Bebauungsplan Nr. 006_2

Asenhamer Feld

Deckblatt Nr. 2

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

P R Ä A M B E L:

Die Gemeinde Oberbergkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

S A T Z U N G

N

M 1 : 1.000

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Für die Gemeinde Oberbergkirchen

Erstelldatum: 18.05.2017
Geändert:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen werden nachfolgend neu gefasst. Sie gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

0.1. BAUWEISE

0.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0.2. FIRSTRICHTUNG

0.2.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1

0.3. GESTALTUNG DES GELÄNDES

0.3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind für Garagenzufahrten und Zugänge bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig, auf Parzelle 30 bis zu 1,50 m, und für Terrassen auf einer Fläche von max. 50 m² je Bauraum und bis zu einer Höhe von max. 1,0 m. Ansonsten sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Auf den Parzellen 28, 30, 32, 32a und 39 sind Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

In einem Abstand von 1,5 Metern zur Grundstücksgrenze sind keine Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig, außer wenn diese für Garagenzufahrten, Stellplätze und Zugänge nötig sind, dann aber mit einer max. Böschungsneigung zur Grenze von 1,5 : 1 oder zur Angleichung an nach 0.4.4 ohne Grenzabstand zulässigen Stützmauern.

0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1.	Art:	Straßenseitige Begrenzung: Zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten oder Metallzäune. Metallzäune in Stab-Gitter-Ausführung oder Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht zulässig. Seitliche und rückwärtige Begrenzung: Zulässig auch Maschendrahtzaun mit Stahlrohr- oder T-Eisensäulen. Mauerwerk ist generell unzulässig
0.4.2.	Höhe	Über Straßen- / Gehsteigoberkante bzw. bei seitlicher und rückwärtiger Begrenzung über natürlichem Gelände max. 1,20 m.
0.4.3.	Sockel:	unzulässig
0.4.4.	Stützmauern	Stützmauern und befestigte Böschungen aus Natursteinen (Tuffsteine, Granit und Kalkblöcke, Florwallsteine o.ä.) sind innerhalb des Baugrundstückes bis zu einer Höhe von max. 0,6 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist die Errichtung von Stützmauern und befestigten Böschungen talseitig zwischen den Baugrundstücken nur im Bereich von Hauszugängen und

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Garagenzufahrten bis zu einer Höhe von max. 0,6 m Höhe über tiefer liegendes Gelände zulässig, auf Parzelle 30 bis zu 1,50 m. Stützmauern und befestigte Böschungen sind zu beranken und dauerhaft zu begrünen.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1. Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes ist unzulässig.

0.5.2. Die Dachneigung von nicht im Hauptgebäude integrierten Garagen und Nebengebäuden darf die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

0.5.3. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Dachform und Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform, Dachneigung und äußere Gestaltung müssen einheitlich ausgebildet werden. Es ist ein profilgleicher Anschluss herzustellen. Ein Höhenversatz von mindestens 25 cm und maximal 50 cm ist jedoch zulässig. Die zuerst gebaute Garage hat den Vorrang.

0.5.4. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.5.5. Der Einbau der Garagen in das Wohnhaus ist zulässig.

0.5.6. Die Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine). An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind einheitlich auszubilden. Der Nachbauende hat sich anzupassen.

0.5.7. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Bauräume (Baugrenzen) zulässig. Maximale Grundfläche 20,00 m², maximale Firsthöhe 3,00 m.

0.6. GEBÄUDE

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.

Zwei Geschosse, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (I + D)

Wandhöhe: talseitig max. 4,80 m (ab natürlichem Gelände)

0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2.

Drei Geschosse, Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (U + I) oder teilweise sichtbares Untergeschoss (kein Vollgeschoss), Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautem Dachgeschoss (II)

Wandhöhe: talseitig max. 6,30 m (ab natürlichem Gelände), bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen (II) max. 5,80 m, auf Parzelle 30 max. 7,0 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6.3. Zur planlichen Festsetzung der Ziffern 2.1.1 und 2.1.2.

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. Auf Garagen und Nebengebäuden sind neben einem Satteldach auch begrünte Flachdächer zulässig.
Dachneigung	30° - 36°
Dachdeckung:	Als Dachdeckung sind Dachpfannen/-ziegel zulässig in naturroten Farben. Verblechungen des Hauptdaches und der Garage sind unzulässig. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
Dachgauben:	Dachgauben sind bei Dachneigungen ab 35° bis zu einer max. Breite von 1,50 m zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen. Die Ansichtsbreite insgesamt ist pro Dachseite auf max. 1/3 der Trauflänge begrenzt.
Dachüberstände:	Traufe max. 1,0 m, Ortgang max. 1,0 m, bei Balkonüberdachung bis max. 1.50 m zulässig
Zwerchhäuser (Außenwand bündige Gauben):	Zwerchhäuser dürfen in der Breite 1/3 der Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten.

0.6.4. Haustyp nach Geländeneigung
Hangbauweise mit sichtbarem Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,5 m auf Gebäudelänge bzw. –breite anzuwenden.

0.6.5. Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (L:B) darf das Maß 1:1,2 nicht unterschreiten. Der Dachfirst muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

0.6.6. Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit senkrechter Holzverschalung zulässig. Rundumverschalung im Erdgeschoss ist unzulässig. Eine Holzblockbauweise ist zulässig.

0.6.7. Pro Hausseite sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Größe von höchstens 1,00 qm zulässig, bei Steildächern nur Gauben mit Ausstiegsluken.

0.6.8. Doppelhäuser müssen in Grenzbebauung errichtet werden. Sie sind in der Dachform und Höhe mit dem Nachbargebäude abzustimmen. Dachform, Dachneigung und äußere Gestaltung des Daches müssen einheitlich ausgebildet werden. Es ist ein profilgleicher Anschluss herzustellen. Ein Höhenversatz von mindestens 25 cm und maximal 50 cm ist jedoch zulässig. Die zuerst gebaute Doppelhaushälfte hat den Vorrang.

0.6.9. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden; der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

0.6.10. Lichtschächte und andere als „Amphibienfallen“ geeignete Kellerschächte sind mit einer feinmaschigen Abdeckung zu versehen oder als offene oder mit Natursteinen befestigte Böschung auszubilden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6.11. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigung Geländehöhenschnitte (mind. 1x längs und 1x quer) vorzulegen.

0.7. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.7.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 550 m²

0.7.2. Bei geplanten Doppelhausgrundstücken = 300 m²

0.7.3. Bei geplanten Kettenhausgrundstücken = 200 m²

0.8. ZAHL DER WOHNEINHEITEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

0.8.1. Bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften sind je Wohngebäude max. drei Wohneinheiten zulässig.

0.8.2. Bei Kettenhäusern ist pro Parzelle max. eine Wohneinheit zulässig.

0.9. ZAHL DER STELLPLÄTZE

0.9.1. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen (Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden).

0.9.2 Stellplätze sind auch außerhalb der Flächen für Garagen nach 15.3. Planzeichenverordnung und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

0.10. Bepflanzung

0.10.1. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum oder ein 1 Obstbaum heimischer Art lt. nachfolgender Pflanzliste 0.10.2 zu pflanzen.

0.10.2. Arten - Auswahl zu pflanzender Gehölze

a) Großkronige Bäume	b) Kleinkronige Bäume
Fagus sylvatica - Rotbuche	Carpinus betulus - Hainbuche
Tilia cordata – Winterlinde	Acer campestre – Feldahorn
Quercus robur – Stieleiche	Sorbus aucuparia – Eberesche
	Crataegus lav.´Carrierei´ - Apfeldorn

c) Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Buxus semp. arbor.	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanquinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Hibiscus syriacus	Roseneibisch
Kolkwitzia amabilis	Perlmutstrauch	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster	Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Prunus spinosa	Schlehe	Ribes sang.	Blutjohannisbeere
Rosa	Strauchrosen in	Spiraea arguta	Brautspiere

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

	Sorten		
Syringa vulgaris	Flieder	Viburnum fragans	Duftschneeball
Weigela ´Bristol Ruby´	Weigelie	Taxus baccata	gem. Eibe
Pyrus communis	Wildbirne	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Enonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Kreuzdorn	Sambucus nigra	Hollunder
Hippophae rhamnoides	Sanddorn		

0.10.3. Die vorgeschlagene Pflanzliste kann auch durch artverwandte und andere heimische Gehölze erweitert werden.

0.10.4. Eine Unterpflanzung mit Zwerggehölzen, Stauden und Gräsern ist erwünscht.

0.10.5. Alternativ zu 0.10.2. a und b können auch heimische Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt werden.

0.10.6. Die Art. 47 und 48 AGBGB (BayRS 400-1-J) - Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern - sind zu beachten.

0.10.7. Geschnittene Hecken in Verwendung von Lebensbaumhecken (Thuja occidentalis), Fichtenhecken (Picea) und rotlaubige Hecken sind nicht zulässig.

0.10.8. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

0.10.9. Ortsrandeingrünung
Als lockere Gehölzpflanzung sind abschnittsweise Gruppen von standortgerechten und einheimischen Sträuchern und Bäumen (Platzabstand ca. 1,5 m) zu pflanzen.

0.10.10. Öffentliche Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Die Parkflächen auf dem Grundstück östlich der Schule sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine). Die Wiesenflächen sind mit maximal 15 cm Oberbodenabdeckung zu versehen. Die Mahd erfolgt 1 - 2mal im Jahr. Ansaat mit Magerrasengemisch.

0.10.11. Fassadenbegrünung
Pflanzengröße: ab 2 Trieben 60 - 100 cm
Es können alle rankenden, schlingenden und klimmenden Pflanzen verwendet werden. Fensterlose Garagenwände sind zu begrünen.
Pflanzabstand: 5 m. Zulässig sind auch Spaliere.

0.10.12. Baumgräben und Baumscheiben sind so zu erstellen, dass für einen Baum mindestens 10 m² Vegetationsfläche vorhanden ist. Kann diese Fläche nicht zur Verfügung gestellt werden, sind Bewässerungsmöglichkeiten vorzusehen (Baumbewässerungsset).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.10.13. Schutz des Oberbodens
Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu behandeln und zu lagern, dass er wiederverwendet werden kann. Er muss in Mieten gelagert werden. Höhe der Mieten max. 1,50 m, Basisbreite 3 m, Kronenbreite 1 m. Bei Lagerung auf Flächen darf die Höhe 1 m nicht überschreiten. Zum Schutz der Oberfläche ist eine Zwischenbegrünung vorzusehen.

0.11 BELÄGE

0.11.1. Beläge
Fußwege innerhalb der Grünflächen, Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine).
0.11.2.

0.12 SICHTDREIECK

0.12.1. Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden. Es ist jedoch eine Anpflanzung von einzelstehenden, hochstämmigen, in Sichthöhe unbelaubten Bäumen mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m, gemessen von fertiger Pflanzstandortoberkante, zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

I. WASSERWIRTSCHAFT

Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund so weit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rasengittersteine oder rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten.
Niederschlagswasser ist so weit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden.

II. Schutz vor Sturzfluten durch Starkniederschläge:

Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) können flächendeckend überall auftreten. Im voralpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Aufgrund des geneigten Geländes ist auch im Planungsgebiet davon auszugehen.

Bei der Planung und Bauausführung von Bauvorhaben sollte deshalb Folgendes beachtet werden:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens ca. 25 cm über Straßenoberkante bzw. Gelände liegen (wenn möglich Kote angeben).
- Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)
- Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Bauherren sollten ihre Planer auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken ausdrücklich hinweisen. Außerdem sollten planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen werden, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Verwiesen wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums:
http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pools/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf
(oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen. Flyer: Voraus denken - elementar versichern des STMUV, Bezugsquelle: http://www. bestellen. bayern.de

III. PFLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

IV. DENKMALSCHUTZ

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zutage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Mühldorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

TEXTLICHE HINWEISE

V. LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

VI. GEWERBLICHE IMMISSIONEN

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

VII. IMMISIONSSCHUTZ

Entlang der Staatsstraße 2086 werden an den nächstgelegenen Immissionsorten des Bebauungsplanes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) nicht überschritten werden.

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)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

1.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosszahl, Mittelstrich = Firstrichtung

2.1.1. I+D

Als Höchstgrenze zwei Geschosse, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

Bei Einzelhaus:
GRZ = 0,25 GFZ = 0,5

Bei Kettenhäusern (Parzellen 34 bis 37)
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.2. U+I

Als Höchstgrenze drei Geschosse, Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (U + I) oder teilweise sichtbares Untergeschoss (kein Vollgeschoss), Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss (II)

Bei Einzelhaus:
GRZ = 0,25 GFZ = 0,5

Bei Doppelhaus (Parzellen 26 bis 32a)
GRZ = 0,3 GFZ = 0,6

soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. E — nur Einzelhäuser zulässig

3.2. D — nur Doppelhäuser zulässig

3.3. H — nur Hausgruppen zulässig

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

3.5.1. Baugrenze

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 4 BauGB)

5.1. Staatsstraße

5.2. Sichtdreieck (siehe textliche Festsetzungen Punkt 0.12.)

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2 Wirtschafts-, Fuß-, Radweg öffentlich

6.3. Straßenbegrenzungslinie

6.4 V Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich – Wohnstraße im Sinne der Straßenverkehrsordnung

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1. Abwasserkanal unterirdisch

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10.1. öffentliche Grünfläche mit Teich / Regenrückhaltebecken

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

12.1 Fläche für die Landwirtschaft

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1. Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Nr. 13.2. PlanZV

13.1.1. Großbäume als Straßenbegleitgrün

13.1.2. Großbäume

13.1.3. Kleinbäume und Sträucher

13.1.4. Obstbäume

13.1.5 Ortsrandeingrünung, privat

15. Sonstige Planzeichen

15.1. Firstrichtung

15.2 Garagenzufahrt in Pfeilrichtung. Die Zufahrt darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden

15.3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.3.1. Abwasserkanal unterirdisch, Schutzbereich 2,5 m beiderseits der Kanal-Längsachse

15.4. Anbaufreie Zone

15.5. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

PLANLICHE HINWEISE

16. Kartenzeichen für die bayerischen Flurkarten, Grenzpunkte und Grenzen

16.1. Flurstücksgrenze

16.2. vorgeschlagene Flurstücksgrenze

16.3. 193/7 Flurstücksnummer

16.4. Grenzstein

17. Bauwerke

17.1. bestehende Gebäude

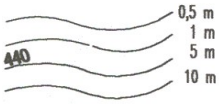
17.2. bestehende Nebengebäude, Garagen

18. Wege

18.1. abgemarkter Weg

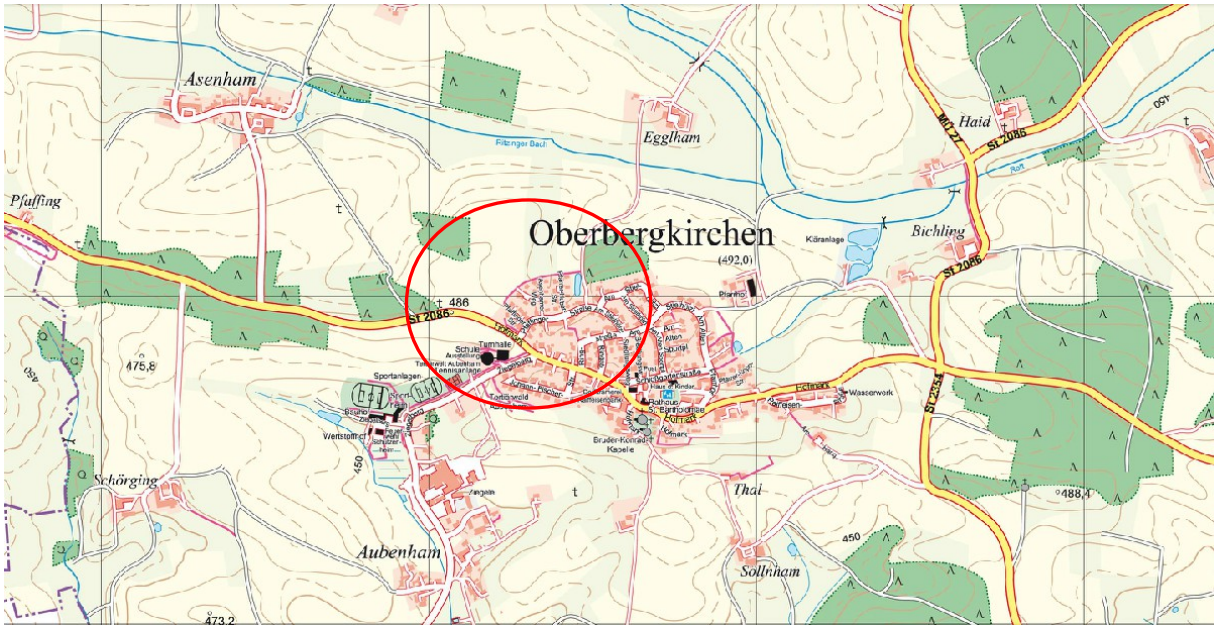
19. Verschiedenes

19.2. **27** Parzellennummer

19.3. 

Höhenschichtlinien

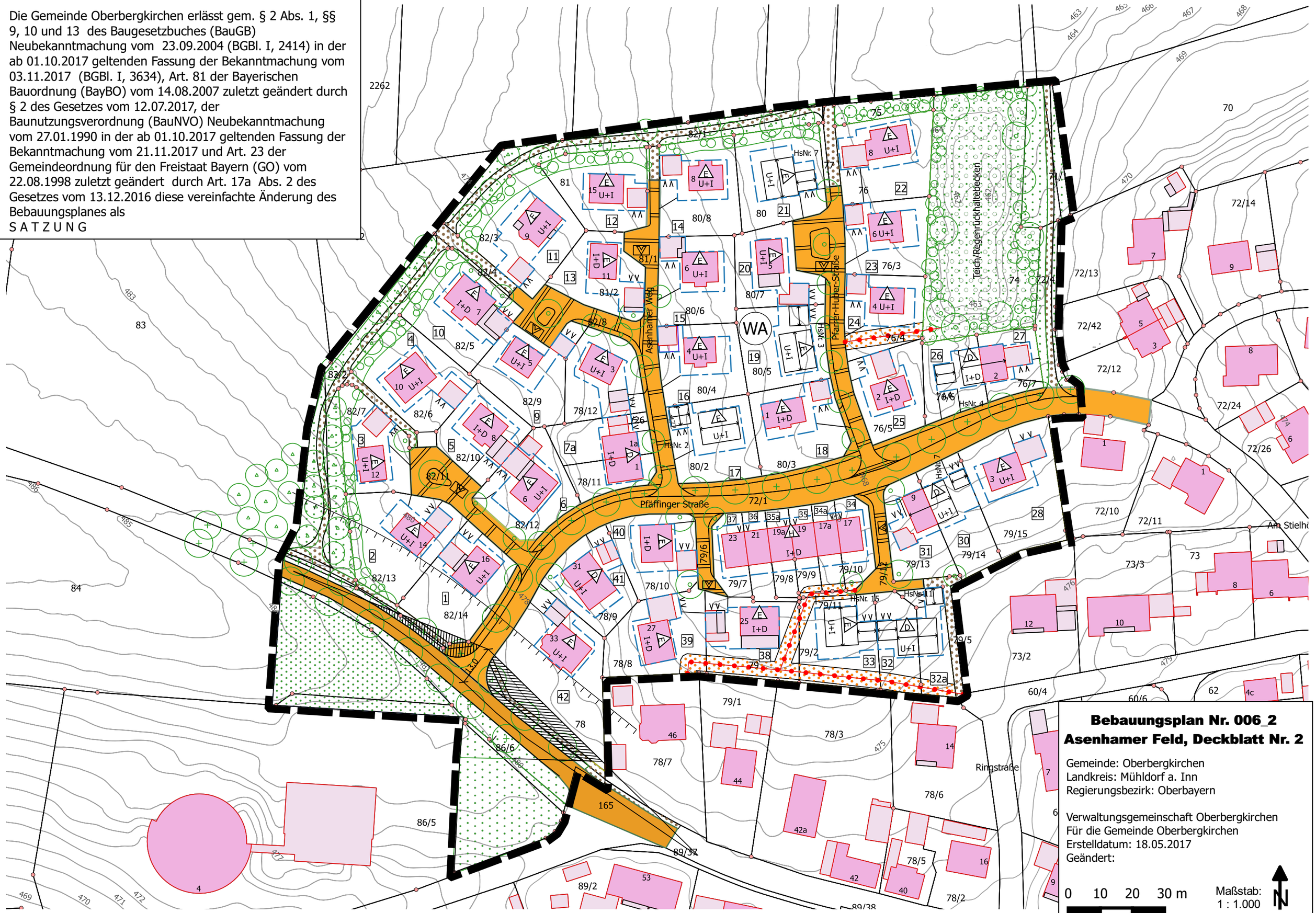
ÜBERSICHTSPLAN



© MA-KartoSystems

Die Gemeinde Oberbergkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

S A T Z U N G



VERFAHRENSVERMERKE

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Bebauungsplan-Änderung wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 24.01.2017 – Siegel - _____
Hausperger 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 18.05.2017 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2017 bis einschließlich 09.01.2018 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Oberbergkirchen, den 18.01.2018 – Siegel - _____
Hausperger 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2017 bis einschließlich 09.01.2018 beteiligt.

Oberbergkirchen, den 18.01.2018 – Siegel - _____
Hausperger 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.01.2018 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.05.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberbergkirchen, den 25.01.2018 – Siegel - _____
Hausperger 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Oberbergkirchen, den 25.01.2018 – Siegel - _____
Hausperger 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 29.01.2018 Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen, Hofmark 28, 84564 Oberbergkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen

VERFAHRENSVERMERKE

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).

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

Oberbergkirchen, den 29.01.2018 – Siegel - Hausperger 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Asenhamer Feld, Deckblatt Nr. 2“

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

Inhaltsverzeichnis

I. Lage
II. Baugebietsausweisung
III. Hinweise zur Planung und Planungsziele
III.a. Änderungen durch Deckblatt Nr. 2
IV. Gelände- und Bodenverhältnisse
V. Straßenbau
VI. Wasserwirtschaft
VII. Müllbeseitigung
VIII. Energieversorgung
IX. Vorschläge für die künftigen Festsetzungen
X. Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung für die geplante Bebauung
XI. Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung für die geplante Bebauung
XII. Finanzierung der Erschließungskosten
XIII. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
XIV. Umweltbericht
XV. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

I. Lage

Das Gemeindegebiet von Oberbergkirchen liegt ca. 17 km nordwestlich der Kreisstadt Mühldorf am Inn im nordwestlichen Bereich des Landkreises Mühldorf. Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde Zangberg der Region 18 zugeordnet. Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Ortschaft Oberbergkirchen.

Die Gemeinde Oberbergkirchen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen.

II. Baugebietsausweisung

Für die Gemeinde Oberbergkirchen besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

Das Baugebiet ist darin als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen, was der jetzigen Planung entspricht.

BEGRÜNDUNG

III. Hinweise zur Planung und Planungsziel

Um den Bebauungsplan an die veränderten ortsplanerischen Zielsetzungen anzupassen, hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Die Bebauung wird dem ländlichen Charakter angepasst. Es sind überwiegend Einzelhäuser vorgesehen. Die Größe der Baugrundstücke erlaubt eine Durchgrünung des Gebietes.

Die Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt durch bereits bestehende Erschließungsstraßen.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er soll weiterhin die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragssatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

Durch diesen Bebauungsplan soll eine geordnete Ortsentwicklung und ein kontinuierliches Wachstum, insbesondere für den örtlichen Bedarf nach den Zielen der Landesplanung sichergestellt werden.

III.a) Änderungen durch Deckblatt Nr. 2

Planliche Änderungen:
Die planlichen Darstellungen wurden an den aktuellen amtlichen Lageplan angepasst. Eine Firstrichtung wurde nur bei den unbebauten Grundstücken festgesetzt. Bei den bereits bebauten Grundstücken wurde keine Firstrichtung mehr vorgegeben. Die Baugrenzen wurden angepasst an zwischenzeitlich eingetretene Änderungen und teilweise geringfügig erweitert. Ziel ist es dass nicht jede Terassenüberdachung das Erfordernis einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach sich zieht.

Textliche Änderungen:
Ausgelöst wurde dieses Bebauungsplandeckblatt durch den Antrag des Bauherrn der Parzelle 30. Der Investor möchte auf dem über viele Jahre unbebaut gebliebenen Grundstück eine Doppelhaushälfte mit bis zu drei Wohnungen unterbringen. Aufgrund des aktuell hoben Bedarfes an Wohnraum und dem viel zu geringen Angebot gerade für kleine Wohnungen hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die Textziffer 0.8.1 zu lockern und bis zu drei Wohneinheiten je Wohngebäude im gesamten Planungsgebiet zuzulassen.

Aufgrund des im Planungsgebiet stark geneigten Gelände wird bei Grenzgaragen (Textziffer 0.5.3) ein Höhenversatz zugelassen, ebenso bei Doppelhaushälften. Die bisherige Festsetzung „falls es der Geländeverlauf erlaubt“ war zu unbestimmt formuliert. Klargestellt wurde, dass sich die Gestaltungsgleichheit nur auf das Dach bezieht. Auf Parzelle 30 ist demnach auch eine verputzte Außenwand zulässig, während die bereits bestehende Doppelhaushälfte auf Parzelle 31 eine Holzverschalung aufweist.

Die Zulässigkeit von Geländeveränderungen und Stützmauern wurde ausgeweitet, um bei den an einem steilen Nordhang gelegenen Grundstücken eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

BEGRÜNDUNG

In Textziffer 0.6.2 wurde festgelegt, dass neben einer Bauweise mit drei Vollgeschossen und sichtbaren Untergeschoss (als Vollgeschoss bei einer Neigung von mehr als 1,5 m) auch eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist für den Fall, dass das Gelände weniger als 1,50 m geneigt ist (Textziffer 0.6.4). Die Auslegung, dass dann nur eine Wandhöhe von 4,80 Metern zulässig sei, hatte bei den Parzellen 22 bis 24 zu nicht gewollten Situationen geführt. Bei einer zweigeschossigen Bauweise wird eine Wandhöhe von 5,80 Metern zugelassen.

In Textziffer 0.6.3 wurde ergänzt, dass auf Garagen neben Satteldächern auch begrünte Flachdächer zulässig sind. Die vorherige Festsetzung bezog sich ausschließlich auf Hauptgebäude, sodass unklar war, ob überhaupt eine Dachform für Garagen wirksam festgesetzt wurde.

Nachdem im Planungsgebiet bereits Metallzäune existieren wurden diese in 0.4.1 zugelassen.

Durch die Neufassung der Textlichen Festsetzungen wird auch erreicht, dass der aktuelle Stand nicht aus Bebauungsplan und Deckblättern zusammengesucht werden muss. Das Arbeiten mit dem Bebauungsplan wird dadurch wesentlich erleichtert.

Änderung im Vereinfachten Verfahren:
Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Vereinfachten Verfahren, nachdem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

IV. Gelände und Bodenverhältnisse

Das Gebiet steigt von Nordosten nach Südwesten hin an (siehe auch Höhenschichtlinien).

Der Untergrund besteht aus Humus und sandigem Lehm.

Über das Vorhandensein von Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor. Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind Altlasten nicht zu erwarten.

V. Straßenbau

An das Baugebiet grenzt die Staatsstraße 2086 an. Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt einerseits direkt über die Staatsstraße 2086 und auf der Ostseite vom bestehenden Baugebiet „Am Stielhölzl“.

VI. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung
Die Gemeinde Oberbergkirchen hat eine zentrale Wasserversorgung mit eigenem Brunnen und Hochbehälter. Der Hochbehälter steht am östlichen Ortsende von Oberbergkirchen. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für das Planungsgebiet ist gesichert.

b) Abwasserbeseitigung
Die Ortschaft Oberbergkirchen ist voll kanalisiert. Die Abwässer werden in der Kläranlage in Bichling im Nordosten des Ortes gereinigt. Die Kanalisation besteht in diesem Bereich ausschließlich aus einer Mischwasserkanalisation. Um den Abfluss des Regenwassers zu

verlangsamen, wurde im Baugebiet ein Stauraumkanal errichtet. Die frühere Kläranlage (Flur-Nr. 74) wurde zu einem naturnahen Teich umgestaltet. Sie dient heute als Regenrückhaltebecken.

VII. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist zentral geregelt und erfolgt auf Landkreisebene (siehe www.lra-mue.de).

VIII. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG. Zuständig ist die Betriebsstelle Ampfing. Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen durch Erdkabel. Bei der Errichtung der Gebäude sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Die für das Kabelnetz erforderlichen Verteiler und Hausanschlussschränke sind innerhalb der Baugrundstücke in den Gartenzäunen zu integrieren.

IX. Vorschläge für die künftigen Festsetzungen

siehe Bebauungsplan

X. Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung für die geplante Bebauung

Die Anschlusskosten werden nach der Satzung der Gemeinde berechnet.

XI. Voraussichtliche Kosten für die Abwasserbeseitigung der geplanten Bebauung

Die Anschlusskosten werden nach der gemeindlichen Satzung berechnet.

XII. Finanzierung der Erschließungskosten

Die Erschließungsanlagen sind weitgehend fertig gestellt. Soweit zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden dann erfolgt die Finanzierung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (90 % der Kosten werden umgelegt) oder Straßenausbaubeiträgen. Sollten Maßnahmen im Bereich der Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung erforderlich werden, erfolgt die Finanzierung über Herstellungsbeiträge oder über die Abwassergebühr.

XIII. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Asenhamer Feld ist am 14.09.1994 in Kraft getreten. Durch das vorliegende Deckblatt ist kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten, da kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Oberbergkirchen, 18.05.2017

.....
Hausperger
Erster Bürgermeister