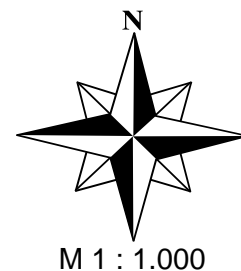
### P R Ä A M B E L:

Die Gemeinde Schönberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (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  
**S a t z u n g.**



Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen  
Für die Gemeinde Schönberg

Erstelldatum: 01.07.2009  
Geändert: 04.11.2009



## 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

Das Gebiet des B-Planes wird als Dorfgebiet (gemäß § 5 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. In jedem Wohngebäude sind max. 2 Wohnungseinheiten zulässig.

Nebenanlagen, wie z.B. Gartenlauben und Holzlegen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen in Holzbauweise errichtet werden. 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 m <sup>2</sup>
Max. Kubatur:	35 m <sup>3</sup>

Die Firstrichtung der baulichen Anlage ist entsprechend der Einzeichnung im B-Plan anzuordnen, Dies gilt auch für die im Plan dargestellten Garagen. Andere, untergeordnete Nebenanlagen und Errichtungen gem §14 Abs 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen

Die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

### 6. Verkehrsflächen

Private Stellflächen/Parkplätze

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 7. Flächen für die Verwertung und Beseitigung von Abwasser

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

### 9. Grünflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 25 BauGB)

- 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 m<sup>2</sup> 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)

Einfriedungen:

Ausbildung der Einfriedung

Höhe max. 100 cm

Material naturfarbene Staketenzäune ohne Sockel oder Hecken aus Arten der Liste in den Textlichen Festsetzungen 13.3

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

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.

### 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 von 1,00 m sind zulässig.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 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)

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

Obstbäume in Lokalsorten (als Hochstämme) z.B.

Äpfel	Bahnäpfel
	Goldrenette
	Gravensteiner
	Grüner Settiner
	Lederäpfel (Roter Boskop)
	Maschanzker gelb oder rot
	Roter Frühäpfel
	Schmaläpfel
	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

Sorbus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Daphne mezereum	Deidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### 13.3.3 Bäume zu beseitigen

Für jeden zu beseitigenden Baum sind zwei Obstbäume auf der jeweiligen Parzelle neu zu pflanzen

### 13.3.4 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

15.2 Garagen sind nur innerhalb der im B-Plan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

## 16. Bauliche Gestaltung

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

### 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 5,50 m hangseitig

Garagen 3,50 m hangseitig, bei Parzelle 13 bis zu 4,50 m hangseitig

Bei den bestehenden Haupt- und Nebengebäuden darf die vorhandene Wandhöhe nicht verändert werden.

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

**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	Ⓜ	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, ziegelrote Dachplatten festgesetzt. 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 m<sup>2</sup> 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.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

Der Außenputz ist in ortsüblicher Weise herzustellen und zu streichen. Stark strukturierte und Zierputze sind nicht zugelassen.

## 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 Baudenkmalern – 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 bis 2012 in einem mehrjährigen Projekt 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 BayernViewer-denkmal.

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