



GEMEINDE LOHKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0013_1 STRASSFELD, DECKBLATT NR. 1,

Gemeinde: **Lohkirchen**
Landkreis: **Mühldorf a. Inn**
Regierungsbezirk: **Oberbayern**



Präambel:

Die Gemeinde Lohkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011, 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 durch Art. 65 des Gesetzes vom 24. Juli 2012 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als **S a t z u n g**.

Entwurf vom: 20.10.2012
geändert am:
Fassung vom

Entwurfsverfasser:
Planungsbüro Gerhard Obermaier
Ortsstraße 3 b, 84494 Lohkirchen
Tel. 08637/986300, Fax 08637/986301
gerhard.obermaier@t-online.de

Lohkirchen, den 20.10.2012

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

0.1 Bauweise

- 0.1.1 offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0.2. Gestaltung des Geländes

- 0.2.1 Das bestehende Gelände kann entsprechend den Geländeschnitten durch die Parzellen 1 bis 5 verändert werden.

Im Übrigen darf das bestehende Gelände in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Angleichungen durch Auffüllungen bzw. Abgrabungen am bestehenden Gelände bis zu 0,50 m sind zulässig.

An den Grundstücksgrenzen ist die Errichtung von Stützmauern und befestigten Böschungen talseitig zwischen den Baugrundstücken nur im Bereich von Garagenzufahrten bis zu der in den Geländeschnitten angegebenen Höhe über tiefer liegendes Gelände zulässig.

0.3. Einfriedungen

- 0.3.1 Einfriedungen müssen zu öffentlichen Straßen- und Wegerändern einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Sockel sind nicht zulässig. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken. Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzlatten- und Metallstabzäune mit einer Höhe bis 1,00 m über Oberkante Straße bzw. Gelände zulässig. An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune zulässig. Trockenmauern aus Naturstein sind nur zur Geländeabstützung zulässig.

0.4. Garagen und Nebengebäude

- 0.4.1 Vor Carports und Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 Metern bis zur öffentlichen Verkehrsfläche auf dem eigenen Grundstück freizuhalten. Eine straßenseitige Einzäunung des Stauraums ist unzulässig.
- 0.4.2 Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen. Zwischen den Garagen auf Parzellen 1 und 2 ist ein Höhenversatz und eine unterschiedliche Breite der Garagen zulässig. Dachform, Dachneigung und Dachmaterial müssen einheitlich ausgebildet werden. Die zuerst eingereichte Garage bzw. das zuerst eingereichte Nebengebäude hat den Vorrang.
- 0.4.3 Die Wandhöhe der Garage darf im Mittel 3,0 m ab natürlichem Gelände nicht überschreiten, sofern nicht nach den Schemaschnitten 1 – 1, 2 – 2, 3 – 3, 4 – 4, 5 – 5, 6 – 6 andere Wandhöhen zulässig sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.5. Nebenanlagen

- 0.5.1. Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Bauräume (Baugrenzen) zulässig mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 20,00 m² (d.h., die Grundfläche aller Nebengebäude auf dem Grundstück darf maximal 20 m² betragen) und einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m.

0.6. Gebäude

- 0.6.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1:
Als Höchstgrenze zwei Geschosse in der Form Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss und ein Obergeschoss.

Dachform:	Satteldach oder Krüppelwalmdach. Ergänzend dazu können Pultdächer angeordnet werden, wenn das Satteldach oder Krüppelwalmdach überwiegt.
Dachneigung:	26° - 36°, für Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind geringere Dachneigungen zulässig ab 5°
Dachdeckung:	Als Dachdeckung sind Dachpfannen/-ziegel zulässig in roten, rotbraunen und grauen bis schwarzen Farbtönen. Verblechungen des Hauptdaches und der Garage sind unzulässig. Glasdeckungen bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind zulässig, ebenso Fotovoltaikanlagen und Solaranlagen.
Dachgauben:	Bei einer Dachneigung des Hauptdaches von 32° - 36° 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 m ² nicht überschreiten.
Dachüberstände:	Traufe max. 1,0 m Ortgang max. 1,0 m sofern zur Balkonüberdachung nötig max. 1,50 m
Zwerchgiebel:	Bei einer Wandhöhe des Hauptgebäudes über 5,00 m ab natürlichem bzw. geplantem Gelände sind Zwerchgiebel nicht zulässig. Zwerchgiebel dürfen in der Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Wandhöhe:	Die Wandhöhen werden gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwandfläche (Art. 6 Abs. 4, Satz 2 BayBO)
Parz. 1, 2, 9 bis 13:	max. 5,50m ab natürlichem Gelände (bergseitig)
restl. Parzellen:	max. 6,50 m ab natürlichem Gelände (bergseitig).

- 0.6.2 Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (L:B) darf des Maß 1,2 : 1 nicht unterschreiten. Der Dachfirst muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

0.7.1	Bei allen Parzellen:	Grundflächenzahl (GRZ)	0,35
		Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,4

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 BayBO ist einzuhalten, sofern nicht nach den Schemaschnitten 1 – 1, 2 – 2, 3 – 3, 4 – 4, 5 – 5, 6 – 6 geringere Abstandsflächen für Garagen und Nebengebäude zulässig sind.

0.11. Sichtdreiecke

0.11.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. Ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumbepflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

0.12. Bepflanzung

0.12.1. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum oder ein 1 Obstbaum heimischer Art lt. nachfolgender Pflanzliste 0.12.2 zu pflanzen.

0.12.2. Arten - Auswahl zu pflanzender Gehölze

a) Großkronige Bäume		b) Kleinkronige Bäume	
Fagus sylvatica - Rotbuche		Carpinus betulus - Hainbuche	
Tilia cordata – Winterlinde		Acer campestre – Feldahorn	
Quercus robur – Stieleiche		Sorbus aucuparia – Eberesche	
		Crataegus lav. 'Carrierei' - Apfeldorn	
c) Sträucher			
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Buxus semp. arbor.	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Hibiscus syriacus	Roseneibisch
Kolkwitzia amabilis	Lonicera	Heckenkirsche	
Perlmutterstrauch	xylosteum		
Ligustrum vulgare	Liguster	Philadelphus coronarius	Bauernjasmin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Prunus spinosa	Schlehe	Ribes sang.	Blutjohannisbeere
Rosa	Strauchrosen in Sorten	Spiraea arguta	Brautspiere
Syringa vulgaris	Flieder	Viburnum fragans	Duftschneeball
Weigela 'Bristol Ruby'	Weigelie	Taxus baccata	gem. Eibe
Pyrus communis	Wildbirne	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Enonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Kreuzdorn	Sambucus nigra	Hollunder
Hippophae rhamnoides	Sanddorn		

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

e) Eine Unterpflanzung mit Zwerggehölzen, Stauden und Gräsern ist erwünscht.

f) Alternativ zu 0.11.2. a und b können auch heimische Obstbäume gepflanzt werden.

0.12.3 Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern) ist zu beachten. An öffentlichen Straßen ist ein Lichtraumprofil von 4,5 m Höhe freizuhalten.

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

0.12.5 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

0.13. Beläge

Beläge privat:

0.13.1 Zusätzliche Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine).

0.14. Immissionsschutz

0.14.1 Entlang der Staatsstraße St2091 werden an den nächstgelegenen Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um 4,1 dB(A) tags und 7,9 dB(A) nachts überschritten. Deshalb sind die Gebäude entlang der Staatsstraße St 2091 (Parzellen 2 bis 5) so zu gestalten, dass Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der zur Straße abgewandten Seite angeordnet sind.

0.14.2 Sollte eine Gestaltung der Wohngrundrisse entsprechend der Festsetzung Nr. 1 nicht möglich sein, dann sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur Staatsstraße St2091 hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder sonstige gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

bei Fenstern" ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht oder eine Zwangsbe- und -entlüftungsanlage vorgesehen ist.

TEXTLICHE HINWEISE

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 geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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 a. Inn (Tel. 08631/699-0) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 089/2114-0) zu melden.

Maßentnahme

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

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)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Erschließung

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

Das anfallende Niederschlagswasser der Parzellen 1 bis 6 und 16 ist über einen Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal, das der Parzellen 7 bis 15 an den gemeindlichen Mischwasserkanal abzuleiten. Regenwassernutzung auf den Grundstücken wird befürwortet.

Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.