



Aufstellung des Bebauungsplanes „Bondl- Feld“

Gesetzliche Grundlagen und Planungsrechtliche Festsetzungen

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Schönberg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl I Seite 2414), 23 GO (BayRS 2020-1-1-I), Art 91 BayBO (BayRS 2132-1-I), der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I Seite 132), zuletzt geändert mit Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I Seite 466, 479) den Bebauungsplan Bondl Feld in der Planfassung vom 20.12.2004 als *Satzung*.



Ingenieurbüro Rinner
Burg 3 fon_ 0 87 26/ 91 03 64
84332 Hebertsfelden fax_ 0 87 26 / 91 03 65
email_ info@ib-rinner.de
www_ www.ib-rinner.de

**Verwaltungsgemeinschaft
Oberbergkirchen für die
Mitgliedsgemeinde Schönberg**
Erstelldatum: 02.August 2004
Geändert: 10.11.2004
20. Dezember 2004



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 darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Angleichungen durch Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände von 1,00 m sind zulässig.

0.2.2. Stützmauern sind unzulässig.

0.2.3. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen, Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. 1 Längs- und 1 Querschnitt).

0.3. Einfriedungen

0.3.1. Art und Ausführung:
Zu den Verkehrsflächen hin sind nur Holzzäune (Holzlatten- oder Hanichelzäune) mit senkrechter Lattung zulässig oder Edelstahl- oder schmiedeeiserne Zäune; Mauern als Abgrenzung sind unzulässig

0.3.2. Höhe: über Straßenoberkante maximal 1,00 m

0.3.3. Sockel: über Straßenoberkante maximal 0,20 m

0.4. Gebäude

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab fertiges Gelände (entsprechend 0.2.1) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut.

0.4.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss bzw. Erdgeschoss und ein Obergeschoss oder Erdgeschoss und ein Untergeschoss

Dachform: Satteldach / Pultdach / begrüntes Dach / Krüppelwalmdach

Dachneigung: E + I 24° - 34°
E + D / E + U 28° - 38°
Pultdächer 8° - 20°

Dachdeckung: ohne Einschränkung / bei Blecheindeckung jedoch mit Beschichtung oder lackiert, ohne Farbvorgaben

Dachgauben Bei einer Dachneigung des Hauptdaches ab 30° sind Dachgauben zulässig. Die Ansichtsfläche einer Dachgaube darf max. 2,50 m² 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
Dachüberstände bei Ortsgang und Traufe :	max. 1,00 m (bei Balkon bzw. Terrasse bis max. 1,50 zulässig)
Wandhöhe:	mind. 4,20 m, jedoch max. 6,85 m ab fertigen Gelände

0.5 Garagen und Nebengebäude

- 0.5.1 Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes ist unzulässig
- 0.5.2 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Garagenvorplätze und – Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 0.5.3 Garagen einschl. Nebengebäude mit einer gesamten Grundfläche von max. 70 m² und einer maximalen Grenzbebauungslänge von 10 m und einer mittleren Wandhöhe von max. 3,00 m dürfen ohne Abstandsflächen mit einem Abstand von 0,00 m bis 3,00 m an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- 0.5.4 Zufahrten über Parkplätze und öffentliche Grünflächen sind nicht zulässig.

0.6 Nebenanlagen

- 0.6.1 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 10 Tauben. Für Nebenanlagen gilt die Textziffer 0.5.3. Zusammen mit den Anlagen nach 0.5.3 darf eine bebaute Fläche von 70 m² und eine Gesamtlänge von 10 m an der Grundstücksgrenze nicht überschritten werden.

0.7 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

- 0.7.1 Allgemeines Wohngebiet:
Bei allen Parzellen:

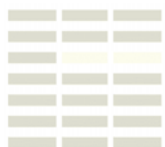
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6
- 0.7.2 Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 480 m².

0.8 Zahl der Wohneinheiten und Zahl der Stellplätze

- 0.8.1 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 0.8.2 Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. (Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden).

0.9 Abstandsflächenregelung

- 0.9.1 Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 und 7 BayBO ist einzuhalten. Ausgenommen sind Grenzgaragen nach 0.5.3





0.10 Bepflanzung

Für die Bepflanzung wird die Verwendung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Eine Pflanzliste liegt im Anhang der Begründung bei. Als Sichtschutz an den Grundstücksgrenzen können Hecken gepflanzt werden.

Pro Parzelle ist ein sogenannter Hausbaum mit Pflanzgebot für Einzelbäume gem. Planzeichen Ziffer 0.10 a) zu pflanzen.

a) **Großkronige Bäume**

Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche

b) **Kleinkronige Bäume**

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus lav. 'Carrierei'	Apfeldorn

c) **Sträucher**

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Syringa vulgaris	Flieder
Cornus mas	Kornelkirsche	Weigela 'Bristol Ruby'	Weigelia
Corylus avellana	Haselnuß	Pyrus communis	Wildbirne
Ligustrum vulgare	Liguster	Prunus padus	Frühblühende
Prunus spinosa	Schlehe		Traubenkirsche
Buxus semp. Arbor.	Buchsbaum	Viburnum fragans	Duftsneeball
Cornus sanguinea	Hartriegel	Taxus baccata	gem. Eibe
Hibiscus syriacus	Roseneibisch	Prunus avium	Vogelkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Berberis vulgaris	Gewöhnliche	Enonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Berberitze	Rosa canina	Hundsrose
Rosa mayalis	Zimt-Rose	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa glauca	Hecht-Rose	Rhamnus frangula	Faulbaum
Spiraea arguta	Brautspiere	Sambucus nigra	Hollunder

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 0.10 a) und b) können auch heimische Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt werden.

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

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

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

0.11 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.





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.

Maßentnahme

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

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Gebäude sind vor Bezugfertigkeit 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 wieder zu verwenden (s. auch Sonstige Bemerkungen).

Immissionsschutz

Entlang der östlich gelegenen Gemeindeverbindungsstraße werden im Bereich des Bebauungsplanes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 4 dB(A) 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) nicht überschritten werden.

Sonstige Bemerkungen

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

Das anfallende Regenwasser von Dach- und Hofflächen ist dem gemeindlichen Regenwassersystem zuzuführen. Wo möglich, sollte dies in Form von offenen Rinnen oder Gräben erfolgen. Befestigte Flächen (asphaltiert, betoniert) sollten zugunsten eines optimalen Wasserrückhaltes möglichst vermieden werden. Eine Regenwassernutzung über Zisternen wird befürwortet.

