

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
„GEWERBEBERTIEB LINN“**

0007

GEMEINDE OBERBERGKIRCHEN  
LANDKREIS MÜHLDORF/INN  
REG.-BEZIRK OBERBAYERN

PLANFERTIGER: VIELHUBER MARTIN  
HOCHBAUTECHNIKER  
HOFMARK 13  
84573 SCHÖNBERG  
TEL. 08637/7371

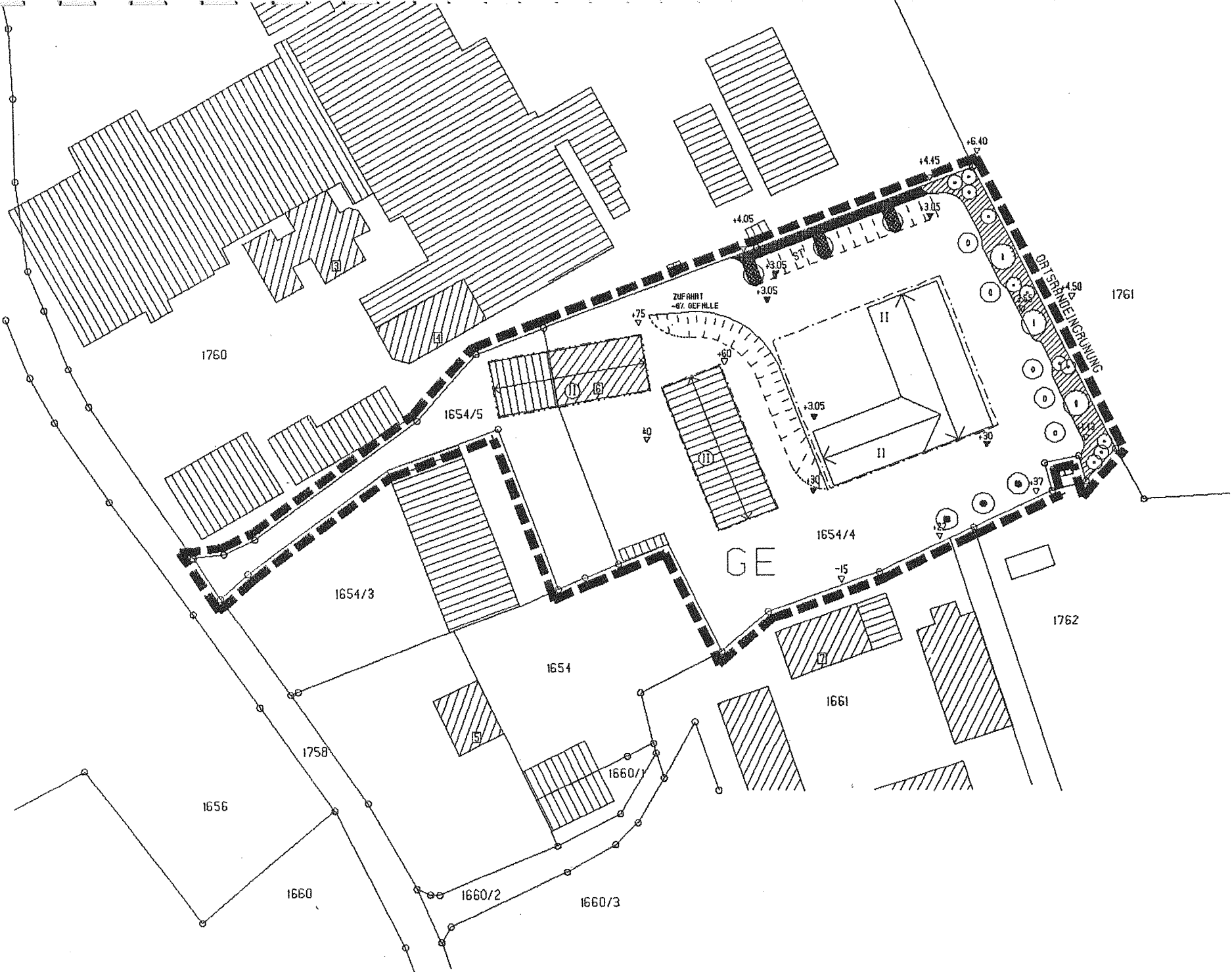
ORT, DATUM SCHÖNBERG, 20. MAI .2000  
GEÄNDERT 06. JUNI .2000

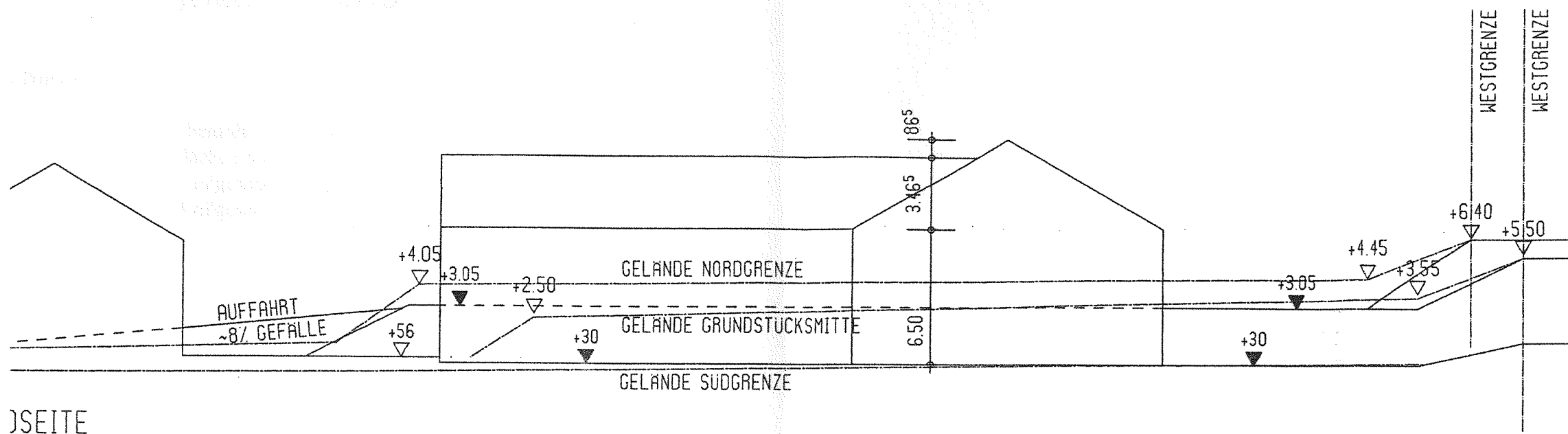
## SATZUNG

über den Vorhaben- und Erschließungsplan der Gemeinde Oberbergkirchen für die Flurstücksnummern 1654/4 und 1654/5 des Ortsteils Aubenham.

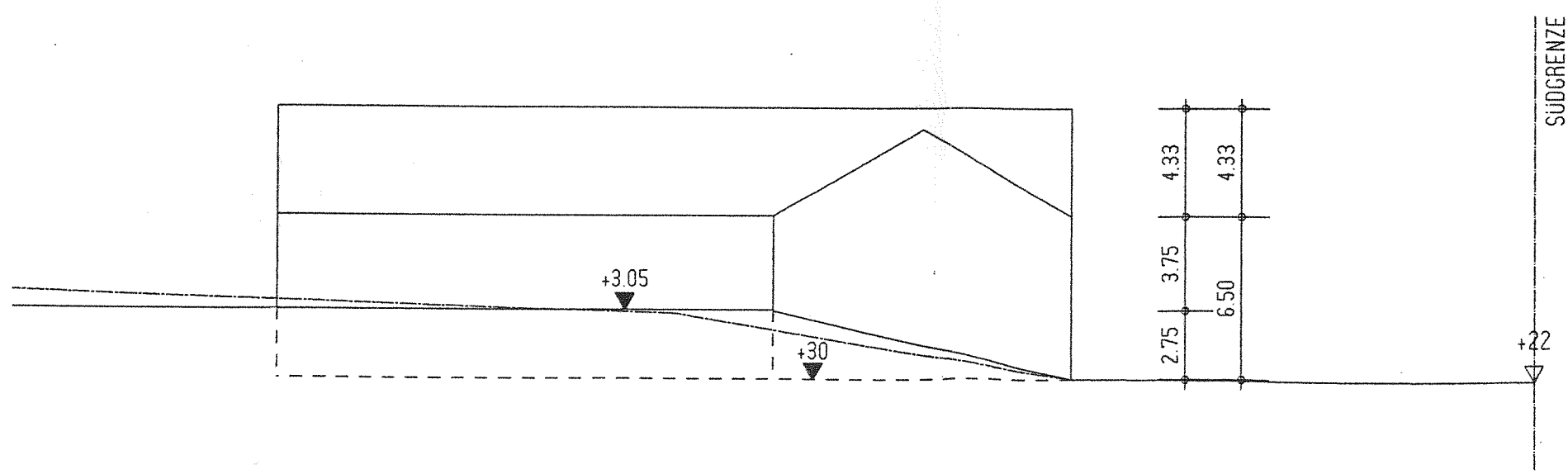
Aufgrund des § 12 Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach Art. 91 der Bayerischen Bauordnung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ~~24.07.2009~~ folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet der Flurnummern 1654/4 und 1654/5, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Text Teil B sowie der Begründung Teil C, erlassen.

TEIL A:  
 PLANZEICHNUNG + PLANLICHE FESTSETZUNGEN  
 MASSSTAB 1/1000





SEITE



LEGENDE:

- BESTEHENDES GELANDE
- NEUE GELANDEHÖHEN
- ▽ +22 HÖHENKOTE BESTEHENDES GELANDE
- ▽ +30 HÖHENKOTE NEUES GELANDE


SCHEMA-SCHNITTE  
 M = 1 / 250

Vorbemerkung: Die Gliederung ergibt sich aus der PlanzV90.  
Fehlende Ziffern sind nicht besetzt und werden nicht aufgeführt.

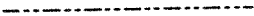

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1. GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO



**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1. GRZ 0,25 Grundflächenzahl  
2.2. GFZ 0,50 Geschosßflächenzahl  
2.3.  Zahl der Vollgeschosse, zwingend  
2.4. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze**

3.1.  Baulinie  
3.2.  Baugrenze

**6. Verkehrsfläche**

6.1.  Straßenverkehrsfläche  
6.2.  Straßenbegrenzungslinie

**9. Grünflächen**

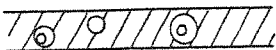
 Pflanzfläche

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
-Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

13.1.  Großbäume privat

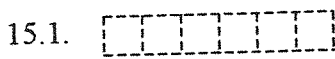
13.2.  Obstbäume

13.3.  Laubbäume vorhanden

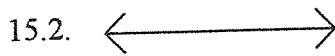
13.4.  Ortsrandeingrünung mit heimischen Arten  
Mindestbreite 5,0m, dichte Gehölzpflanzung, alle 20m ist zusätzlich  
in diesem Streifen ein Obstbaum zu pflanzen;

13.5. Hinweis:  
Bei der Bepflanzung sind die Grenzabstände nach Art. 47  
und 48 AGBGB einzuhalten.

## 15. Sonstige Planzeichen



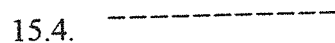
Fläche für Stellplätze



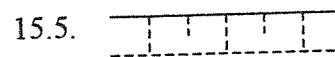
Hauptfirstrichtung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

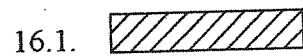


Zufahrt



Aufschüttungen

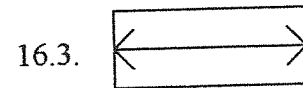
## 16. Hinweise



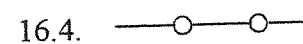
bestehende Wohngebäude



bestehende Wirtschaftsgebäude



vorgeschlagene neue Baukörper mit Firstrichtung



bestehende Grundstücksgrenzen

16.5. FN 1654/4

Flurstücksnummer

16.6. 4

Hausnummer

16.7. +22  
▽

Höhenkote bestehendes Gelände

16.8. +30  
▽

Höhenkote neues Gelände

## Teil B     TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.     **Gestaltung des Geländes**

Die Gestaltung des Geländes ist aus den Schema-Schnitten zu entnehmen. Im Bereich der Zufahrt sind Aufschüttungen nötig. Im Bereich der Stellplätze und der Betriebshoffläche muß das Gelände abgegraben werden.

### 2.     **Einfriedungen**

Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern und Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.

An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind max. 1,00m hohe Maschendraht-einfriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern sowie Holzzäune gestattet.

### 3.     **Gebäude**

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	30 - 35 Grad
Dachdeckung:	kleinformartige Dachplatten in naturroten Farben
Wandhöhe:	Talseitig: max. 7,00m über Geländeoberfläche Hangseitig: max. 4,50m über Geländeoberfläche

Für Außenwände sind Verputze, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit Holzverschalung zulässig.

Kamine dürfen nicht an den Außenwänden liegen und müssen so angeordnet sein, dass sie in Firstnähe austreten.

### 4.     **Werbeanlagen**

Werbeanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bleiben und dürfen eine Ansichtsfläche von 4m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind farblich den Fassaden anzupassen.

### 5.     **Wasserwirtschaft**

Wasserundurchlässige Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Unverschmutztes Niederschlagswasser und Drainagewasser sind, soweit möglich, dem Grundwasser wieder zuzuführen.

### 6.     **Ver- und Entsorgung**

Die Standorte für Abfallbehälter sind in die baulichen Anlagen zu integrieren und gegen Einblick zu schützen.

## Teil C      BEGRÜNDUNG

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan Schreinereibetrieb Linn

Gemeinde:            Oberbergkirchen  
Landkreis:           Mühldorf am Inn  
Regierungsbezirk:   Oberbayern

### **1. Allgemeines:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberbergkirchen hat beschlossen, durch die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes die Bebauung der Flurnummern 1654/4 und 1654/5 der Gemarkung Oberbergkirchen mit einem Schreinereibetrieb und einer Betriebsleiterwohnung zu regeln und zu ermöglichen.

### **2. Lage des Planungsgebietes:**

Das Gemeindegebiet von Oberbergkirchen liegt im nördlichen Teil des Landkreises Mühldorf a. Inn und bildet gemeinsam mit den Gemeinden Lohkirchen, Schönberg und Zangberg die Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen. Das Planungsgebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich südwestlich von Oberbergkirchen im Ortsteil Aubenham.

### **3. Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes:**

Für das Planungsgebiet gibt es einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, welcher das Planungsgebiet als Gewerbegebiet ausweist. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat der Gemeinderat zugestimmt, durch die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes hier Baurecht zu schaffen.

### **4. Gelände- und Bodenverhältnisse, sowie Altlasten:**

Das Gelände steigt von Süden nach Norden leicht an. Nach derzeitigem Wissensstand ist innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit keinen Altlasten zu rechnen.

### **5. Erschließung:**

- 5.1. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße nach Schönberg. Um die öffentliche Widmung für die Flurnummer 1654/4 zu erlangen sind spätestens mit der Einreichung des Baugesuches die Flurnummern 1654/4 und 1654/5 zu einem Grundstück zu verschmelzen. Die Zufahrt zum Grundstück ist durch ein vorhandenes Geh- und Fahrrecht auf den Flurnummern 1760 und 1654/3 gesichert.
- 5.2. Die Beseitigung der anfallenden Haus- und Betriebsabwässer wird durch die sich derzeit in Planung befindliche zentrale Abwasserbeseitigungsanlage sichergestellt. Bis zur Anschließung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist das Abwasser in eine Mehrkammerausfallgrube einzuleiten.
- 5.3. Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Oberbergkirchen sichergestellt.



5.4. Die Beseitigung der Abfälle ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn und durch den Wertstoffhof der Gemeinde Oberbergkirchen sichergestellt.

5.5 Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Isar-Amper-Werke gesichert.

**6. Erschließungskosten:**

Der Vorhabenträger übernimmt gemäß §12 Abs.1 Satz 1 BauGB die Kosten der Erschließung.

**7. Ermittlung der Brutto- und Nettobaufläche:**

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	7615 m <sup>2</sup>
Nettobaufläche	1924 m <sup>2</sup>

Verfahrensübersicht

Beschlussfassung über die Einleitung des Verfahrens durch den Gemeinderat 18.11.1999

Bekanntmachung 09.02.2000

Vorgezogene Bürgerbeteiligung  
Billigungsbeschluss 17.02.2000

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und  
Beteiligung der TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

- ortsübliche Bekanntmachung 06.03.2000
- Auslegung 15.03.-14.04.2000

Behandlung der Stellungnahmen im Gemeinderat  
erneuter Billigungsbeschluss 22.05.2000

Ergebnismitteilung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 31.05.2000

erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

- Ortsübliche Bekanntmachung 16.06.2000
- Auslegung 26.06. - 18.07.2000

Behandlung der Stellungnahmen im Gemeinderat 24.07.2000

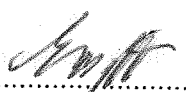
Ergebnismitteilung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 26.07.2000

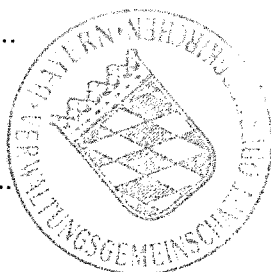
Satzungsbeschluss 24.07.2000

Ausfertigung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Gewerbebetrieb Linn“ in der Planfassung vom 20.05.2000 einschließlich Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Oberbergkirchen, 02.11.2000


  
.....  
Josef Englbrecht  
Erster Bürgermeister



Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB 08.11.2000

Inkrafttreten, § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB 08.11.2000

Oberbergkirchen, 09.11.2000

  
.....  
Josef Englbrecht  
Erster Bürgermeister

