

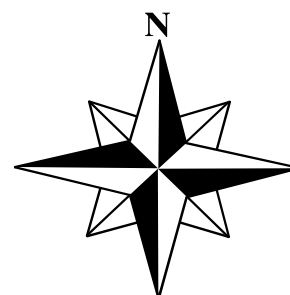
# Entwicklungssatzung Ortsteil Hanging 2. Änderungssatzung

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



Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen  
Für die Mitgliedsgemeinde Schönberg

Erstelldatum: 02.05.2007  
Geändert:

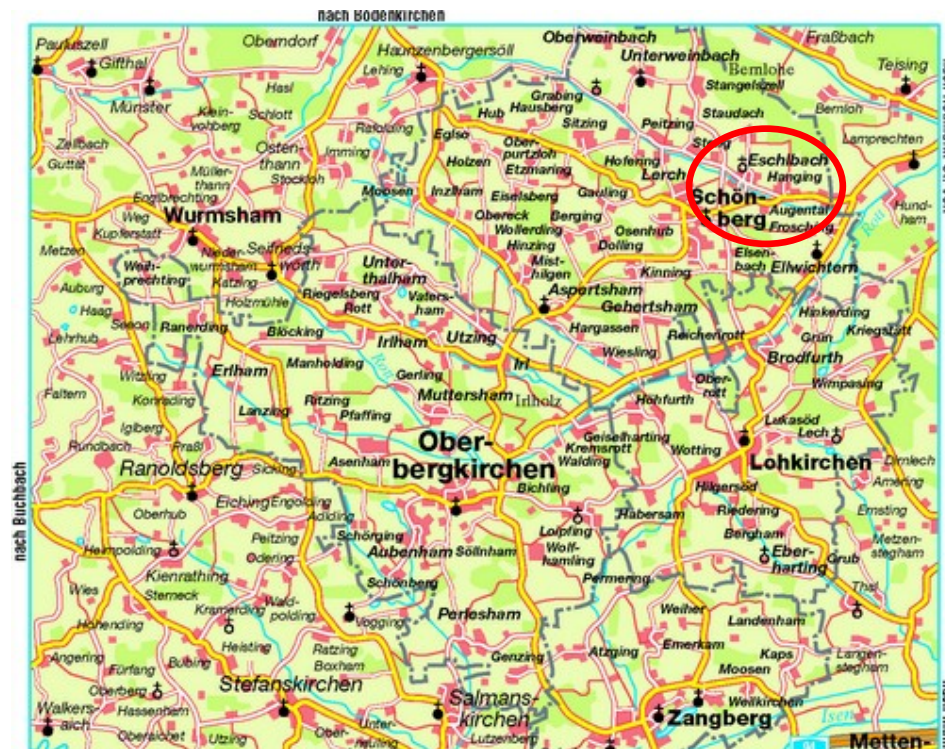


M 1 : 1.000

## I. Lage

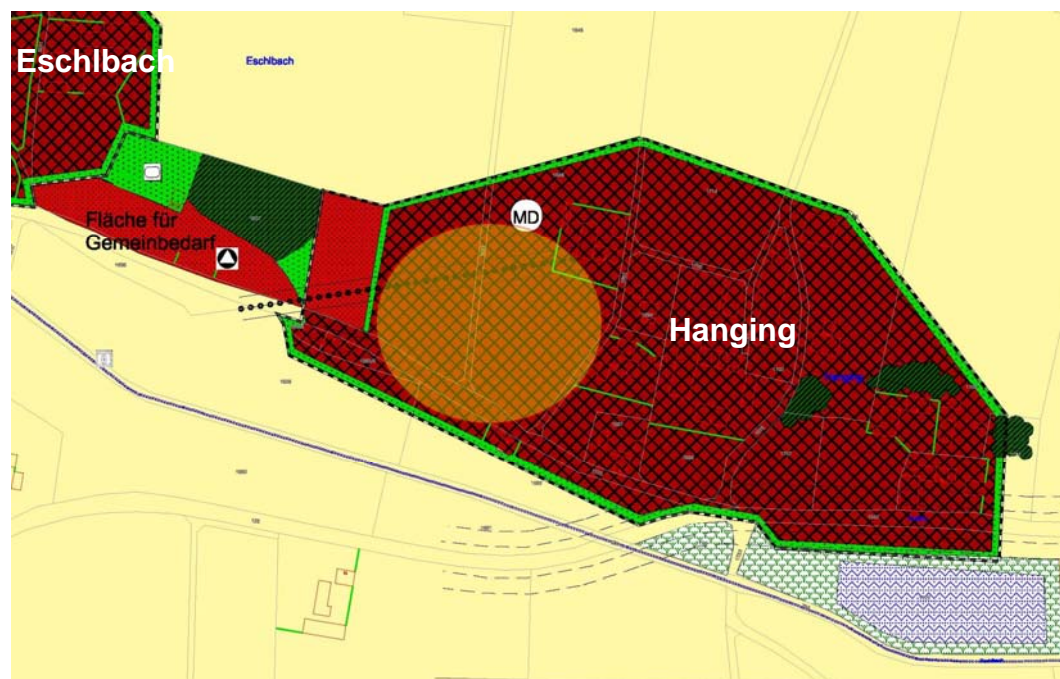
Die Gemeinde Schönberg liegt im nördlichen Teil des Landkreises Mühldorf a. Inn. Sie gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen.

Übersichtslageplan:



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

## II. Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan:



(nicht maßstabsgetreu)

Der Ortsteil Hanging ist als Dorfgebiet dargestellt.

### **III. Erschließung:**

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind durch Anschluss an die gemeindlichen Anlagen 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. Die Festsetzung des Schutzbereiches der 20-KV-Mittelspannungsleitung basiert auf der Stellungnahme der E.ON Bayern AG vom 28.2.2005. Die Bauanträge sind mit E.ON abzustimmen. Zwerchgiebel, Standgiebel und Quergiebel werden im Sinne einer flächensparenden Bauweise zugelassen.

### **V. Ableitung des Niederschlagswassers:**

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. Hochspannungsfreileitung und elektromagnetische Felder**

Gemäß aktueller Informationen des Bundesverbandes "Die Verbraucher Initiative e.V" sind elektromagnetische Felder eines Mittelspannungsnetzes ab einer Distanz von 10- 15 m kaum noch wirksam. Die Bebauung unter der Stromleitung sollte darauf Rücksicht nehmen, d. h. es sollte ein Mindestabstand eingehalten werden.

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

Im Lageplan zur Entwicklungssatzung wurde die Parzelle 6 (Teilfläche der Flur-Nr. 1848, Gemarkung Schönberg) ergänzt, nachdem für dieses Grundstück konkrete Bauabsichten bestehen.

In § 4 wurde die Nr. 10 eingefügt. Die Gemeinde verzichtet auf grünordnerische Festsetzungen in der Entwicklungssatzung, da ohnehin bei Neubauten Bauanträge eingereicht werden müssen. Die grünordnerischen Belange können besser und detaillierter in einem Grünordnungsplan, der zu jedem Einzelbauvorhaben erstellt wird, abgehandelt werden.

Ansonsten wurden an der Satzung keine Änderungen vorgenommen.

## **2. Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Schönberg über die Festlegung des bebauten Bereiches „Hanging“ als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) vom 02.08.2007**

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (i. d. F. vom 23.09.2004, BGBl. S. 2414/2004) erlässt die Gemeinde Schönberg folgende Änderungssatzung:

Die Entwicklungssatzung Hanging vom 16.06.2005, geändert mit Satzung vom 16.12.2005 wird wie folgt neu gefasst:

### **§ 1**

Der zum Teil bebaute Bereich Hanging 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**

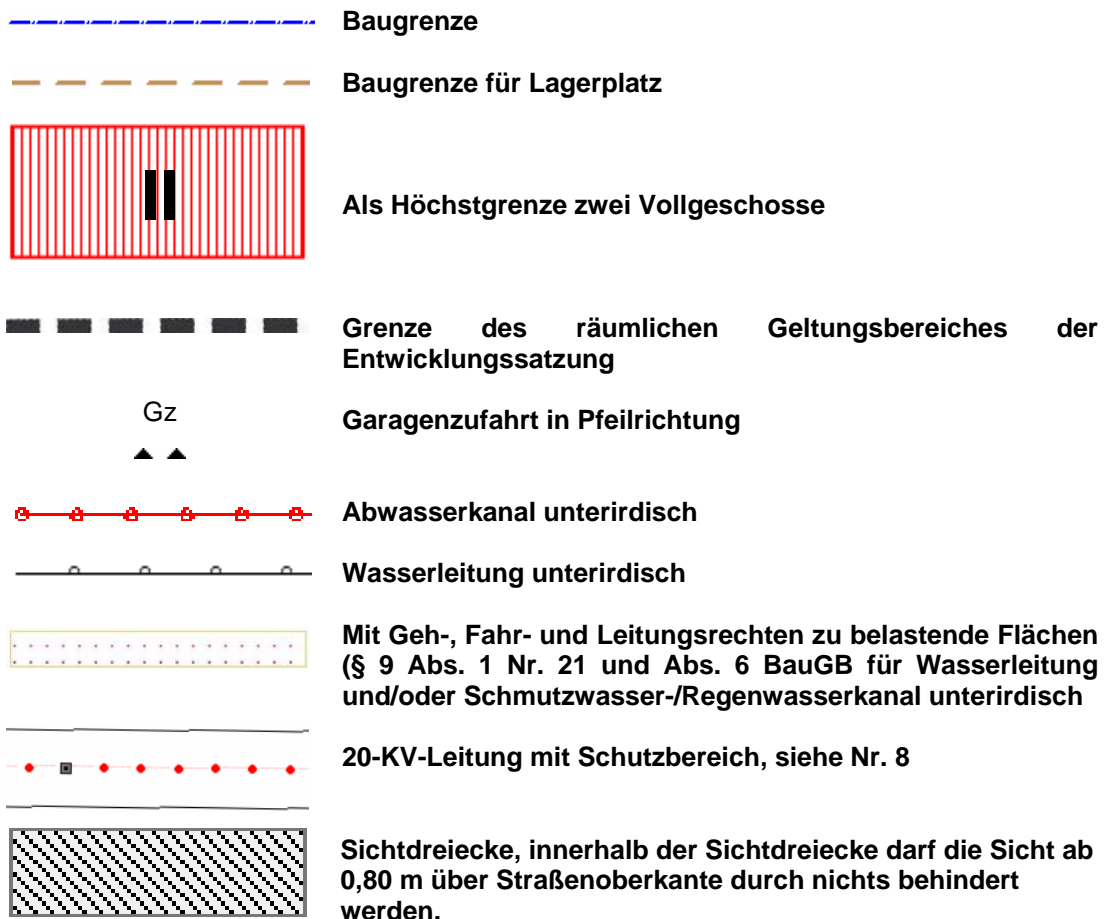
Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl	GFZ = 0,6
Wandhöhe:	hangseitig max. 6,80 Meter, bei landw. Gebäuden bis zu 8 Meter, bei Wohngebäuden mindestens 3,50 Meter

### **§ 4**

#### **Sonstige Festsetzungen**

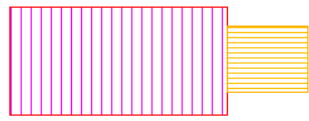
1. Die Bauweise ist offen.
2. Dachform: Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Ergänzend dazu können Pultdächer angeordnet werden, wenn das Satteldach oder Krüppelwalmdach überwiegt und beide Dachformen die gleiche Dachneigung haben.
3. Dachneigung 25 – 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 Metern.
7. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze vorzusehen. Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden.
8. Der Abstand zwischen den äußeren Konturen eines Gebäudes mit einer Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 (z.B. Eternit, Ziegel etc.) zum Leiterseil der 20-KV-Mittelspannungsfreileitung muss nach DIN VDE 0210/12.85 13.2 mindestens 3 Meter betragen (berechnet für eine Dachneigung von mind. 15 Grad). Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und beim Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast nach DIN VDE 0210/12.85 gewährleistet sein. Betroffen ist ein Bereich von je 8 Meter beiderseits der Leitungsachse (Sicherheitszone).
9. Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 und 7 BayBO ist einzuhalten
10. Mit jedem Bauantrag für ein Einzelbauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan mit vorzulegen.
11. Festsetzung durch Planzeichen:



12. Hinweise durch Planzeichen





**Geplante Gebäude**



**Bestehende Grundstücksgrenzen**

**Geplante Grundstücksgrenze**

1

**Bauraum Nr.  
§ 5**

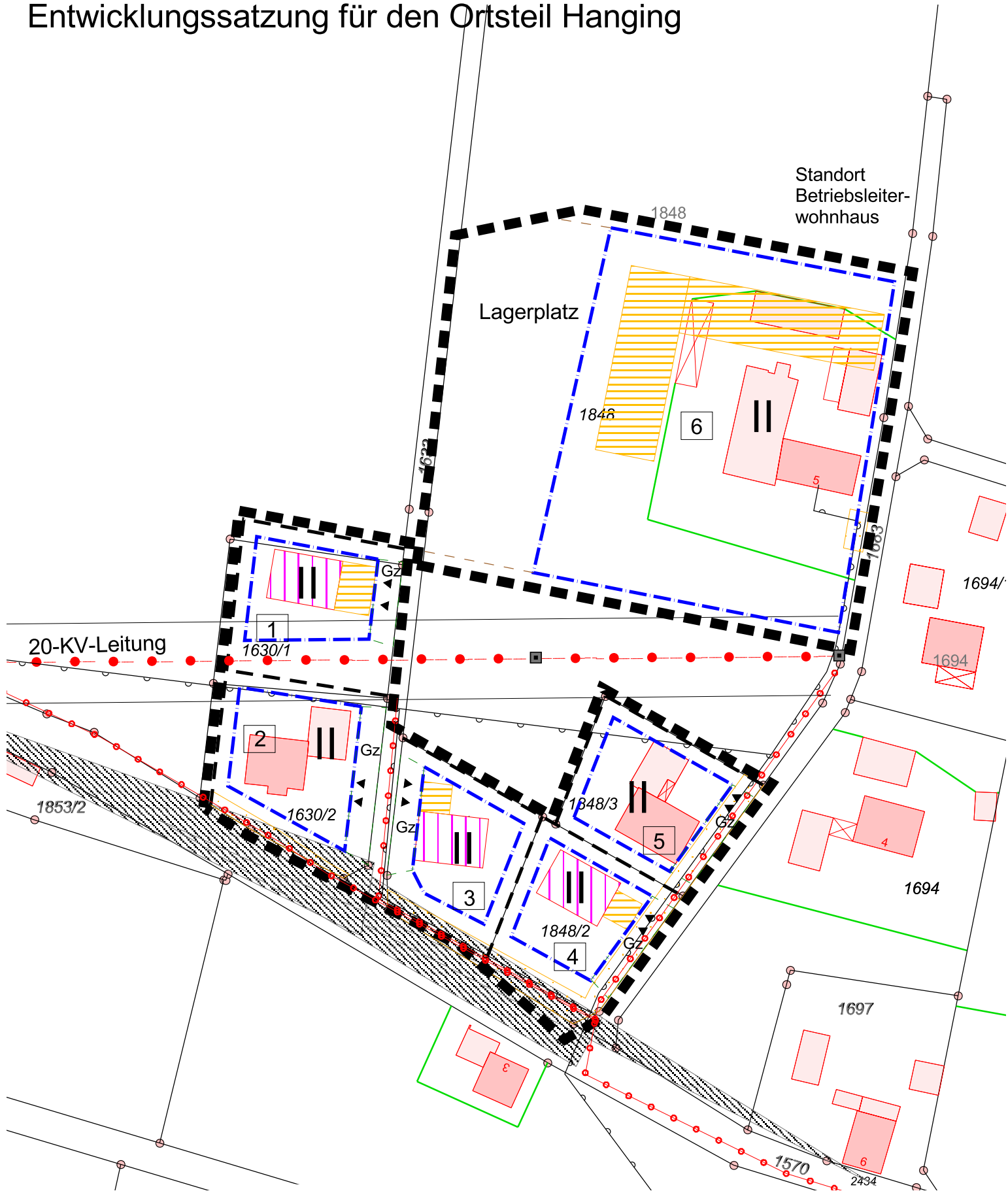
**Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.**

Oberbergkirchen, 02.08.2007

Für die GEMEINDE SCHÖNBERG

Lantenhammer  
Erster Bürgermeister

# Lageplan zur 2. Satzung zur Änderung der Entwicklungssatzung für den Ortsteil Hanging



Oberbergkirchen, 02.08.2007

Siegel

Lantenhammer  
1. Bürgermeister

Kartengrundlage: Digitale  
Flurkarte des Vermessungs-  
amtes Mühldorf a. Inn,  
Stand: November 2006



# Verfahrensvermerke Entwicklungssatzung Hanging

## **1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.03.2007 die Aufstellung der Änderungssatzung zur Entwicklungssatzung beschlossen.

Oberbergkirchen, 08.03.2007      Siegel      Lantenhammer  
1. Bürgermeister

## **2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der Entwicklungssatzung wurde in der Fassung vom 02.05.2007 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2007 bis einschließlich 26.06.2007 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 16.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Oberbergkirchen, 07.08.2007      Siegel      Lantenhammer  
1. Bürgermeister

## **3. Beteiligung der Behörden:**

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2007 bis einschließlich 26.06.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, 07.08.2007      Siegel      Lantenhammer  
1. Bürgermeister

## **4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.08.2007 die Entwicklungssatzung in der Fassung vom 02.05.2007 beschlossen.

Oberbergkirchen, 07.08.2007      Siegel      Lantenhammer  
1. Bürgermeister

## **5. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 24.08.2007. 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, 27.08.2007      Siegel      Lantenhammer  
1. Bürgermeister