Entwicklungssatzung **"Gauling" 1.Änderung**

Präambel:

Die Gemeinde Schönberg erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 folgende

Entwicklungssatzung: "Gauling" 1.Änderung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung sind in der Planzeichnung dargestellt.

§ 2 Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art baulicher Nutzung

1.2 Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen ,
- Sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe , Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

i.S. von § 5 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung BauNVO

3. Maß baulicher Nutzung

3.1 maximale Grundflächenzahl GRZ = 0,4

3.2 maximale Geschossflächenzahl GFZ = 0,6

3.3 maximale Wandhöhe:
hangseitig 6,80 m, bei landwirtschaftlichen Gebäuden bis zu 8,0 m, bei Wohngebäuden mind. 3,50 m die OK Stufengiebel zählt nicht zur Wandhöhe , hier gilt weiterhin die OK Dachhaut = Schnittpunkt Wand/Dach am Traufpunkt

4. Baugrenzen , Bauliche Gestalt, Anzahl der Wohnungen , Stellplätze

4.1 Baugrenze

4.2 Baugrenze für Reitplatz

4.3 Es ist nur die offene Bauweise zulässig

4.4 Dachform: Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdach auszubilden . Ergänzend können dazu noch Pultdächer zugelassen werden, wenn das Sattel- oder Krüppelwalmdach überwiegt und beide Dachformen die gleiche Dachneigung haben.

4.5 Dachneigung: 25 - 36°

4.6 Dachaufbauten: Zwerchgiebel , Standgiebel und Quergiebel sind nur zulässig wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind (Breite max. 45% der Gebäudelänge max. jedoch 6,0 m)

4.7 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen . Kommazahlen sind ganzzahlig aufzurunden .

4.8 Straßenseitig sind Einfriedungen nur als Holzlattenzäune zulässig mit einer maximale Höhe von 1,0m ab Geländeoberkante .

5. Grünordnung

5.1 zu erhaltender Baum-/Strauchbestand

5.2 zu erhaltende Streuobstwiese . Es sind dauerhaft mindestens 8 heimische Obstbäume zu erhalten . Eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,0 m ist zur Erschließung der Bauparzelle zulässig.
Pflanzqualität für Nachpflanzungen: Hochstamm 3xv StU 12 - 14

5.3 Fläche mit Pflanzbindung:
Pflanzung von mindestens 8 heimischen Laubbäumen in der Qualität:
v.Hei. Höhe 200-250 **und**
Pflanzung von mindestens 120 heimischen Sträuchern in der Qualität:
v.Str. Höhe 60 - 100, als 2-reihige Hecke Abstand untereinander 1,5 m.

5.4 Abgrenzung unbebauter Bereiche die dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden. Für diese Fläche gilt:
mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen , der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich zu ermitteln und der Nachweis der Kompensation zu erbringen .
Die bestehende Streuobstwiese kann angerechnet werden.

5.5 Es sind die gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen einzuhalten .

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Die Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches werden als im Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB festgelegt .

6.2 Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und -durchführung zu beachten .

6.3 Eine gemeindliche Regenwasserkanalisation besteht im Planungsgebiet nicht. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in den Elsenbach. Es kommt nur Einleitung nach den Vorgaben der TRENOG in Betracht . Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Bach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig, wenn Niederschlagswasser von mehr als 5.000 m2 befestigter Fläche auf 1.000 m Gewässerlänge eingeleitet wird (Nr. 4.4 der TRENOG) , wovon im Planungsgebiet auszugehen ist.
Mit dem Bauantrag ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit Darstellung der Regenwasserableitung und einer entsprechenden Erläuterung mit Berechnungen beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Sg. Wasserrecht einzureichen .
Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von mehr als 50 m² muss in jedem Fall beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden .

6.4 Bei allen Bauvorhaben , Erdbewegungen und Pflanzungen innerhalb der Sicherheitszone der 20 kV-Freileitungen ist der nach DIN VDE 0210 erforderliche Abstand einzuhalten .

§ 3 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

H.1 Baudenkmal

H.2 Baum Bestand

H.3 Baum zu pflanzen

H.4 bestehende Ziersträucher

H.5 Höhenlinie in Meter ü.NN. (0,5 m Schritte)

H.6 wassersensibler Bereich ,

H.7 Abschätzung Überflutungsgefährdeter Bereich
Einstauung 0,25 m gemessen von 457,53 üNN

H.8 20 kV Leitung oberirdisch mit Schutzbereich (beidseits 8 m)

§ 4 Textliche Hinweise

Bauherren müssen bei allen Vorhaben innerhalb der Sicherheitszone der 20 kV-Leitungen (H.8) die Zustimmung der Bayernwerke AG Eugenbacher Str. 1, 84032 Landshut (Tel. 0871-96639-0; www.bayernwerk.de einholen.

Verfahrensvermerke Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Entwicklungssatzung ***(§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)*** *Gauling* beschlossen .

Ort, den..... –Siegel– Name, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben , mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Ort, den..... –Siegel– Name, 1. Bürgermeister

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

Ort, den..... –Siegel– Name, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf der Entwicklungssatzung ***(§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)*** *Gauling* wurde in der Fassung vom ..... [mit der Begründung] gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt . Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht , mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird .

Ort, den..... –Siegel– Name, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt .

Ort, den..... –Siegel– Name, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:
Die Stadt/(Markt)Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom ..... die Entwicklungssatzung ***(§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)*** *Gauling* in der Fassung vom ..... beschlossen .

Ort, den..... –Siegel– Name, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

..... , den ..... . – Siegel –
Schönberg

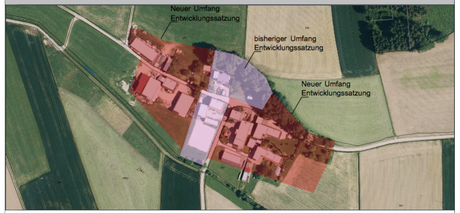
.....
Name, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Die Entwicklungssatzung ***(§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)*** *Gauling* mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde ..... 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 ***(§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)*** *Gauling* tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ort, den..... –Siegel– Name, 1. Bürgermeister

PLANINHALT

Entwicklungssatzung „Gauling“ 1.Änderung



VORHABENSTRÄGER

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen für die Gemeinde Schönberg
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen

PLAN		PLANNUMMER
1		02
Projektnummer		**MASSSTAB**
412		1:1000
DATUM GEZ	**DATUM DRUCK**	**DATUM GEPR**
	30.1.18	
GEZEICHNET		**GEPRÜFT**
fb		fb
DATENAME		**PLANGRÖSSE**
412-17 20180130 1.0 EWS Gauling.vwx		1,06/0,297

N

Planstand 10.01.2018

30.01.2018, geänderte 20kV Leitung

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

florian breinl
dipl.-ing. (fh) landschaftsarchitekt / stadtplaner

industriestr. 1 telefon 08734 9391396
94419 reisbach mobil 0151 10819824
www.breinl-planung.de info@breinl-planung.de