

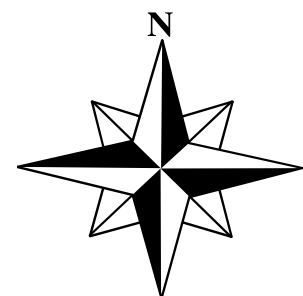
# Entwicklungssatzung Ortsteil Aspertsham 1. Änderung

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



Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen  
Für die Mitgliedsgemeinde Schönberg

Erstelldatum: 02.12.2009  
Geändert:

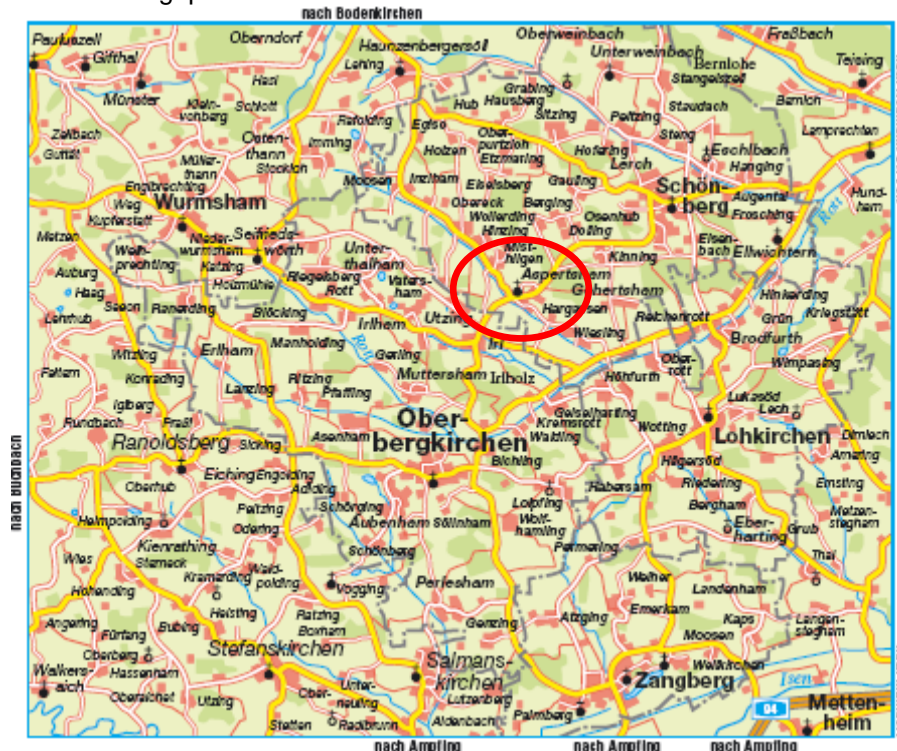


M 1 : 1.000

## I. Lage

Die Gemeinde Schönberg liegt im nördlichen Teil des Landkreises Mühldorf a. Inn. Sie gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen.

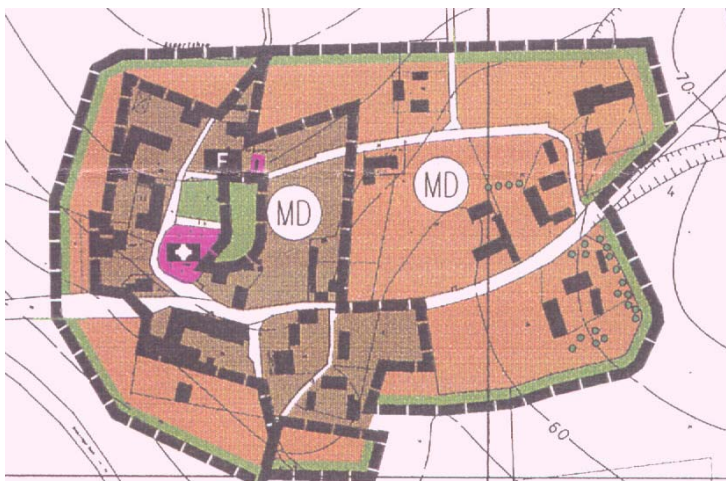
Übersichtslageplan:



Mit freundlicher Genehmigung der Verwaltungsverlag GmbH, Ehrenbreiter Str. 44, 80993 München, Tel. 01805/25 51 61, Telefax 01805/25 51 69, <http://www.stadtplan.net>

## II. Auszug aus dem Flächennutzungsplan:

Der Ortsteil Aspertsham ist als Dorfgebiet dargestellt. Die Entwicklungssatzung stimmt mit dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan überein.



### III. Erschließung:

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die Anlage der Wassergenossenschaft Irl-Aspertsham sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die gemeindliche Anlage sichergestellt. Die bestehende Gemeindestraße ist als Zufahrt ausreichend für die bestehende und geplante Bebauung.

### IV. Sonstige Erläuterungen zu den Textlichen und Planlichen Festsetzungen:

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten erfolgt aus ortsplanerischen Gründen, um die Eigenart der jetzigen Siedlungsstruktur im Außenbereich beizubehalten. Zwerchgiebel, Standgiebel und Quergiebel werden im Sinne einer flächensparenden Bauweise zugelassen.

### V. Ableitung des Niederschlagswassers:

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in den Wieslinger Bach. Sie ist erlaubnisfrei, wenn die Vorgaben der TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) beachtet werden. Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> muss in jedem Fall beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Regenwasserableitung einzureichen.

### VI. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

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

### VII Gewerbliche Emissionen

Die vorhandenen Emissionen durch gewerbliche Betriebe sind in ihrem genehmigten Umfang im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

### VIII. Bodendenkmal

Erhebliche Teile des Ortsbereiches Aspertsham sollen als Bodendenkmal ausgewiesen werden. Im Denkmalviewer des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)) ist die Umgrenzung wie folgt dargestellt:



Die Beschreibung lautet: Denkmalnummer D-1-7640-0083. Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Teile des Altortes von Aspertscham.

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 zu beantragen beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Töginger Str. 18, 84453 Mühldorf a. Inn.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Mühldorf a. Inn) oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089/2114-0, Fax 089/2114-300 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

#### **IX. Mit dieser Änderungssatzung vorgenommene Ergänzungen:**

Eine Teilfläche der Flur-Nr. 22, Gemarkung Aspertscham wurde in den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung einbezogen. Es bestehen konkrete Bebauungswünsche des Eigentümers. Dieser möchte ein Wohnhaus mit Garagen und evtl. eine gewerblich genutzte Halle errichten.

Ebenfalls in den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung neu aufgenommen wurden Teilflächen der Flur-Nrn. 98 und 99, Gemarkung Aspertscham. Es bestehen konkrete Bauwünsche des Grundstückseigentümers.

Die Planung wurde an den aktuellen amtlichen Lageplan angepasst. Auf Flur-Nr. 2/2 (Parzelle 1) ist deshalb anstelle eines geplanten Gebäudes ein bereits errichtetes Wohnhaus dargestellt.

Die Flur-Nr. 2 befindet sich mittlerweile im Eigentum der Gemeinde Schönberg. Auf diesem Grundstück wurden Parkflächen aufgekiest, die planerisch gesichert werden sollen. Die nicht unter Denkmalschutz stehenden Nebengebäude des denkmalgeschützten Anwesens Aspertscham 2 wurden abgerissen. Sie sind in der Planzeichnung als bereits beseitigte Gebäude dargestellt. Neben den Parkflächen ist ein Dorfanger entstanden. Die Fläche soll vorerst nicht anderweitig überplant bzw. bebaut werden. Sie dient aber auch als „Vorratsfläche“ für den Fall, dass der Bau neuer öffentlicher Gebäude, z.B. Feuerwehrgerätehaus oder Ähnliches, nötig wird. Auf dem nordöstlichen Teil der Flur-Nr. 2 soll eine Bauparzelle mit der Nr. 2 ausgewiesen werden.

In die Textlichen Festsetzungen wurde aufgenommen, dass zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5 Metern einzuhalten ist. Die Festsetzung bezieht sich in erster Linie auf die Parzelle 4, nachdem dort die Baugrenze bis auf 2 Meter an die Straßengrenze heranreicht.

# **1. Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Schönberg über die Festlegung des bebauten Bereiches „Aspertsham“ als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB).**

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 BGBl. I S. 3018) erlässt die Gemeinde Schönberg folgende Neufassung der Satzung:

## **§ 1**

Der zum Teil bebaute Bereich Aspertsham wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt. Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2**

### **Art der baulichen Nutzung**

Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Gartenbaubetriebe

im Sinne von § 5 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (Dorfgebiet).

## **§ 3**

### **Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl	GFZ = 0,6
Wandhöhe:	hangseitig max. 6,80 Meter, bei landw. Gebäuden bis zu 8 Meter, bei Wohngebäuden mindestens 3,50 Meter

## **§ 4**

### **Sonstige Festsetzungen**

1. Die Bauweise ist offen.
2. Dachform: Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Ergänzend dazu können Pultdächer angeordnet werden, wenn das Satteldach oder Krüppelwalmdach überwiegt und beide Dachformen die gleiche Dachneigung haben.
3. Dachneigung 25 – 36°
4. Dachüberstand: mind. 0,80 Meter
5. Zwerchgiebel, Standgiebel, Quergiebel sind zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (Breite max. 45% der Gebäudelänge, max. aber 5,00 m).
6. Einfriedungen: Straßenseitig sind Einfriedungen nur als Holzlattenzäune zulässig mit einer Höhe ab Geländeoberkante von max. 1,0 Metern. Im Übrigen sind Einfriedungen als Holzlatten- oder Maschendrahtzäune zulässig mit einer Höhe von max. 1,0 Meter.

7. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze vorzusehen. Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden.
8. Zwischen Garagator und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes ist unzulässig.
9. Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist einzuhalten.
10. Festsetzung durch Planzeichen:



Baugrenze



Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse



Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung, Erhalt bestehender Gehölzstrukturen



Pflanzgebot für Einzelbäume



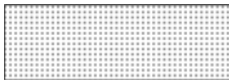
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung



Garagen-, Grundstückszufahrt in Pfeilrichtung



Straßenverkehrsfläche öffentlich



Parkflächen

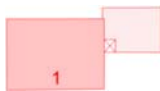


Wasserleitung unterirdisch



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) für Wasserleitung und/oder Schmutzwasser-/Regenwasserkanal unterirdisch

#### 11. Hinweise durch Planzeichen



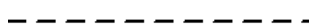
Bestehende Gebäude



Geplante Gebäude



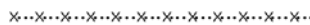
Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenze

22

Flurnummer



bereits beseitigte Gebäude



denkmalgeschütztes Gebäude



Parzellennummer

**§ 5**

**Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 22.12.2005 außer Kraft.**

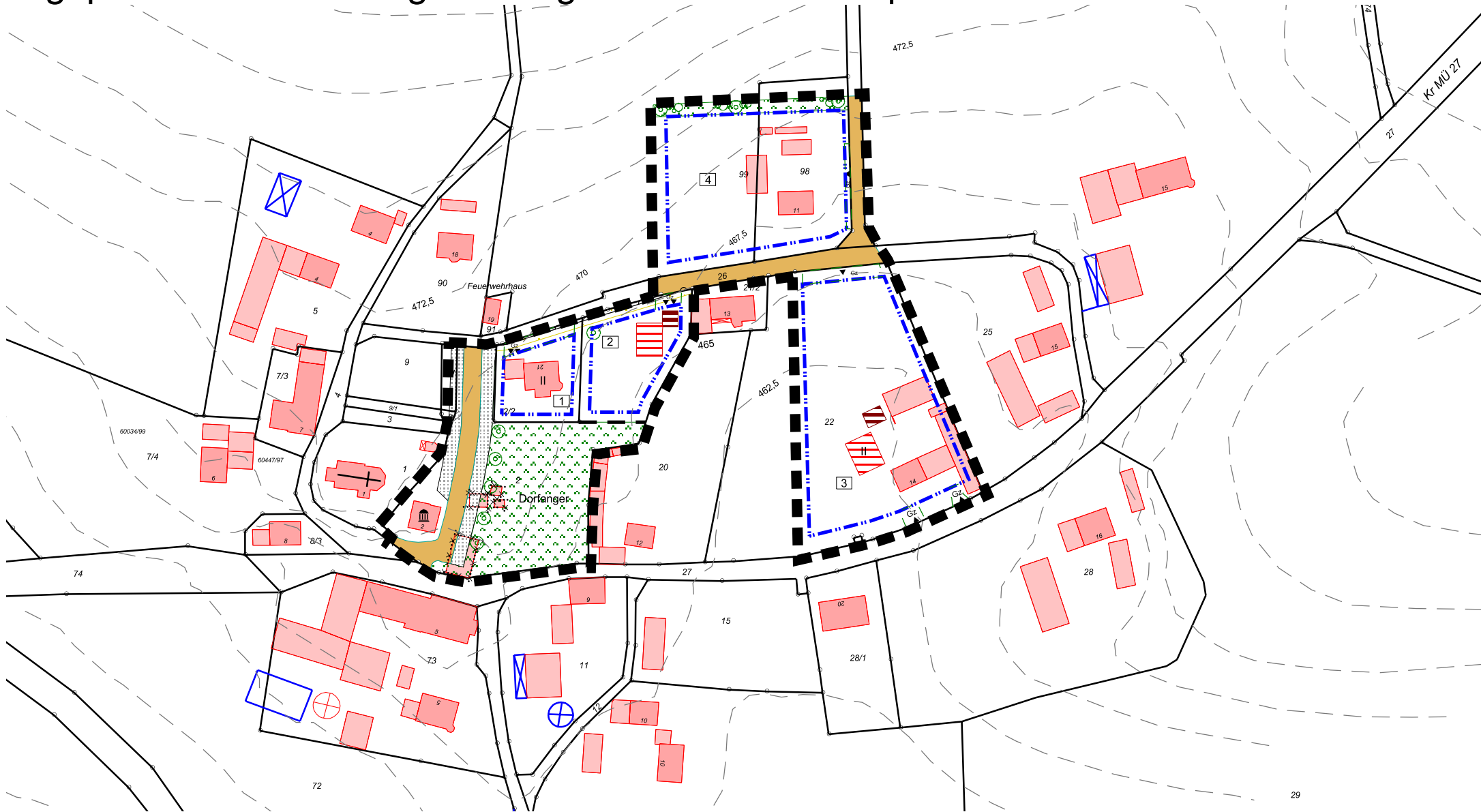
Oberbergkirchen, 25.02.2010

Für die GEMEINDE SCHÖNBERG

*Siegel*

Lantenhammer  
Erster Bürgermeister

# Lageplan zur Entwicklungssatzung für den Ortsteil Aspertsham - 1 : 2.000



Oberbergkirchen, 02.12.2009

Siegel

Lantenhammer  
1. Bürgermeister

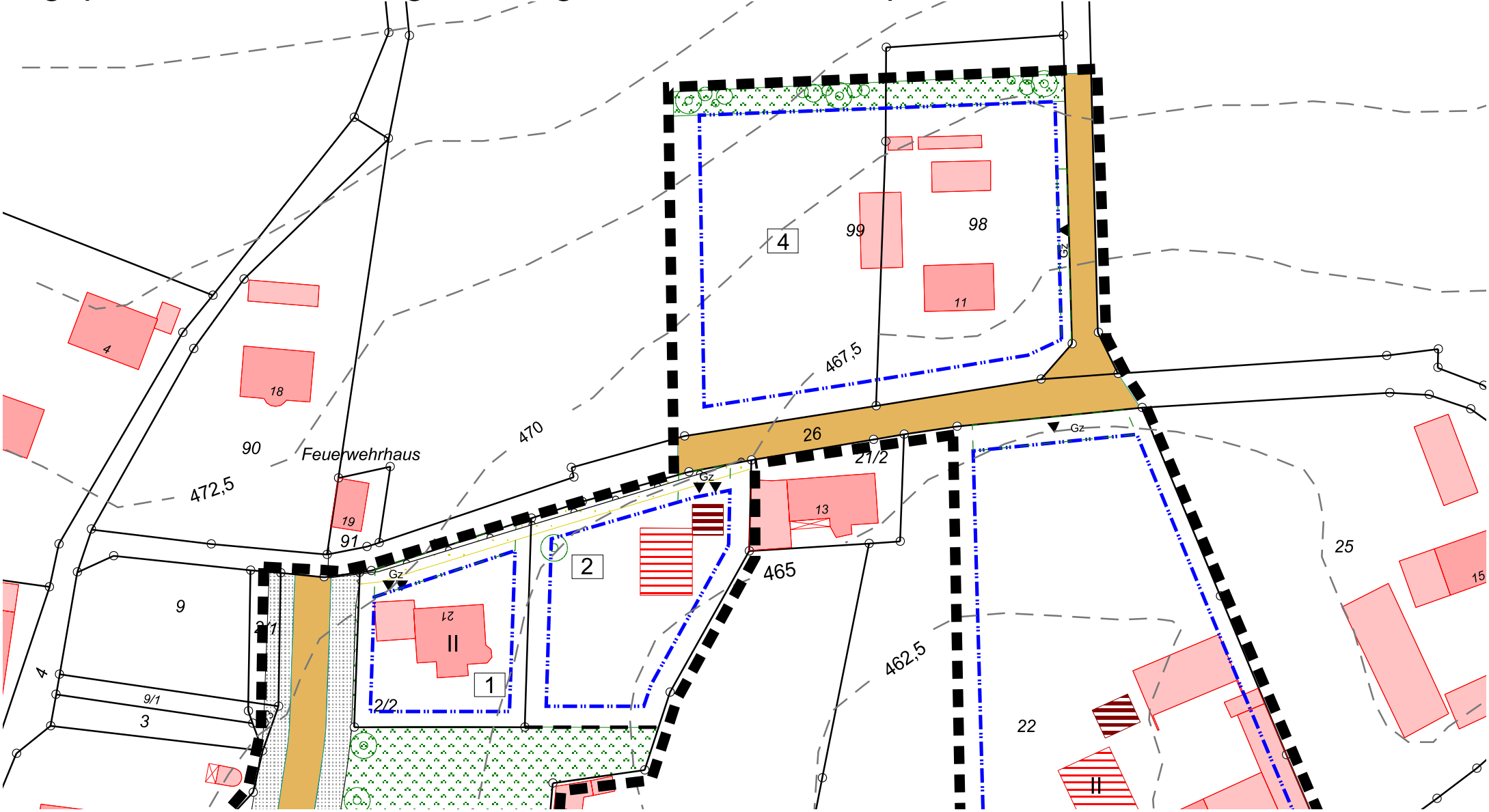


Maßstab 1:2000

Kartengrundlage: DFK,  
Copyright Bayerische  
Vermessungsverwaltung,  
Stand: 22.09.2009,  
Gemarkung Aspertsham



# Lageplan zur Entwicklungssatzung für den Ortsteil Aspertsham - nördl. Teil



Oberbergkirchen, 02.12.2009

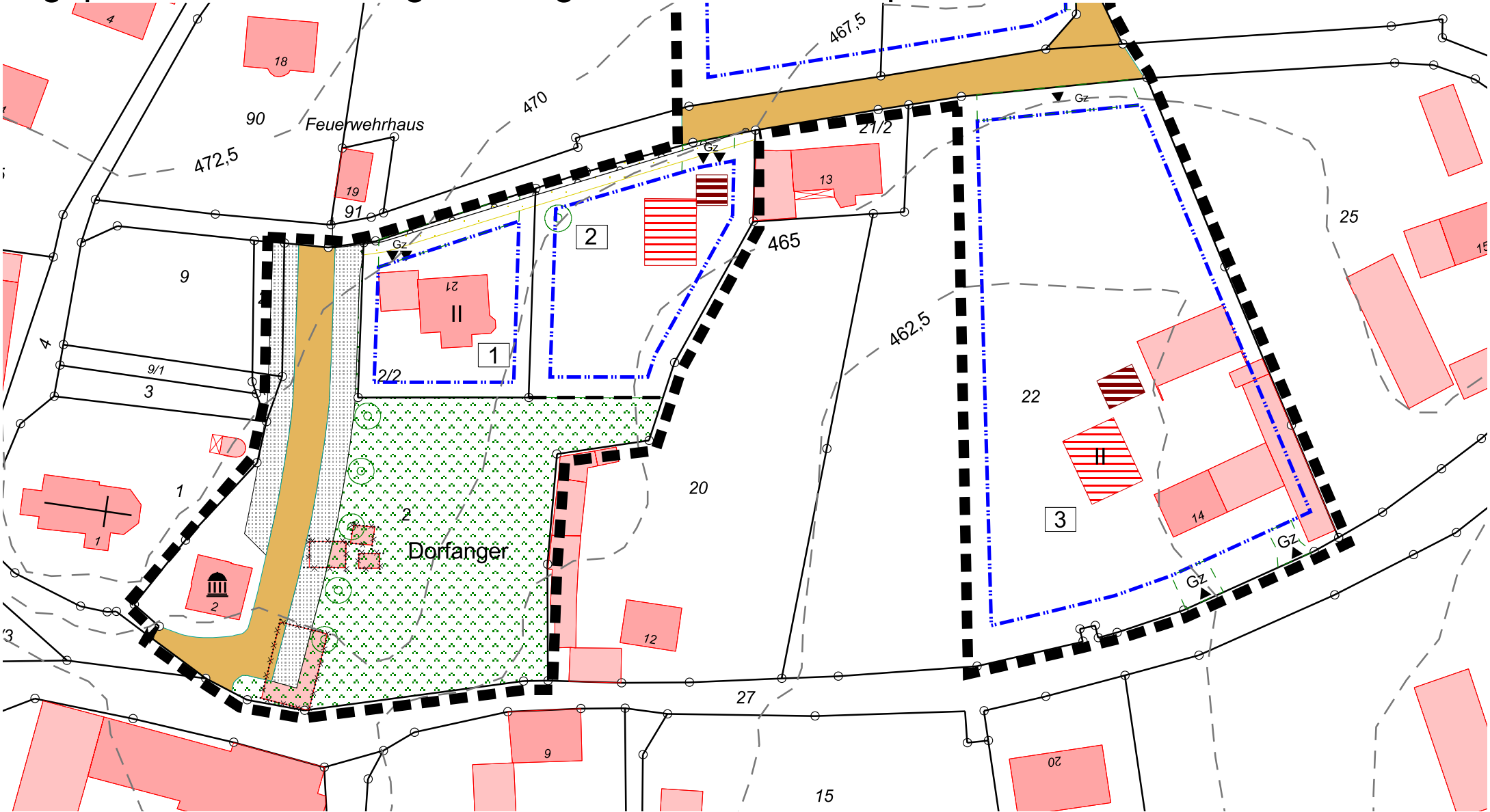
Siegel

Lantenhammer  
1. Bürgermeister



Kartengrundlage: DFK,  
Copyright Bayerische  
Vermessungsverwaltung,  
Stand: 22.09.2009,  
Gemarkung Aspertsham

# Lageplan zur Entwicklungssatzung für den Ortsteil Aspertscham - südl. Teil



Oberbergkirchen, 02.12.2009

Siegel

Lantenhammer  
1. Bürgermeister



Kartengrundlage: DFK,  
Copyright Bayerische  
Vermessungsverwaltung,  
Stand: 22.09.2009,  
Gemarkung Aspertscham

# Verfahrensvermerke

## Entwicklungssatzung Aspertsham

### **1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.10.2009 die Aufstellung der Entwicklungssatzung beschlossen.

Oberbergkirchen, 07.10.2009

Siegel

Lantenhammer  
1. Bürgermeister

### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 04.01.2010 bis einschließlich 05.02.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, 08.02.2010

Siegel

Lantenhammer  
1. Bürgermeister

### **3. Beteiligung der Behörden:**

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 04.01.2010 bis einschließlich 05.02.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, 08.02.2010

Siegel

Lantenhammer  
1. Bürgermeister

### **4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.02.2010 die Entwicklungssatzung in der Fassung vom 02.12.2009 beschlossen.

Oberbergkirchen, 25.02.2010

Siegel

Lantenhammer  
1. Bürgermeister

### **5. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 03.03.2010. Die Entwicklungssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen, Hofmark 28, 84564 Oberbergkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Entwicklungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Oberbergkirchen, 11.03.2010

Siegel

Lantenhammer  
1. Bürgermeister