# ZELGER-BERG III

STADT/M./GEMEINDE: ZANGBERG

L A N D K R E I S: MÜHLDORF AM INN

R E G. B E Z I R K: OBERBAYERN



MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN 1:1000 /

ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000

P R A A M B E L

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.76, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGB1. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVB1. S. 903) Art, 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 2.7.1982 (GVB1. S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.

### S A T Z U N G

§ 1

Der Bebauungsplan

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriftn werden nach der Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt und deren Bekanntmachung und Wiederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.



Planunterlagen
Amtliche Flurkarten der Vermessungsamter im Maßstab 1 1000 Stand der Vermessung vom Jahre
Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet
Hohenschichtlinien vergroßert aus der amtlichen bayerischen Hohenflurkarte vom Maßstab 1 5000 auf den Maßstab 1 1000
Zwischen Hohenschichtlinien sind zeichnerisch interpolliert. Zur Hohenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt

geeignet Photogrammetrische bzw. tachymetrische Hohenaufnahmen wirden von der Firma.

Die Erganzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am

richtungen erfolgte am (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit). Untergrund Aussagen und Ruckschlusse auf die Untergrundverhaltnisse und die Bodenbeschaffenheit konnen weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden. Nachrichtliche Übernahmen Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewahr übernommen werden.

Urheberrecht. Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geandert werden

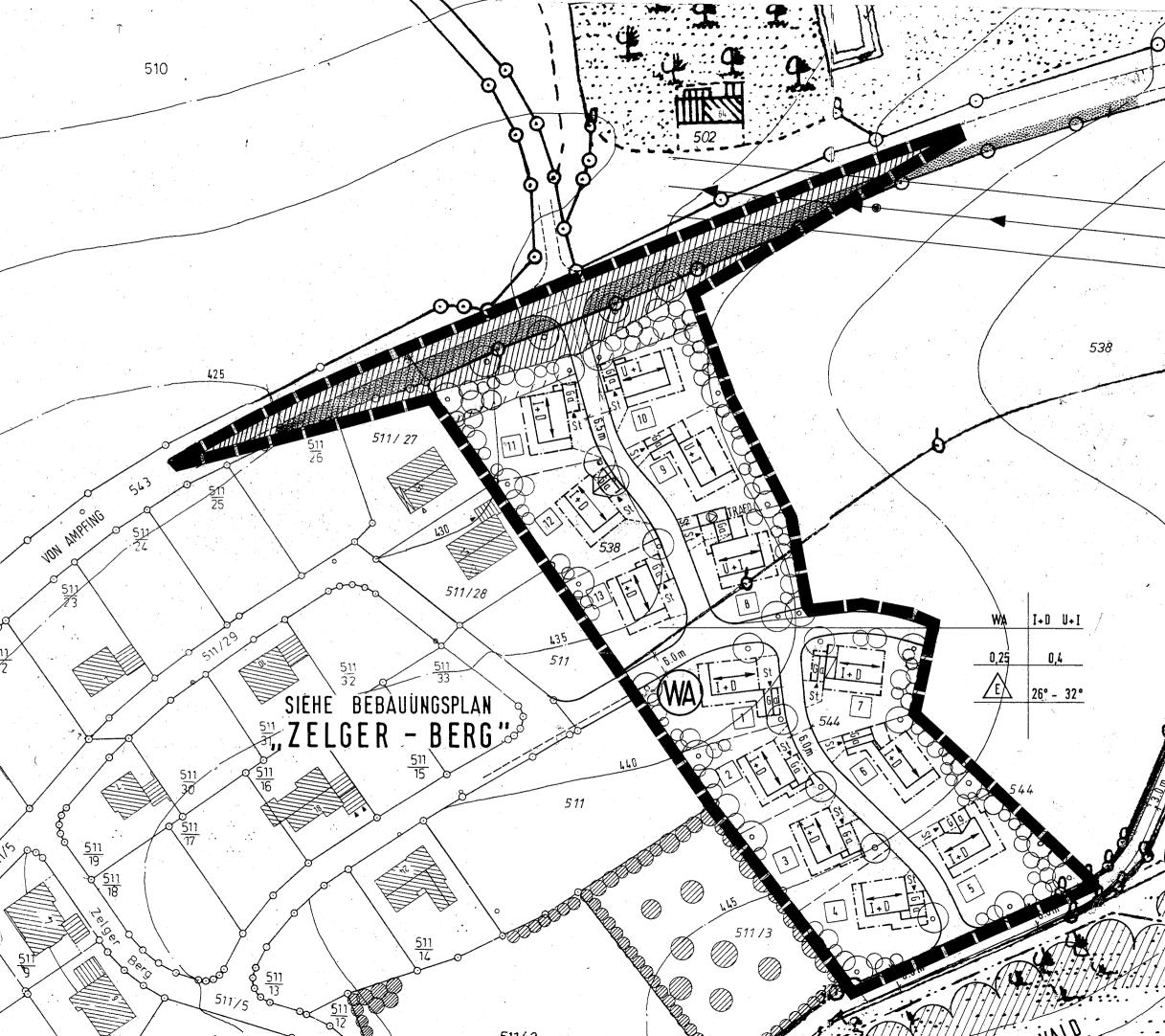
| GEZ.      |           |     |
|-----------|-----------|-----|
| GEPR.     |           |     |
| GEAND. AM | ANLASS    | VON |
|           |           |     |
|           |           |     |
|           |           |     |
|           |           |     |
|           |           |     |
|           |           |     |
|           |           |     |
|           |           |     |
|           |           |     |
|           |           |     |
| 35.00     |           |     |
| ZEICHN    | NNP2 - NI | 1   |
|           |           |     |

883 - 1662 - 3

ORTS-BAULEITPLANUNG STÄDTEBAULICHE PLANUNG ERSCHLIESSUNG SPLANUNG GRÜNORDNUNG SPLANUNG



INGENIEURBURO HELMWARD LOIBL ENGLBERGWEG 70 a · 8300 LANDSHUT LANDSHUT, DEN 25. 5. 1987



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. BAUWEISE:
- 0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:
- 0.2.1. Einzelhausgrundstück = 550 qm
- 0.3. GESTALTUNG DES GELANDES:
- O.3.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.
  Stützmauern sind unzulässig.
- 0.4. FIRSTRICHTUNG:
- 0.4.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1.
- 0.5. EINFRIEDUNGEN:
- 0.5.1. Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung

zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechten

Latten

Höhe des Zaunes:

Eine maximale Gesamthöhe von 1,00 m, bezogen auf das angrenzende Gelände, darf nicht überschritten werden (ausgenommen im Bereich von

Sichtdreiecken, max. Höhe 0,80 m). sind unzulässig

Stützmauern:

Sockelhöhe:

nur straßenseitig max. 10 cm

Am Rand des Baugebietes, in Richtung zur freien Natur sind nur sockellose Einfriedungen zuläs-

Seitliche und rückwärtige Begrenzung zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,5 m zulässig, wenn sich das nicht negativ auf das Straßenbild auswirkt.

Vorgärten:

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in einem gepflegten Zustand zu halten.

- 0.5.2. Die Zufahrten zu den Garagen und die Flächen für private Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.
- O.6. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:
- 0.6.1. Garagen und Nebengebäude sind der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe: nicht über 2,75 m
- 0.6.2. Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes ist unzulässig.
- 0.6.3. Die Garage kann innerhalb des Hauptgebäudes untergebracht werden (Geschoßgarage). Kellergaragen sind unzulässig.
- 0.6.4. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform, Dachneigung und äußere Ges taltung müssen einheitlich ausgebildet werden.
- 0.6.5. Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzen Flächen zulässig. Ausnahmen innerhalb der blauen Baugrenzen können zugelassen werden.

#### EXTLICHE FESTSETZUNGE

- 0.6.6. Die Garagenvorplätze dürfen nicht geteert und betoniert werden, sondern sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen.
- 0.7. GEBAUDE:
- 0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

Dachform: Dachneigung: Dachflächen:

Dachdeckung: Dachgaupen:

Höhe von 0,90 m und einer max. Breite von

Kniestock:

Sockelhöhe: Ortgang:

Traufe:

0.7.2.

Wandhohe: = Schnittpunkt der

Außenwand mit der Dachhaut

Satteldach Satteldach  $26^{\circ} - 32^{\circ}$ 

Dachflächen sind rechteckig auszubilden

ziegelrot Dachgaupen sind zulässig bei einer max.

1,20 m. Negative Daconauper (Einschnitte in der Dachfläche, sind nicht zugelassen. bei I+D nicht über 0,30 m,

bei U+I konstruktiver Meiestock max. 0,30 m

nicht über 0,50 m Oberstand mindestens 0,30 m - 0,50 m, nicht

über 0,30 m - 1,00 mOberstand mind. 0,30 m, nicht Ober 1,00 m

Bei Balkonüberdachung mit vorgehängtem

Stützraster ist eine Auchahmeregelung zu beantragen.

bei I+D nicht über 4,10 m, bei talseitig erhöht sich die Traufhöhe um das Maß des sichtbaren Untergeschosses (Kellergeschoß) ab ge-

wachsenem Boden, bei U+I talseitig nicht über 5,90 m ab gewachsenem Boden.

- Haustyp nach Geländeneigung. Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe anzuwenden (U+I).
- Die max. Gebäudetiefe darf 9,5 m nicht überschreiten. Das Seitenver-0.7.3. hältnis der Hauptgebäude (L : B) darf das Maß 7 : 5 nicht unterschreiten. Der Dachfirst muß in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
- 0.7.4. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen.
- Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener 0.7.5. Eindruck entsteht. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge, Loggien und Übereckbalkone, sowie unruhige Gliederungen unzulässig.
- 0.7.6. Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit senkrechter Holzverschalung zulässig. Holzverschalungen sind hellbis mittelbraun zu lasieren. Rundumverschalung im Erdgeschoß und Obergeschoß ist unzulässig.
- 0.7.7. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung . der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Größen müssen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.7.8. Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.
- 0.7.9. Pro Hausseite sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Größe von höchstens 0,80 qm zulässig, bei Steildächern nur Gaupen mit Ausstiegsluken.
- 0.8. BEPFLANZUNG:
- 0.8.1. Je 300 qm Grundstücksgröße ist mindestens ein hochwichsiger Laubbaum heimischer Art zu pflanzen und zu unterhalten. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
- 0.8.2. Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Deck- und Schutzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl:

#### Großbäume:

Acer platanoides Spitzahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Betula pendula Sandbirke Fagus silvatica Rotbuche Fraxinus excelsion Gem. Esche Pinus silvestris Gem. Kiefer Quercus robur Stieleiche Sorbus aucuparia Gem. Eberesche Tilia cordata Winterlinde

#### Kleinbäume:

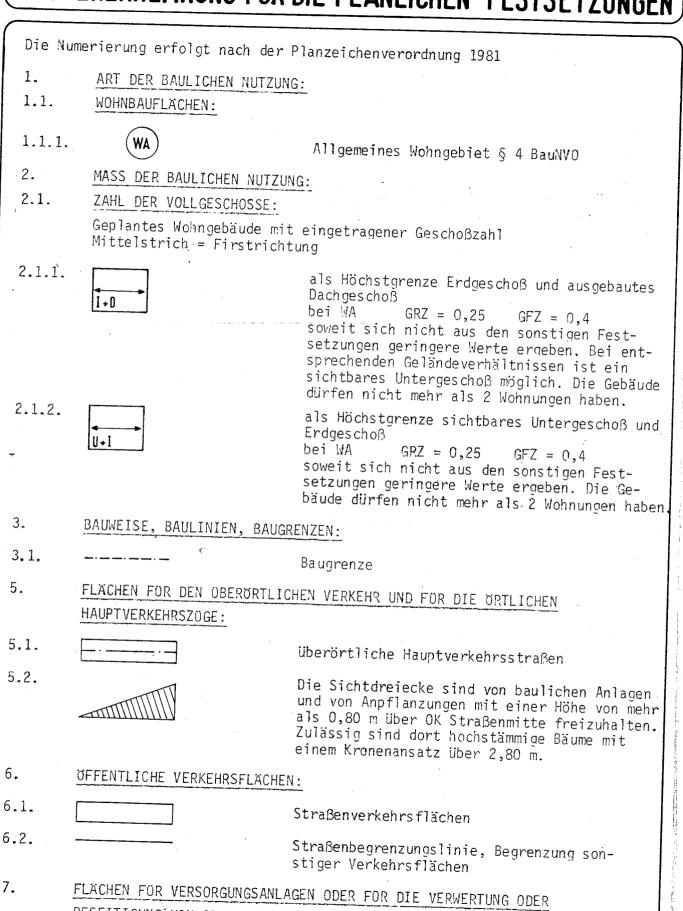
Acer campestre Feldahorn
Alnus incana Grauerle
Alnus glutinosa Schwarzerle
Carpinus betulus Hainbuche
(wahlweise Obstbäume)

#### Sträucher:

z.B. Feldahorn, Liguster, Hartriegel, Heckenkirsche, Scheinweigelie, Weißdorn, Vogelbeere, Wolliger Schneeball, Linde.

- 0.8.3. Auf nachfolgende gesetzliche Bestimmungen ist bei der Ausführung zu achten:
  Grenzabstand nach Art. 47 und 48.
  Grenzabstand bei Gärten oder landwirtschaftlichen Flächen Art. 52 Verjährung der nachbarrechtlichen Ansprüche.
- 0.9. SCHALLSCHUTZ:
- 0.9.1. Bei der nördlichen Parzellenreihe entlang der St 2091 sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind durch entsprechende Grundrißgestaltung der Gebäude, Verlegung der Schlafräume auf die lärmabgewandte Hausseite und Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 nach VDE 2719 mit einem Schalldämmaß von mind. 35 dB(A) zu gewährleisten.

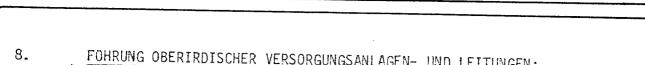
# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN



BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN:

7.1. Umformerstation (Trafo)

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEI



|      | • | TELLOWGEN: |   |
|------|---|------------|---|
| 8.1. |   |            | Hochenannunga forsið sid                |
|      |   | -          | Hochspannungsfreileitung mit Schutzzone |

zur Verlegung bzw. Verkabelung vorgesehen.

GRONFLACHEN UND BEPFLANZUNG: 

9.

9.1.

13.

13.3.

15.

15.1.

15.2.

15.3.

Verkehrsgrünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

13.1. Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar) 13.2.

> Deck- und Schutzpflanzung als dichte Gehölzpflanzung je 1 qm ein Gehölz

SONSTIGE PLANZEICHEN:

St

Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen.

lockere raumbildende Gehölzpflanzung

Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

| 16.   | KENNZEICHNUNGEN UND                           | NACHRICHTLICHE OBERNAHMEN:  |  |
|-------|---|---|--|
| 16.1. | <u> </u>                                      | Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz  |  |
| 16.2. | <u>-</u><br>· •                               | Garagenzufahrt  |  |
| 16.3. | ٧   | Hauseingang   |  |
| 16.4. | 1 2<br>3 4<br>5 6                             | Nutzungsschablone Feld 1 = Baugebiet Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse Feld 3 = Grundflächenzahl Feld 4 = Geschoßflächenzahl Feld 5 = Bauweise Feld 6 = Dachneigung |  |
| 16.5. |   | Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung  |  |
| 16.6. | [12]  | Grundstücksnumerierung  |  |
| 17.   | KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN: |   |  |
| 17.1. | GRENZPUNKTE UND GRENZEN:                      |   |  |
| 17.2. | 8   | Grenzstein  |  |
| 17.3. |   | Flurstücksgrenze, Uferlinie   |  |
| 17.4. | «·  | Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)   |  |
| 18.   | BAUWERKE:                                     |   |  |
| 18.1. |   | Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)  |  |
| 18.2. |   | Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)   |  |
| 18.3. |   | Weiher  |  |
| 19.   | WEGE:   |   |  |
| 19.1. |   | abgemarkter Weg   |  |
| 19,2, |   | nicht abgemarkter Weg   |  |
| 20.   | VERSCHIEDENES:                                |   |  |
| 20.1. | 544   | Flurstücksnummern   |  |
| 20.2. | 10 m  | Höhenlinien   |  |

1. Aufstellungsbeschluß: Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 16.01.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13.02.1984.. ortsüblich bekanntgemacht. Markl, 1. Bürgermeister Zangberg ...., den 02:11.1987 2. Bürgerbeteiligung: Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.01.1984. hat in der Zeit vom 03.08...bis 31.10.1984.. stattgefunden. Markl, 1. Bürgermeister Zangberg ,den .02.11.1387 3. Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.02.1986. wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 44.04.86. bis 30.05.86 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 03.04.85... ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Zangberg den 02.11.1987. Märkl, A. Bürgermeister 4. Satzung: Die Gemeinde ... Zangberg...... hat mit Beschluß des Gemeinderates vom २६.०२.1986...den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Artikel 91 der Bayer. BO in der Fassung vom २०.०२.1986..... als Satzung beschlossen. Markl, 1. Bürgermeister Zangberg den 02,11,1987 5. Genehmigung Das Landratsamt . Mühlderf. a. Jrn. ... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 12.02. 1987 Nr 61-61-012; 35/4/9 gemäß § 11 BBauG beschlossen. Marki, A. Bürgermeister Zangberg.....den 02:11:1987 8. Inkrafttreten: Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 03.11.1987 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in Oberbergkirchen... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie § 155 a BBauG ist hingewiesen worden. Zangberg den 02.11.1987

ZELGER-BERG III DECKBLATT NR 1



M A S S T A B BEBAUUNGSPLAN

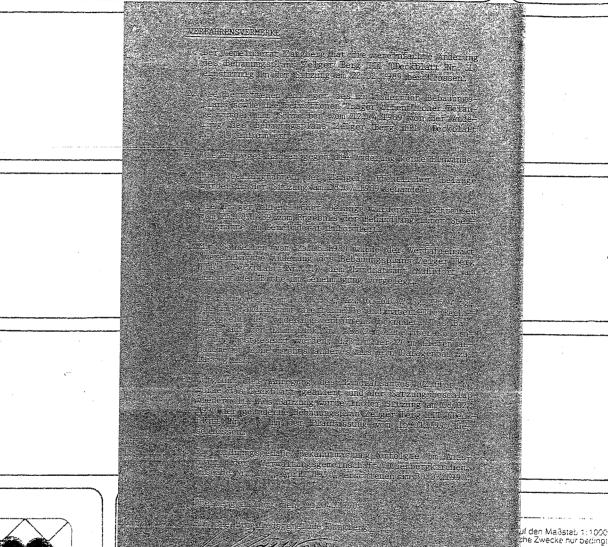
1 · 1 000 ÜBERSICHTSLAGEPLAN

VEREINFACHTE ÄNDERUNG NACH S 13 Baugh.

STADT/M./GEMEINDE: ZANGBERG

LANPKREIS: MÜHLDORF AM INN

R E G. B E Z I R K: OBERBAYERN





GEÄND. AM AHLASS | YOH

Lobenz

GEPR

22 08,1989

15.1.**9**0

ORTS-BAULEITPLANUNG STÄDTEBAULICHE PLANUNG ERSCHLIESSUNGSPLANUNG GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Recinionation of Communition of the Machine Military observed more recommended to the Community of the Commu

INGENIEURBÜRO HELMWARD LOIBL LITSCHENGASSE 707, 8300 LANDSHUT



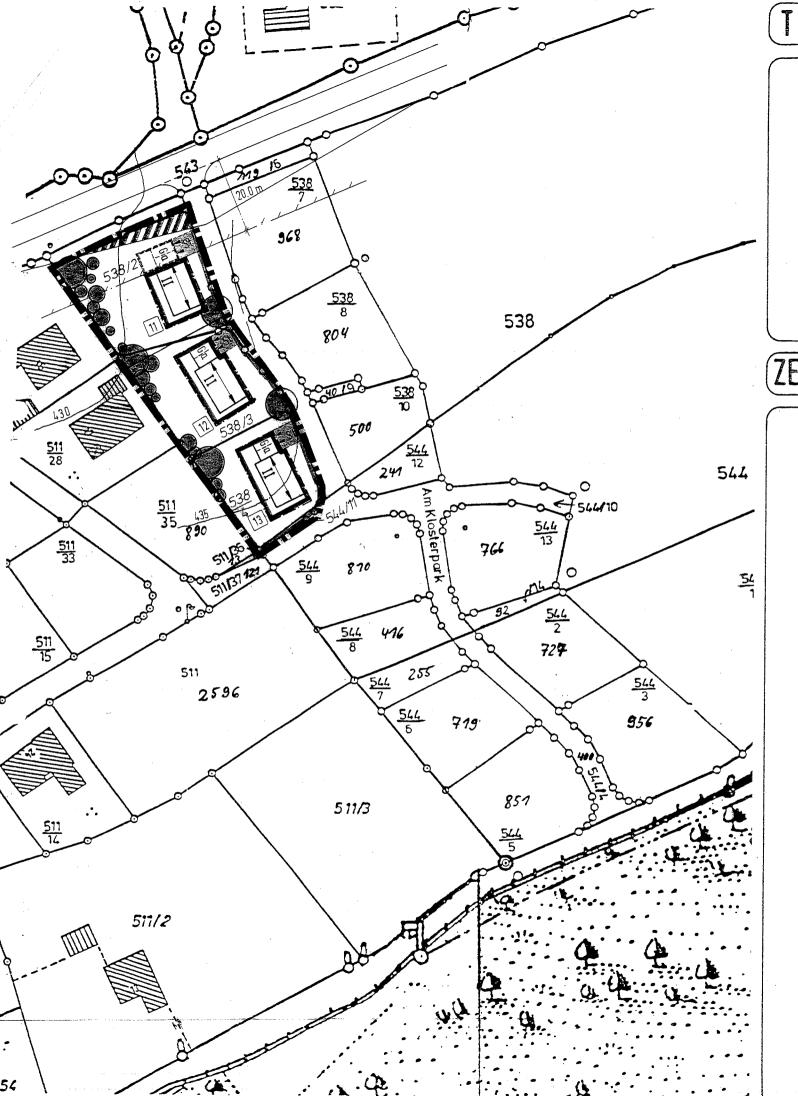
erstellt gungstechnischen Eineigkeit) können weder aus den

kann keine Gewahr über-

LANDSHUT, DEN 22.08.1989

LTIM.

ZEICHNUNGS - NR. 8 99 - 1855 - D1



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7. GEBÄUDE

0.7.1. Wandhöhe:
Schnittpunkt der
Außenwand mit der
Dachhaut

bei tälseitig nicht über 5,90 m ab neu festgelegtem Gelände. Das festgelegte Gelände ist durch anschüten herzustellen.

0.10.1. Auf Parzelle 11 ist innerhalb der 20 m tiefen anbaufreien Zone nur die Errichtung von Garagen zulässig.

0.11.1. Im übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Zelger- Berg III" weiter.

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

| 1. |     | Baugrenze  |
|----|-----|--|
| 2. | II  | als Höchstgrenze Erdgeschoß und ein<br>Vollgeschoß<br>GRZ = 0,25 GFZ = 0,4             |
| 3. |     | Flächen für private Stellplätze, die zur<br>Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen. |
| 4. | G,a | Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung  |
| 5. |     | Flächen für Garagen  |