

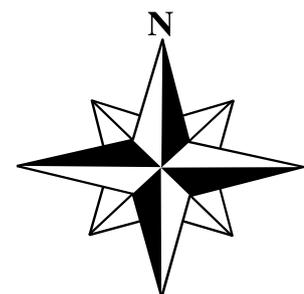
Entwicklungssatzung Ortsteil Hofmark

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



Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Für die Mitgliedsgemeinde Schönberg

Erstelldatum: 20.09.2006
Geändert: 08.11.2006



M 1 : 1.000

I. Lage

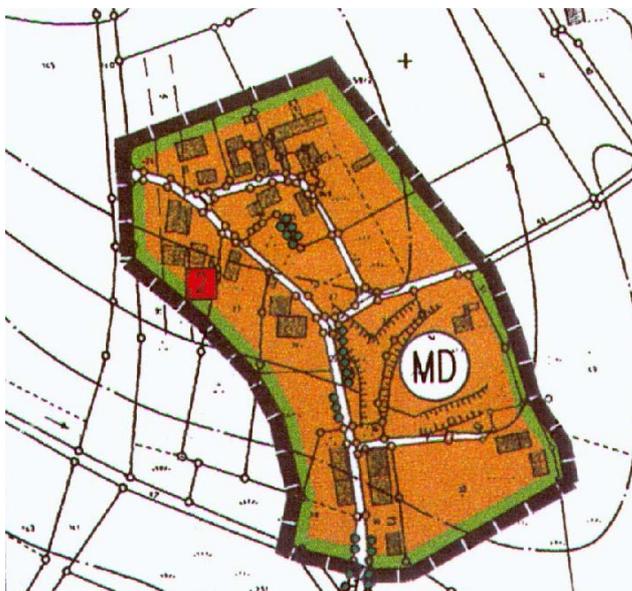
Die Gemeinde Schönberg liegt im nördlichen Teil des Landkreises Mühldorf a. Inn. Sie gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen.

Übersichtslageplan:



Mit freundlicher Genehmigung des Verlags Stadtplan München, Ehrenbreiter Str. 44, 80993 München, Tel. 01805/255161, Fax 01805/255169, <http://www.stadtplan.net>

II. Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan:



(nicht maßstabgetreu)

Der Ortsteil Hofmark 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. 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 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.

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. 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, 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)

Satzung der Gemeinde Schönberg über die Festlegung des bebauten Bereiches „Hofmark“ als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) vom 22.02.2007:

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 BGBl. I S. 2098) erlässt die Gemeinde Schönberg folgende Satzung:

§ 1

Der zum Teil bebaute Bereich Hofmark 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

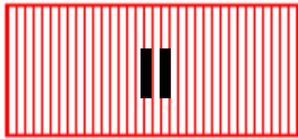
Sonstige Festsetzungen

1. Die Bauweise ist offen.
2. Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 1.000 m².
3. 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. Ungleich geneigte Hauptdachflächen sind unzulässig.
4. Dachneigung 25 – 36°
5. Dachüberstand: mind. 0,80 Meter
6. Zwerchgiebel, Standgiebel, Quergiebel sind zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (Breite max. 45% der Gebäudelänge, max. aber 5,00 m).

7. Einfriedungen: Straßenseitig sind Einfriedungen nur als Holzlattenzäune zulässig mit einer Höhe ab Geländeoberkante von max. 1,0 Metern. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 0,75 m zur Straßengrundstücksgrenze einzuhalten. Im Übrigen sind Einfriedungen als Holzlatten- oder Maschendrahtzäune zulässig mit einer Höhe von max. 1,0 Metern. Sockel sind unzulässig.
8. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze vorzusehen. Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden.
9. Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 und 7 BayBO ist einzuhalten
10. Festsetzung durch Planzeichen:



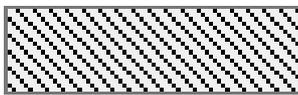
Baugrenze



Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse
Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
Entwicklungssatzung

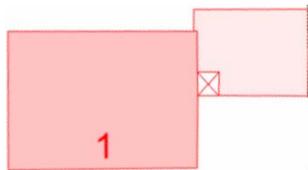


Sichtdreiecke, innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab
0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert
werden.



Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung Es sind heimische
Laubgehölze oder Obstbäume zu verwenden.

11. Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Gebäude



Geplante Gebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenze

1

Bauraum Nr.
§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberbergkirchen, 22.02.2007

Für die GEMEINDE SCHÖNBERG

Lantenhammer
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke Entwicklungssatzung Hofmark

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.09.2006 die Aufstellung der Änderungssatzung zur Entwicklungssatzung beschlossen.

Oberbergkirchen,

Siegel

Lantenhammer
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 27.11.2006 bis einschließlich 29.12.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, 01.02.2007

Siegel

Lantenhammer
1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27.11.2006 bis einschließlich 29.12.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, 01.02.2007

Siegel

Lantenhammer
1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.01.2007 die Entwicklungssatzung in der Fassung vom 08.11.2006 beschlossen.

Oberbergkirchen, 01.02.2007

Siegel

Lantenhammer
1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 22.02.2007. 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, 22.02.2007

Siegel

Lantenhammer
1. Bürgermeister