

GEMEINDE LOHKIRCHEN
LANDKREIS MÜHLDORF/INN
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"WOTTING III"

UND DECKBLATT NR. 1 FÜR DEN
BEBAUUNGSPLAN "WOTTING II"

IN WOTTING

M=1:1000

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke.

Die Gemeinde Lohkirchen erlässt gemäß Par.2 Abs.1, Par.9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl I Seite 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl I S.3762), Art.23 GO (BayRS 2020-1-1-1), Art.91 BayBO (BayRS 2132-1-1), der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132), zuletzt geändert mit Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S.466, 479) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Erstellt: 22.10.2003

Geändert: 09.12.2003

ENTWURFSVERFASSER:

Planungsbüro
Gerhard Obermaier
Ortsstraße 3b
84494 Lohkirchen
Tel.: 08637/986300
Fax: 08637/986301

Gemeinde Lohkirchen
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen

Gerhard Obermaier
staatl.gepr.Bautechniker

Konrad Sedlmeier
1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

0.3. Einfriedungen

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 0.3.1. Art und Ausführung: | <u>Straßenseitige Begrenzung:</u>
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. Nebenanlagen gemäß den §§ 23 Abs. 5 und 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig mit einer Wandhöhe von max. 3,0 m und einem Bauvolumen von max. 40 m³, mit Ausnahme von
- Hundezwinger für mehr als 2 Hunde
 - Taubenschlägen bzw. Taubenhäuser für mehr als 50 Tauben.
 - Anlagen für eine Schweinehaltung

0.6. Gebäude

- 0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1
Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebauter Dachgeschoß oder Erdgeschoß und ein Obergeschoß.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachform:	Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszubilden. Ergänzend dazu können Pultdächer angeordnet werden, wenn das Satteldach überwiegt und beide Dachformen die gleiche Dachneigung haben.
Dachneigung:	26° - 36° Bei landwirtschaftlichen und gewerblich genutzten Betriebsgebäuden sind auch flachere Dachneigungen zulässig. Die Dachneigung bei Garagen darf bei den Parzellen 7 und 8 und bei den Parzellen 12 und 13, sofern zwei aneinander gebaute Garagen errichtet werden, 15 – 36° betragen.
Dachdeckung:	Als Dachdeckung sind kleinteilige Dachpfannen zu verwenden. Bei landwirtschaftlichen und gewerblich genutzten Betriebsgebäuden sind auch Blecheindeckungen zulässig.
Dachgauben:	Bei einer Dachneigung des Hauptdaches von 33° - 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
Balkonüberdachungen: Zwerchgiebel:	Max. 1,50 m 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 Traulänge des Hauptdaches nicht überschreiten.
Wandhöhe:	Die Wandhöhen werden gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwandfläche
Parz. 6, 7 und 8:	max. 4,30m ab natürlichem Gelände (hangseitig)
Parz. 9:	max. 5,50m ab natürlichem Gelände (hangseitig)
Parz. 10, 11, 12, 13, 14:	max. 6,00m ab natürlichem Gelände (hangseitig)
Parz. 4 und 5:	max. 6,50m ab geplantem Gelände (siehe Geländeschnitte)
restl. Parzellen:	max. 6,50 m ab natürlichem Gelände (hangseitig) Bei landwirtschaftlichen und gewerblich genutzten Betriebsgebäuden sind auch größere Wandhöhen bis max. 8,0m zulässig
Höhe Fußbodenoberkante Erdgeschoß:	Parzelle Nr. 4 482.0 müNN Parzelle Nr. 5 481.7 müNN
	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 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	Im Dorfgebiet:		
	Bei allen 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 und 7 BayBO 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 300m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum oder ein 1 Obstbaum heimischer Art lt. nachfolgender Pflanzliste 0.10.2 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
	Juglans regia	Walnuß		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 xylosteum		Heckenkirsche	
	Perlmutterstrauch				
	Ligustrum vulgare	Liguster		Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
	Prunus spinosa	Schlehe		Ribes sang.	Blutjohannisbeere
	Rosa	Strauchrosen in Sorten		Spiraea arguta	Brautspiere
	Syringa vulgaris	Flieder		Viburnum fragans	Duftschneeball
	Weigela 'Bristol Ruby'	Weigelia		Taxus baccata	gem. Eibe
	Pyrus communis	Wildbirne		Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus padus	Frühblühende		Crataegus	Weißdorn

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Viburnum opulus	Traubenkirsche Gemeiner Schneeball	monogyna 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 (Hochstamm) gepflanzt werden.

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

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

0.11.3. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

0.12. Beläge

0.12.1. Beläge privat

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 sowie für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten 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.

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

Niederschlagswasser ist so weit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wiederzuverwenden.

Durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit zeitweisen Geruchs- und Staubbeeinträchtigungen gerechnet werden.