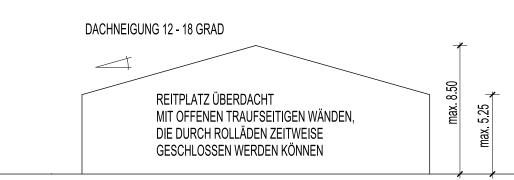
# I. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG PFLASTERWEG **KIESWEG** ART DER BAULICHEN NUTZUNG SONDERGEBIET REITBETRIEB BauNVO § 11 KOPPEL STRASSENBEGRENZUNGSLINIE POOL, TEICH \_\_\_\_\_ BAUGRENZE POOL BAUGRENZE KOPPEL -----**TERRASSE** BAUGRENZE TERRASSE PADDOCKS BAUGRENZE PFLASTERWEG VORHANDENES GRÜN BAUGRENZE KIESWEG BESTEHEND AUS BÄUMEN UND STRÄUCHERN BAUGRENZE PADDOCKS FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE BAUGRENZE NUTZUNGSBEREICH A UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT BAUGRENZE NUTZUNGSBEREICH B GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES BESTEHENDE STÜTZMAUER OFFENE BAUWEISE GRUNDFLÄCHENZAHL GESCHOSSFLÄCHENZAHL BEREICH DER GRUNDSTÜCKSZUFAHRT BEREICH DER STELLPLÄTZE NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG **NUTZUNGSBEREICH A** NUTZUNGSBEREICH B NUTZUNGSBEREICH MAXIMAL MÖGLICHE VOLLGESCHOSSE ART DER SO REITBETRIEB ART DER BAULICHEN DACHNEIGUNG SO REITBETRIEB 12 **-** 18 GRAD BESTAND TH max. 5.25 m TRAUFWANDHÖHE (TH) BESTAND über Gelände ALS HÖCHSTMAß FH max. 8.50 m FIRSTHÖHE (FH) BESTAND ALS HÖCHSTMAß über Gelände GRUNDFLÄCHENZAHL GESCHOSSFLÄCHENZAHL

SO

KOPPEL

822/6



### SCHEMASCHNITT NUTZUNGSBEREICH A

# II. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



# III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

DAS BAUGEBIET WIRD ALS SONDERGEBIET REITBETRIEB (SO) GEMÄSS § 11 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG FESTGESETZT.

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

INNERHALB DES BAUGEBIETES KÖNNEN DIE NUTZUNGSBEREICHE MAXIMAL BEBAUT WERDEN. GRZ 0.3 UND GFZ 0.6

IM NUTZUNGSBEREICH A IST MAX, EIN VOLLGESCHOSS MÖGLICH,

IM NUTZUNGSBEREICH B SIND MAX. ZWEI VOLLGESCHOSSE MÖGLICH.

## 3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

DIE HÖHENLAGE DER GEBÄUDE RICHTET SICH NACH DEM NATÜRLICHEN GELÄNDEVERLAUF. DIE ERDGESCHOSS- FERTIGE FUSSBODENHÖHE DER GEBÄUDE DARF MAX. 20 cm ÜBER DEM NATÜRLICHEN GELÄNDEVERLAUF LIEGEN. IM WESTLICHEN ANSCHLUSS AN DEN NUTZUGSBEREICH A KANN DER NATÜRLICHE GELÄNDEVERLAUF DURCH EINE STÜTZMAUER VON MAX. 0.50 m ABGEFANGEN WERDEN.

## 4. GARAGEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND STRASSEN

GARAGEN DÜRFEN NUR INNERHALB DER DURCH BAUGRENZEN AUSGEWIESENEN, ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ALS FREISTEHENDE, ANGEBAUTE ODER IN DAS HAUPTGEBÄUDE INTEGRIERTE GARAGEN ERRICHTET WERDEN. INNERHALB EINES EINFAHRTSBEREICHES DARF DIE GESAMTE ZUFAHRTSBREITE MAXIMAL 6.00 m BETRAGEN ALLE WEGE UND DIE STELLPLATZBEFESTIGUNGEN MÜSSEN SICKERFÄHIG AUSGEBILDET WERDEN.

### 5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE, BAUGRENZEN

DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WERDEN DURCH BAUGRENZEN FESTGESETZT. WINTERGÄRTEN UND ANDERE LEICHTE ANBAUTEN SIND NUR INNERHALB DER DURCH BAUGRENZEN AUSGEWIESENEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.

DIE TRAUFWANDHÖHE DARF IM NUTZUNGSBEREICH A MAXIMAL 5.25 m BETRAGEN TRAUFWANDHÖHE IM NUTZUNGSBEREICH B: BESTAND

DIE FIRSTHÖHE DARF IM NUTZUNGSBEREICH A MAXIMAL 8,50 m BETRAGEN

ALS BEZUGSPUNKT WERDEN DAFÜR DIE OBERKANTE NATÜRLICHES GELÄNDE UND DER SCHNITTPUNKT DER TRAUF-AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT FESTGELEGT (ART. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO).

FIRSTHÖHE IM NUTZUNGSBEREICH B: BESTAND

ES GELTEN UNABHÄNGIG VON BAUGRENZEN DIE ABSTANDSVORSCHRIFTEN DES ART. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

# 6. NEBENGEBÄUDE

NEBENGEBÄUDE AUßERHALB DER BAUGRENZEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

# 7. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG VON PRIVATEN- UND ÖFFENTLICHEN GRUNDSTÜCKEN

FÜR DIE ABLEITUNG DES ANFALLENDEN NIEDERSCHLAGSWASSERS (INCL. BESTANDSFLÄCHEN) IST EINE WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS ERFORDERLICH.

DIESE IST MIT DEN ENTSPRECHENDEN PLANUNTERLAGEN BEIM LANDRATSAMT MÜHLDORF a. INN,

WASSERRECHTLICH ZU BEANTRAGEN. WEGEN DES BINDIGEN BODENS WIRD VON EINER EINLEITUNG IN DEN WEIHERGRABEN (ggf. ÜBER DIE WEIHER) AUSGEGANGEN. WENN DIE ABLEITUNG ÜBER DIE WEIHER ERFOLGT, IST KEINE WEITERE REGENRÜCKHALTEMASSNAHME

# 8. BAULICHE GESTALTUNG

ERFORDERLICH.

- DIE DACHNEIGUNG ERGIBT SICH AUS DEN HÖHENFESTSETZUNGEN VON TRAUFWAND- UND FIRSTHÖHE UND DARF IM NUTZUNGSBEREICH A MIN. 12 GRAD, MAX. 18 GRAD BETRAGEN. NUTZUNGSBEREICH B: BESTAND

- DACHEINSCHNITTE UND NEGATIVGAUBEN SIND NICHT ZULÄSSIG

- DACHGAUBEN SIND AB EINER DACHNEIGUNG GRÖSSER 30 GRAD ZULÄSSIG.

UND DÜRFEN EINE MAXIMALE BREITE VON 1.50 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

- BEI DACHZIEGELN DÜRFEN KEINE HOCHGLÄNZENDEN FARBEN VERWENDET WERDEN.

- DIE FIRSTRICHTUNG DER DÄCHER MUSS PARALLEL ZUR LÄNGEREN SEITE DER GEBÄUDE AUSGEFÜHRT WERDEN.

# 9. IMMISSIONSSCHUTZ

- DURCH BENACHBARTE LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE KÖNNEN GERÄUSCH-, GERUCHS- UND STAUBEINWIRKUNGEN AUFTRETEN. INSBESONDERE AUCH DANN, WENN LANDWIRTSCHAFTLICHE ARBEITEN NACH FEIERABEND, SOWIE AN SONN- UND FEIERTAGEN ODER WÄHREND DER NACHTZEIT VORGENOMMEN WERDEN, FALLS DIE WETTERLAGE SOLCHE MAßNAHMEN ERZWINGT GERUCHS-, GERÄUSCH-, LAUB- UND NADELABFALLIMMISIONEN, DIE SICH AUS DEM ORDNUNGSGEMÄßEN BETRIEB DER UMLIEGENDEN LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTEN ERGEBEN SIND ZU DULDEN.

# 10. WASSERVER- UND ENTSORGUNG

- DIE BRAUCHWASSERVERSORGUNG ERFOLGT DURCH DIE WASSERGENOSSENSCHAFT IRL. - DIE ABWASSERENTSORGUNG IST AN DEN KANAL DES ABWASSERVEREINS IRL ANGESCHLOSSEN.

# 11. STROMVERSORGUNG

- DIE STROMVERSORGUNG ERFOLGT DURCH DEN ANSCHLUSS AN DAS NETZ DES BAYERN WERKES.

# 12. ABFALLTONNEN

FREISTEHENDE MÜLLTONNENHÄUSCHEN SIND NICHT ZULÄSSIG

# 13. ALTLASTEN

AUFFÄLLIGES AUSHUBMATERIAL IST ZU SEPARIEREN UND ORDNUNGSGEMÄSS NACH RÜCKSPRACHE MIT DEM LANDRATSAMT MÜHLDORF UND GEGEN NACHWEIS ZU ENTSORGEN ODER ZU VERWERTEN.

# IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

### 1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten

Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den festgesetzten Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m2.

Pflanzqualitäten:

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 12-14 cm oder v. Heister, 150 - 200 cm Hochstamm mind 2xv Obstbäume

> v. Heister, 100-150 cm v. Str., mind, 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

### 2.0 EINFRIEDUNG

Bei Hecken

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten. Es sind nur Holzzäune und Maschendrahtzäune zulässig.

### 3.0 STELLPLÄTZE

Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässige

#### Belagsarten). 4.0 BESTEHENDE VEGETATION

Die bestehende Begrünung wird erhalten und gepflegt.

#### 5.0 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Als "Flächen zur Kompensation" gem. § 1a BauGB wird eine Ausgleichsfläche innerhalb des

Bebauungsplanumgriffs festgelegt. Diese ist nach Durchführung der Baumaßnahmen in der darauffolgenden Vegetaionsperiode

anzulegen und gemäß dem Entwicklungsziel zu pflegen.

Insgesamt ist eine Ausgleichsfläche von 198 m² erforderlich.

Erweiterung der westlichen fast durchgängig bewachsenen Hecke nach Osten auf Fl.Nr. 809 Teilffläche Gemarkung Irl durch Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher gem. Artenliste Pft 6.0 mit

Entwicklungsziel "Gehölzhecke". Dies ist auf einer Gesamtfläche von ca. 180 m² mit einer Länge von 60.00 m und einer Breite von 3.00 m 2-reihig im Pflanzraster 1.50 x 1.50 m anzulegen. Lücken in der vorhandenen Gehölzhecke

sind mit zu bepflanzen Die Ausgleichsfläche ist gemäß dem Entwicklungsziel dauerhaft zu erhalten und außerhalb der

Vogelbrutzeit, also von 01.10. -28. 02. zu pflegen. Desweiteren sind folgende Maßnahmen zur Sicherung der Erreichung des

Entwicklungszieles Gehölzhecke auf der Ausgleichsfläche durchzuführen:

- Anbringen eines Verbissschutzes an den Gehölzen - Ersatzpflanzung bei Gehölzausfällen

- Verwendung autochthonem Pflanzenmaterial

- Dauerhafte Kennzeichnung der Ausgleichflächen durch geeignete Pflöcke

- Meldung der Herstellung der Ausgleichsflächen an die Untere Naturschutzbehörde

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Wildbirne

# 6.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE - ARTENLISTE FÜR AUSGLEICHFLÄCHEN:

A) Mittel- bis Kleinbäume (2. und 3. Wuchsordnung) Qualität: H, 3xv, STU 10-12, m.B.

Feldahorr Acer campestre Carpinus betulus Hainbuche Weißdorn Crataegus monogyna Eberesche Sorbus aucuparia Mehlbeere Sorbus aria Vogelkirsche Prunus avium Prunus padus Traubenkirsche Malus sylvestris Holzapfel/Wildapfel

Pyrue communis B) Sträucher

Qualität: Str, 2xv, 60-100, o.B.

Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea roter Hartriegel Corylus avellana Haselstrauch Crataegus monogyna Weißdorn Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare Liguster Lonicera xylosteum Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Ribes alpinum Alpen-Johannisbeer Rosa in Arten heim. Wildrosen Viburnum lantana

Wolliger Schneeball Sambucus nigra Schwarzer Holunder Salix in Sorten Strauch-Weide

In der Ausgleichsfläche ist die Verwendung von Koniferen, deren Zwerg- und Krüppelformen, Nadelgehälze, alle buntlaubigen und panaschierten Forman von Gehölzen unzulässig.

# 7.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.)mit einem Abstand von mind. 2.50 m ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

# V. TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

Der anstehende Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgsetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

Es dürfen keine giftigen Gehölze verwendet werden. Es ist die Liste die Liste des Bundesministeriums

für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000 zu besachten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren

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. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet ist davon auszugehen.

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 Bundesbauministerium:  $\underline{\text{http://www.bm}} \underline{\text{vi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel 2.pdf? blob=publicationFile}}$ (oder Suchbegriff "Hochwasserschutzfibel"). Der Abschluss einer Elementarversicherung wird ebenfalls empfohlen.

Flyer: Veraus denken - elementar versichern des STMUV, Bezugsquelle: http://www.bestellen.bayern.de

# VI. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberbergkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBI. I, 1722), 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 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

# VII. VERFAHRENSVERMERKE VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

1. Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat Oberbergkirchen hat in der Sitzung vom 12.12.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

gemäß § 12 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Michael Hausperger, 1. Bürgermeister

Michael Hausperger, 1. Bürgermeister

Michael Hausperger, 1. Bürgermeister

Michael Hausperger, 1. Bürgermeister

# 2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Oberbergkirchen, den 12.01.2017

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung

vom 06.12.2016 hat in der Zeit vom 30.12.2016 bis einschließlich 31.01.2017 stattgefunden.

### Oberbergkirchen, den 16.02.2017 3. Beteiligung der Behörden:

Oberbergkirchen, den 16.02.2017

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.12.2016 hat in der Zeit

## vom 30.12.2016 bis einschlieslich 31.01.2017 stattgefunden.

# Öffentliche Auslegung:

7. Ausfertigung:

8. Bekanntmachung:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 10.02.2017 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2017 bis einschließlich 25.04.2017 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 15.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Michael Hausperger, 1. Bürgermeiste Oberberakirchen, den 27.04.2017

# 5. Beteiligung der Behörden:

Oberbergkirchen, den .....

Oberbergkirchen, den .

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2017 bis einschließlich 25.04.2017 beteiligt.

Oberbergkirchen, den 27.04.2017

Michael Hausperger, 1. Bürgermeister

# Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Oberbergkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.04.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 27.04.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen

Oberbergkirchen, den ..

Michael Hausperger, 1. Bürgermeister

# Michael Hausperger, 1. Bürgermeister

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde 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).

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und der §§ 214, 215 und 215 a BauGB

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

# GEMEINDE OBERBERGKIRCHEN

LANDKREIS MÜHLDORF REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



LAGEPLAN

MAßSTAB 1 : 5000

1 : 500

27.04.2017

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 'VATERSHAM'



TELEFAX: 08636 - 69867

MARSTAB: DATUM: