GEMEINDE ZANGBERG

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Nr. 0011_3 „Ortsmitte“ Deckblatt Nr.3

GEMEINDE ZANGBERG

VG OBERBERGKIRCHEN

VERFAHRENSSTAND **SATZUNG**

DATUM 10.10.2023

Satzung

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl Landschaftsarchitekt | Stadtplaner
Industriestraße 1 | 94419 Reisbach
t. 08734 - 93 91 396
mail. info@breinl-planung.de

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Zangberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12. 2022 diese 3. Änderung des Bebauungsplanes als
S a t z u n g.

S a t z u n g.

<u>Diese Satzung besteht aus:</u>

- ☐ Teil A Planteil
- ☐ Teil B: Festsetzungen durch Text
- ☐ Teil C: Hinweise durch Text
- ☐ Teil D: Festsetzungen durch Planzeichen
- ☐ Teil E: Hinweise durch Planzeichen
- ☐ Teil F: Begründung

Satzung

Die textlichen Festsetzungen werden nachfolgend neu gefasst. Sie gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die durch die vorliegende Planung geänderten Festsetzungen sind gelb hinterlegt.

Teil B: Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung; § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 Abs. 2 Ziff. 1 bis 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse, der Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise laut § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO.

3.2 Ebenso gelten die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Baugrenzen laut § 23 BauNVO, sowie die festgesetzten Haustypen laut § 22 Abs. 2 bis 4 BauNVO.

4.1 Gestaltung Art. 91 BayBO
GÜLTIG NUR FÜR DAS MISCHGEBIET MI2

4.1.1 Dachgestaltung

Firstrichtungen: In der Bebauungsplanzeichnung sind die festgesetzten Firstrichtungen eingetragen.

Dachform: Es sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer in rechteckiger Form zugelassen

Dachneigung: 32 bis 38 Grad. Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind nicht zulässig.

Dacheindeckung: Dachziegel oder Dachpfannen in naturroten Farben

Dacheinschnitte: unzulässig, ebenso negative Dachgauben

Quergiebel: Quergiebel, Stand- und Zwerchgiebel sind zulässig, sofern sie die Wandhöhe von 6,50 m nicht überschreiten und die Traufe nicht über der Traufhöhe des Hauptdaches liegt.
Der Quergiebel muss sich in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen. Die Gesamtbreite des Quergiebels wird auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Die Quergiebel müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zur Gebäudeecke einhalten.

Satzung

Dachgauben: Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 32° bis zu einer max. Breite von 1,50 m zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen. Pro Dachseite sind max. 2 Dachgauben zulässig.

Dachfenster: Pro Hausseite sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Größe von höchstens 1 m² zulässig. Ein Nebeneinander von Dachgauben und Dachfenstern ist nicht zugelassen.

4.1.2 DACHÜBERSTÄNDE

Ortgang: mindestens 0,30 m, nicht über 1,00 m. Bei Balkonüberdachung max. 1,5 m.

Traufe: mindestens 0,30 m, nicht über 1,00 m. Bei Balkonüberdachung max. 1,5 m.

Wandhöhe: bei II+D nicht über 6,50 m gemessen ab FOK Erdgeschoss bis Schnitt mit der Dachhaut.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (FOK) darf in der Hausmitte nicht mehr als 0,30 m über der davor liegenden Straßenhöhe der Erschließungsstraße liegen.

Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude darf das Maß 1:1,2 nicht unterschreiten.

Gestaltung: Die Baukörper sind so zu gestalten, dass ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge, Loggien und Übereckbalkone, sowie unruhige Gliederungen nicht zulässig.

4.2 Gestaltung Art. 91 BayBO
GÜLTIG NUR FÜR DAS MISCHGEBIET MI1

4.2.1 Dachgestaltung

Firstrichtungen: In der Bebauungsplanzeichnung sind die festgesetzten Firstrichtungen eingetragen.

Dachform: Es sind Satteldächer, Grabendächer und Flachdächer (Mehrzweckhalle), Walmdächer oder Krüppelwalmdächer in rechteckiger Form zugelassen

Dachneigung: 28 bis 38 Grad.

Quergiebel: Quergiebel, Stand- und Zwerchgiebel sind zulässig, sofern sie eine Wandhöhe von 7,00 m nicht überschreiten und die Traufe nicht über der Traufhöhe des Hauptdaches liegt.
Der Quergiebel muss sich in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen. Die Gesamtbreite des Quergiebels wird auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Die

Satzung

Quergiebel müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zur Gebäudeecke einhalten.
Auf der Parzelle 3 ist ein Zwerchhaus mit einer Breite von bis zu 5 Meter zulässig.

Dachgauben: Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 32° bis zu einer max. Breite von 1,50 m zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 1,5 m betragen. Pro Dachseite sind max. 2 Dachgauben zulässig.

Dachfenster: Pro Hausseite sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Größe von höchstens 1 m² zulässig.

4.2.2 DACHÜBERSTÄNDE

Ortgang: nicht über 1,00 m. Bei Balkonüberdachungen max. 1,50 m.

Traufe: nicht über 1,00 m. Bei Balkonüberdachung max. 1,5 m.

Wandhöhe: bei II+D nicht über 6,80 m gemessen ab FOK Erdgeschoss bis Schnitt mit der Dachhaut.

bei III nicht über 9,2 m gemessen ab FOK Erdgeschoss bis Schnitt mit der Dachhaut.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (FOK) darf in der Hausmitte nicht mehr als 0,30 m über der davor liegenden Straßenhöhe der Erschließungsstraße liegen.

4.3 Gestaltung Art. 91 BayBO
GÜLTIG FÜR DIE MISCHGEBIETE MI1 UND MI2

4.3.1 Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:
Verputzmauerwerk mit lichtem Anstrich und Bauteile aus Holz, farbige Anstriche sind als Ausnahme nur dann zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

4.3.2 Die Verwendung von Glasbausteinen ist nicht zugelassen.

4.3.3 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und mit glänzenden Oberflächen dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

4.3.4 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.

4.3.5 Sonnenkollektoren sind aus nicht reflektierendem dunkeln Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.

5. Flächen für Garagen und Nebengebäude § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 Nebengebäude (§ 14/1, § 23/5 BauNVO) sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebengebäude

Satzung

und Nebenanlagen bis zu einer Größe von max. 10 m² und einer Wandhöhe von max. 3,0 m zulässig.

5.2 Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden und ein Satteldach erhalten.

5.3 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammengebaut werden. Vorderfronten (zur öffentlichen Verkehrsfläche gewandt) und Dachdeckung sowie Trauf- und Firsthöhen müssen einheitlich ausgeführt werden.

5.4 Die Wandhöhe der Garagen darf im Mittel 3,0 m nicht überschreiten.

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

6. Freiflächengestaltung / Einfriedungen § 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB u. § 11 BayBO

6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

6.1.1 Veränderungen der Geländeoberflächen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten

6.1.2 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

6.1.3 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

6.2 Die Versiegelung des Bodens (z.B. durch Terrassen) darf nicht mehr als 40 % der nicht überbauten Grundstücksfläche betragen. Die Befestigung von Flächen über die festgesetzte Größe hinaus ist z.B. für Stellplätze nur in Rasengittersteinen bzw. Rasenpflaster oder Kies zulässig.

6.3 Anfallendes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist nach den Vorgaben der TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) in den Mitterbach bzw. den Dorfweiher abzuleiten.

6.4 Gestaltung der Einfriedungen

6.4.1 Art und Ausführung:

Straßenseitige Begrenzung

Zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten.

Höhe: Eine maximale Gesamthöhe von 1,00 m, bezogen auf das angrenzende Gelände, darf nicht überschritten werden.

Stützmauern: unzulässig.

Satzung

Sockelhöhe: nur straßenseitig max. 10 cm; am Rand des Baugebietes in Richtung zur freien Natur sind nur sockellose Einfriedungen zulässig.

6.4.2 Seitliche und rückwärtige Begrenzung

Zwischen den Grundstücken sind auch Drahtzäune bis 1,0 m mit dichter Vor- und Hinterpflanzung erlaubt Sichtschutzmatten und geschlossene Wände sind nicht zulässig

6.5 Die Flächen für private Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

7. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0,80 m über OK Straße unzulässig. Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit Kronenansatz über 2,5 m.

8. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 13 BauGB

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

9. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB / § 48 AGBGB

9.1 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind mit den Einzelbauanträgen (ab 3 WE), qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit einzureichen.

9.2 Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Deck- und Schutzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl:

Abk.	Bäume I. Ordnung:	
APL	Acer platanoides	Spitz – Ahorn
AP	Acer pseudoplatanus	Berg – Ahorn
BP	Betula pendula	Sand – Birke
FE	Fraxinus excelsior	Gem. Esche
QR	Quercus robur	Stiel – Eiche
SA	Salix alba	Silberweide
TC	Tilia cordata	Winter – Linde
TP	Tilia platyphyllos	Sommer – Linde

	Bäume II. Ordnung:	
Al	Alnus incana	Grau – Erle
AG	Alnus glutinosa	Schwarz – Erle
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
SO	Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche
PA	Prunus avium	Vogel – Kirsche
PCC	Pyrus calleriana „Chanticleer“	Chinesische Wildbirne
	(wahlweise Obstbäume)	

Sträucher:
Es dürfen nur heimische Sträucher gepflanzt werden, z.B. Liguster, Hartriegel, Heckenkirsche, Weißdorn, Vogelbeere, Wolliger Schneeball.

9.3 Besondere Festsetzungen für Gehölzpflanzungen:

Satzung

Aufbau eines bachbegleitenden Feldgehölzes Pflanzabstand im Raser 2 x 2 m

Bäume I. und II. Ordnung		
3 %	Alnus glutinosa	Schwarz – Erle
2 %	Salix fragilis	Knackweide
5 %	Prunus avium	Vogel – Kirsche
5 %	Prunus padus	Trauben – Kirsche
Sträucher		
20 %	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
20 %	Salix Purpurea	Purpurweide
10 %	Salix aurita	Öhrchenweide
20 %	Ligustrum vulgare	Liguster
5 %	Rosa cannina	Hunds – Rose
5 %	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
5 %	Viburnum opulus	Gem. Schneeball

100 %

9.4 Bei Anpflanzungen ist § 48 AGBGB anzuwenden.

10. Abstandsflächenregelung

Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 und 7 BayBO ist einzuhalten.

11. Immissionsschutz

An den nächstgelegenen Immissionsorten im Mischgebiet werden durch den Lärm der Staatsstraße 2091 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts um max. 3 dB (A) überschritten. Lärmschutzmaßnahmen werden wegen der geringfügigen Überschreitung nicht gefordert.

12. Altlasten

Altlasten sind nach Kenntnis der Gemeinde in dem Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

13. Gebäudeabbruch (Anwesen Palmberg 2)

Gebäude die abgebrochen werden, müssen an gleicher Stelle, mit einer vergleichbaren Kubatur wieder hergestellt werden.

14. Gasleitung

Der Schutzbereich der Gasleitung darf weder überbaut noch bepflanzt werden.

15. Hinweise / Empfehlungen

Stellplätze, Zufahrten und Höfe sollen möglichst in wassergebundener Form (Splitt) ausgeführt werden.
Die nicht versiegelten Flächen sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

Satzung

Teil C: Hinweise durch Text

1. Wegen des hohen Grundwasserstandes (ca. 0,7 - 1,1 m unter Gelände) wird auf die Notwendigkeit einer Genehmigung für eine evtl. nötige Bauwasserhaltung hingewiesen. Hierfür ist mindestens eine Woche vor Baubeginn beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Sachgebiet Wasserrecht eine Genehmigung nach Art. 17a Bayer. Wassergesetz zu beantragen."

2. Da es sich um einen überschwemmungsgefährdeten Bereich handelt, bei dem auch evtl. hochdrückendes Grundwasser eine Rolle spielen könnte, wird empfohlen, für Heizungen entweder kein Heizöl zu verwenden (Gas, Wärmepumpen, Holzpellets etc.), Heizöltanks nicht im Keller aufzustellen oder aber bei Heizöllagerung im Keller nur Tanks zu verwenden, die für Überschwemmungsgebiete bauaufsichtlich zugelassen sind (Liste ist beim Landratsamt Mühldorf a. Inn erhältlich bzw. kann von der Internetseite http://ww.lra-mue.de, Suchbegriff „Heizöltanks“ heruntergeladen werden).

3. Auf den Bestand eines von Nord nach Süd verlaufenden, vorhandenen 20-kV Kabelsystems wird hingewiesen. Die Lage dieses Kabels ist vor jeglichen Arbeiten in diesem Bereich, mittels Spartenanfrage bei der E.ON Ampfing, Mobil-Oil-Straße 34, 84539 Ampfing separat zu erfragen. Vor Bauarbeiten muss unbedingt die Art der Bautätigkeiten und deren Umfang mit E.ON abgeklärt werden.

   Der Schutzzonenbereich des 20-kV-Kabels beträgt für Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

   Im Schutzzonenbereich von Erdkabeln ist bei einer Bepflanzung darauf zu achten, dass eine beidseitige Abstandszone von je 2,5 m einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

4. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden, außerdem ist ein Prüfungsnachweis der Einführung nach Aufforderung vorzulegen.

5. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flst. 19/2, 19/1, 190/5, 190/46, 19/4, 19/3, 22/3, 185, 22, 543 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im übrigen Teil des Bebauungsplans gilt die Meldepflicht für Bodendenkmäler nach Art. 8 BayDSchG“

6. Wasserwirtschaftliche Belange:
   Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude soll mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
   Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann. Es wird auf dauerhaft verbleibende Starkregenrisiken hingewiesen, ebenso wird der Abschluss einer Elementarversicherung empfohlen und eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung empfohlen.

7. Bodenschutz
   Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu

Entwurf

berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Satzung

Teil D: Festsetzung durch Planzeichen

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenvordnung 1990.

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

1.2 Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

1.2.1 **MI** Mischgebiet § 6 BauNVO

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse

II+D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Dachausbau möglich
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß für MI1
0,5	Grundflächenzahl als Höchstmaß für MI2
0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß für MI1
1,2	Geschossflächenzahl als Höchstmaß für MI2

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

3.1 **O** offene Bauweise

3.1.1 E nur Einzelhäuser zulässig

3.5.1. Baugrenze

3.5.2. Baugrenze für Sportanlagen

3.5.3. Firstrichtung

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

6.1. öffentliche Straßenverkehrs-, Wegefläche

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. öffentliche Parkplätze, Gehwege

Satzung

6.4. P öffentliche Parkplätze

6.5. Sichtdreiecke, innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

7. <u>Flächen für Versorgungsanlagen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen</u>
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Trafostation

7.2 Gasleitung mit Schutzbereich von 3 Metern beidseits der Leitungsachse

9. <u>Grünflächen</u>
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1. öffentliche Grünflächen, Rasenflächen

9.2. Straßenbegleitgrün

9.3. kartiertes und zu erhaltendes Biotop 7740-0030, Teilfläche 12

13. <u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</u>
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2. Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar) oder Erhaltungsgebot für bestehende Einzelbäume, die zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen sind

13.3. lockere, raumbildende Gehölzpflanzungen

15. <u>Sonstige Planzeichen</u>

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

15.15. Anbaufreie Zone zur Staatsstraße von 20 Metern (siehe Art. 23 Abs. 1 BayStrWG)

Satzung

15.16. Dorfplatz

15.17. Wasserfläche (Dorfweiher, Mitterbach)

15.18. Steg

15.19. Ga Gz Garagen, Garagenzufahrt in Pfeilrichtung

15.20. Maibaum

Teil E: Hinweise durch Planzeichen

16. Kartenzeichen für die bayerischen Flurkarten, Grenzpunkte und Grenzen

16.1. Flurstücksgrenze

16.2. vorgeschlagene Flurstücksgrenze

16.3. 22/5 Flurstücksnummer

16.3. Grenzstein

17. Bauwerke

17.1. bestehende Gebäude

17.2. bestehende Nebengebäude, Garagen

18. Wege

18.1. abgemarkter Weg

19. Verschiedenes

Satzung

19.2. Parzellennummer

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.12.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 14.12.2022 –Siegel- Auer, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.2023 hat in der Zeit vom 17.05.2023 bis einschließlich 19.06.2023 stattgefunden.

Oberbergkirchen, den 22.06.2023 –Siegel- Auer, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.2023 hat in der Zeit vom 17.05.2023 bis einschließlich 19.06.2023 stattgefunden.

Oberbergkirchen, den 22.06.2023 –Siegel- Auer, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 25.07.2023 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 03.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 20.09.2023 –Siegel- Auer, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 beteiligt.

Oberbergkirchen, den 20.09.2023 –Siegel- Auer, 1. Bürgermeister

Satzung

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.10.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.10.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberbergkirchen, den 30.10.2023 –Siegel- Auer, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Oberbergkirchen, den ……. – Siegel –

……..
Auer, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 23.10.2023 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 der Verwaltungsgemeinschaft 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).

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

Oberbergkirchen, den..... –Siegel- Auer, 1. Bürgermeister

Satzung

Teil F: Begründung

zum Bebauungsplan „Ortsmitte, Deckblatt Nr. 3“

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

1. Örtliche Planungen

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ bzw. dessen mittlerweile 2.Änderung samt dessen Begründung. Die vorliegende Planung ersetzt den Plan- und Textteil der bisherigen Planungen vollständig.

2. Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern 190/46 Teil, 19/1 Teil, 19/2 Teil, 19/3, 19/4 Teil, 543 Teil, 190/39,22/3 185Teil, 22, 22/5, 22/6, 22/4, 516 Teil, 516/6, 516/7, 516/9, 516/10, 516/11, 516/12 und schließt eine Fläche von 2,9 ha ein.

3. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde plant die Errichtung eines Hortes mittels einer Aufstockung der Kinderkrippe. Durch die Aufstockung entstehen 3 Vollgeschosse. Es ist außerdem geplant die innerörtliche Grünfläche bzw. Dorfplatz von Bebauung freizuhalten.

Durch die geplanten Änderungen sind die Grundzüge der Planung berührt sind, daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes Ortsmitte erforderlich.

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne dann aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Voraussetzung liegt im vorliegenden Fall vor.

Der Bebauungsplan „Ortsmitte Deckblatt Nr. 2“ stammt aus dem Jahr 2006. Er wurde bereits zweimal geändert. Die planlichen und textlichen Festsetzungen wurden angepasst.

Satzung

4. Spezifische Änderungen

Die Gemeinde plant die Errichtung eines Hortes mittels einer Aufstockung der Kinderkrippe. Durch die Aufstockung entstehen 3 Vollgeschosse. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ortsmitte auf Bauparzelle 2. Bisher waren max. 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss zulässig. Im Rahmen dieser Änderung wurde auch die textliche Festetzung 4.2.2 (Wandhöhe) auf 9,2m geändert.

Im Rahmen der geplanten Änderung und auch geänderter städtebaulicher Zielsetzungen wurden auch die Baufenster der Parzellen 4 und 5 im Bereich des MI 2 herausgenommen. Diese Fläche soll künftig nicht mehr bebaubar sein und als Dorfplatz bzw. innerörtliche Grünfläche genutzt werden.

5. Naturschutz / Umweltbericht

Die geänderten Planungsabsichten führen zu keiner wesentlichen Änderung der Eingriffsschwere. Es wird weder die Versiegelung noch die Eingriffsintensität bilanzrelevant geändert. Es werden sogar zwei Bauparzellen herausgenommen.

.....
Erster Bürgermeister
Georg Auer

F. Breinl
.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl

Satzung

Satzung