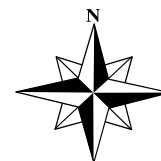


GEMEINDE LOHKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN WOTTING III, DECKBLATT NR. 1

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



M 1 : 1.000

Präambel:

Die Gemeinde Lohkirchen 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 § 7 des Gesetzes vom 22.07.2008, 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

Entwurf vom: 08.01.2009
geändert am: 26.03.2009
Fassung vom:

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

Lohkirchen, den 26.03.2009

.....
Unterschrift

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 ist im Bereich der Flurnummern 237/4 und 237/5 gemäß den Geländeschnitten A-A´, B-B´ und C-C´ fachgerecht aufzufüllen. In den Randzonen ist dabei das geplante Gelände zum bestehenden Gelände entsprechend anzugleichen.

0.2.2 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 0,40 m sind zulässig.

0.3. Einfriedungen

0.3.1. Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung:
Zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten.
Mauern sind unzulässig

0.3.2. Höhe ab OK Gehweg bzw. Straße: Gesamthöhe bis max. 1,00 m

0.3.3. Sockel: max. 10 cm Höhe

0.3.4. Stützmauern unzulässig

0.4. Garagen und Nebengebäude

0.4.1 Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes ist unzulässig.

0.4.2 Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen. Dachform, Dachneigung und Dachmaterial müssen einheitlich ausgebildet werden. Die zuerst eingereichte Garage bzw. das zuerst eingereichte Nebengebäude hat den Vorrang.

0.5. Nebenanlagen

0.5.1. Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Bauräume (Baugrenzen) zulässig mit einer maximalen Grundfläche von 20,00 m² und einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die je Parzelle festgesetzte Höhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoß darf bis zu 20 cm über- oder unterschritten werden.

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

0.7. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

- | | | | |
|-------|---------------------|--------------------------|------|
| 0.7.1 | Im Dorfgebiet: | | |
| | Parzellen 23 bis 25 | Grundflächenzahl (GRZ) | 0,35 |
| | | Geschoßflächenzahl (GFZ) | 0,6 |
| | Übrige Parzellen: | Grundflächenzahl (GRZ) | 0,4 |
| | | Geschoßflächenzahl (GFZ) | 0,6 |

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 (2008) ist einzuhalten. Die Abstandsflächenregelungen gelten nicht für die mittelfristig zum Abbruch vorgesehene Reithalle auf der Parzelle 21 (an der Grundstücksgrenze zu Parzelle 10 gelegen).

0.11. Bepflanzung

- 0.11.1. 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 0.11.2 zu pflanzen.

- 0.11.2. 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	Felsenbirne	Buxus semp. arbor.	Buchsbaum
lamarckii			
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Hibiscus syriacus	Roseneibisch
Kolkwitzia amabilis	Lonicera	Heckenkirsche	
Perlmutterstrauch	xylosteum		
Ligustrum vulgare	Liguster	Philadelphus	Bauernjasmin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

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

e) Alternativ zu 0.11.2. a und b können auch heimische Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt werden.

0.11.3 Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern) ist zu beachten.

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

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

0.12. Beläge

Beläge privat:

0.12.1 Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine)

0.13. Niederschlagswasserbeseitigung

0.13.1 Das Niederschlagswasser der **Parzellen 4 bis 13** ist über den gemeindlichen Regenwasserkanal (Trennsystem) abzuleiten, soweit es nicht auf dem Grundstück versickert oder verbraucht wird (Regenwassernutzungsanlagen).

0.13.2 Die **Parzellen 1 bis 3 und 14 bis 25** dürfen das Niederschlagswasser nicht in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal ableiten (ein gemeindlicher Regenwasserkanal ist nicht vorhanden). Soweit es nicht auf dem Grundstück versickert oder verbraucht wird (Regenwassernutzungsanlagen), ist es über eigene Anlagen zu versickern oder in ein Gewässer (Bucher Graben, Geißbach) abzuleiten.

0.13.3 Mit dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan mit Darstellung der vorgesehenen Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen. Wird bei Bauvorhaben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

auf den Parzellen 1 bis 3 und 14 bis 25 der Bauantrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht oder ein nach BayBO verfahrensfreies Gebäude errichtet, dann ist für die Niederschlagswasserbeseitigung ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Töginger Straße 18, 84453 Mühldorf a. Inn zu stellen.

- 0.13.4 Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von mehr als 50 m² muss in jedem Fall beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

0.14. Sichtdreiecke

- 0.14.1 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. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

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 oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Immissionsschutz

Entlang der Staatsstraße 2091 werden im Bereich des Bebauungsplanes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts überschritten. Die Überschreitungen können jedoch vonseiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) nicht überschritten werden.

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,

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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)

Erschließung

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

Zur Niederschlagswasserbeseitigung siehe Textliche Festsetzungen 0.13.

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. Emissionen durch Lärm und Geruch aus landwirtschaftlichen, viehhaltenden Betrieben im Gebiet der Bebauungsplanes sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.