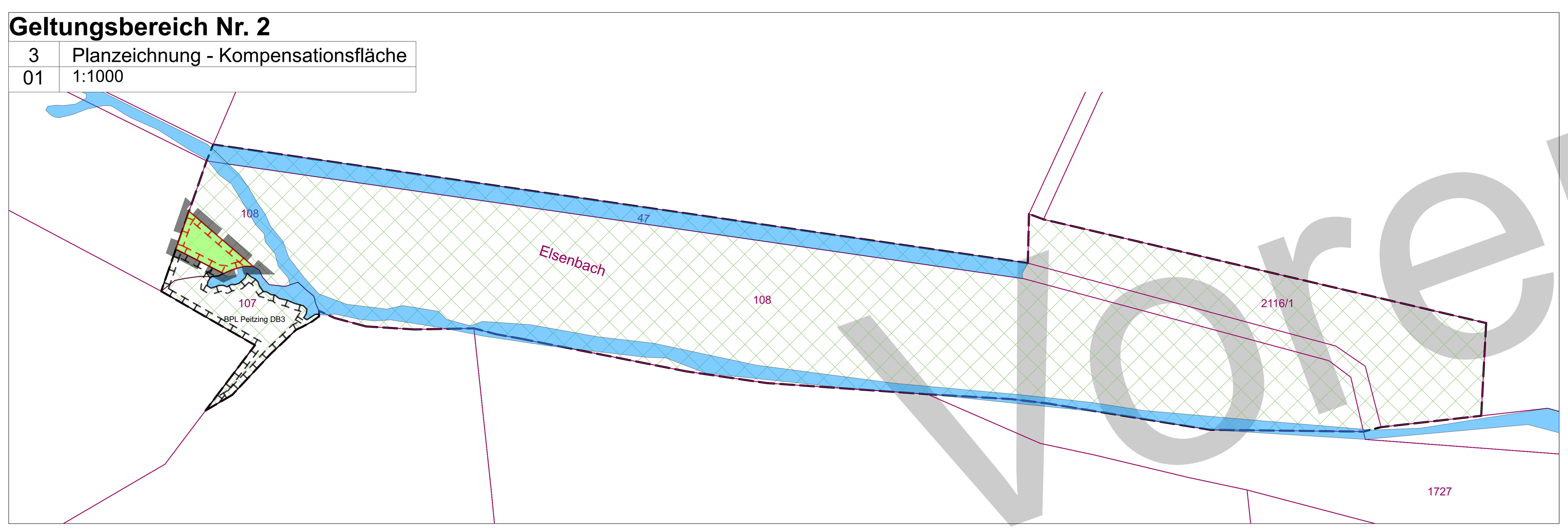
Bebauungsplan mit int. Grünordnung
"Oberlerch West"

Geltungsbereich Nr. 1

1	Planzeichnung - Baugebiet
01	1:500

Geltungsbereich Nr. 2

3	Planzeichnung - Kompensationsfläche
01	1:1000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Schönberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

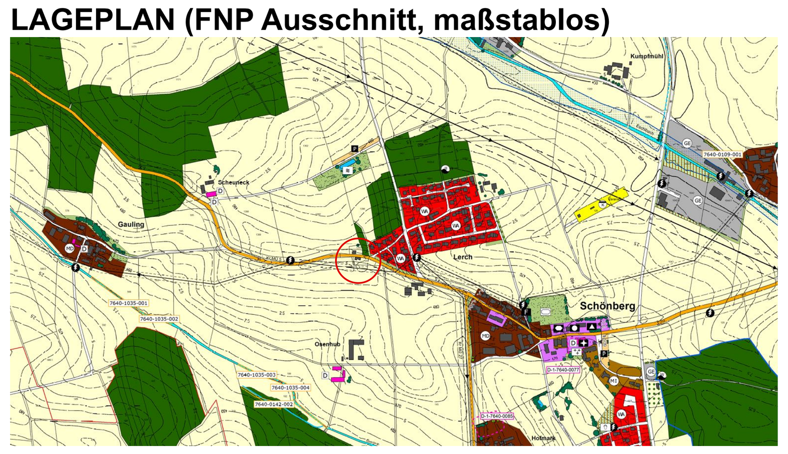
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt du rch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

LAGEPLAN (FNP Ausschnitt, maßstablos)



A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO,

A.2 Maß baulicher Nutzung

GR 160 — maximal zulässige Grundflächen in Quadratmeter, hier z.B. 160
GR 1 Grundfläche für Hauptgebäude, GR2 Grundfläche für Garagen, Carports und Nebengebäude

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Baugrenze für Garagen (GA), Carports (CA) und Nebengebäude (N)

A.4 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

2 WoE — maximal zulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, hier z.B. 2 Wohnungen

A.5 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche mit Pflanzbindung mit Bezug zu textlicher Festsetzung C 9.2.1, hier Anlage eines mesophilen Heckengebüsches.

zu pflanzender Baum gem. Liste D 6.5.1 und D 6.5.2
Standort als Hinweis

Kompensations-/Ausgleichsfläche, hier Fläche K.1
mit Bezug zu textlicher Festsetzung C.10.2

A.6 Bemaßung

0,01m — Bemaßung

484,9 — festgesetzter Höhekoten-Bezugspunkt, hier z.B. 484,90 Meter über Normal Null

A.7 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

A.8 Nachrichtliche Übernahme

Anbauverbotszone, hier 3m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen zulässig.

B. Hinweise durch Planzeichen

bestehendes Gebäude

vorgeschlagenes Gebäude

vorgeschlagene Zufahrt

Parzellen Nr.: 1 — Bauparzellennummer, hier Bauparzelle Nr. 1

484,00 — Höhenlinie in Meter ü.N.N, hier z.B. 484,00 üNN

sonstiger Baum/Strauchbestand

bestehende Flurgrenze

740 — bestehende Flurnummer

35 — bestehende Hausnummer

Grundstücksgrenze vorgeschlagen

Straßenbegrenzungslinie

Nutzungschablone	
WA	Allemeines Wohngebiet
GR	Zulässige Grundfläche in qm
2 WoE	Maximale Zahl der Wohnungen

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA (Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind:

§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	Wohngebäude,
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO	Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO	Anlagen für Verwaltungen,
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	Schank- und Speisewirtschaften
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO	Gartenbaubetriebe,
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO	Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 maximal zulässige Grundfläche
2.1.1 Die maximale Grundfläche definiert sich durch die im Plan festgesetzten GR-Werte in Quadratmeter.

2.1.2 Zulässige Überschreitungen:
Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Gartenwege, Terrassen) bis zu einer maximalen GRZ von 0,50 überschritten werden.

2.2 Zulässige traufseitige Wandhöhen

Haustyp a :
- es ist ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig (E+D).
- zulässige Wandhöhe mindestens 4,20 m bis maximal 5,20 m

Haustyp b:
- es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig
- zulässige Wandhöhe mindestens 5,20 m bis maximal 6,85 m.

- zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports /Nebengebäude max. 3,0m gemessen vom Höhenkotenbezugspunkt. Eine Wandhöhe ab OK Fertigfußboden von 3,0m ist und maximale talseitige Wandhöhe von max. 4,0m ist einzuhalten.

2.3 Wandhöhenbezug
Die Außenwandwandhöhe wird vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen.

2.4 Geländeveränderungen und Stützmauern
2.4.1 Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind bis maximal 1,0 m zulässig.
Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig.
Ausgenommen sind Teich- oder Poolanlagen bis 75cbm, hier sind Abgrabungen bis zu 2,0m zulässig.

2.4.2 Geländeterrassierungen oder -stufen sind an den Grundstücksgrenzen unzulässig. Der natürliche Geländeverlauf an den Grundstücksgrenzen ist zu erhalten, ausgenommen hiervon ist der Bereich zwischen Gebäude und Straße (MÜ5).

2.4.3 Ein Freilegen der Untergeschosse ist unzulässig.

2.4.4 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauliche Anlagen (Hauptgebäude) und Garagen, Carports, Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Gartenhütten, Geräteschuppen, Gartenlauben bis 30cbm umbauter Raum und bis zu einer Höhe von 3,0m sowie sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, auch in Flächen mit Pflanzbindung (gem. Festsetzung C 9.2.1) sofern die in Festsetzung C 9.2.1 festgesetzten Vorgaben erfüllt bleiben.

3.3 Es ist nur die offene Bauweise zulässig. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Abstandsflächen

4.1 Die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Ausgenommen hiervon sind Garagen, hier sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgebend.

5. Mindestgröße von Baugrundstücken

5.1 Bei Einzelhäusern muss diese mindestens 500qm betragen.

5.2 Bei Doppel- oder Mehrfamilienhäusern muss diese mindestens 300qm betragen.

6. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
siehe Festsetzung durch Planzeichen

7. Bauliche und städtebauliche Gestalt

7.1 Zulässige Dachneigung und -form

7.1.1 nur für **Haustyp a** zutreffend:
- es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°- 38° zulässig.

7.1.2 nur für **Haustyp b** zutreffend:
- es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°- 25° zulässig.

7.2 zulässige Dachaufbauten:
Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von 1/3 der Hauslänge zulässig.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig.
Die Einzelbreiten der Gauben sind bis max. 2,0 m zulässig, die Gesamtsumme der Gauben darf Einzelgauben darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Mindestabstand der Gauben von der Giebelwand muss 2,0 m betragen.
Kombinationen von Dachgauben und Zwerchgiebeln auf einer Dachseite sind unzulässig.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

7.3 Solar- und Photovoltaikanlagen:
Je Wohngebäude ist eine Photovoltaikanlage von mindestens 5kWp zu errichten.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig, die Orientierung der Gebäude soll so erfolgen, dass eine optimale Nutzung solarer Energie möglich ist.

7.4 Die Firstlinie muss durchlaufend ausgebildet sein.
Dachterrassen und sonstige Dacheinschnitte sind unzulässig.
Der Dachfirst muss über die längere Seite des Gebäudes laufen.

7.5 Dacheindeckung:
Dächer sind nur in rot, rotbraun oder grau bis schwarzen Tönen zulässig.

7.6 Der Hauptbaukörper ist über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln, das Seitenverhältnis muss mindestens 1:1,15 (Breite zu Länge) betragen. Der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen.

7.7 Dachüberstände:
sind von mindestens 0,6 m bis maximal 1,0 m zulässig,
im Bereich von Balkonen ist der Dachüberstand bis 1,5m zulässig.
Bei Grenzgaragen darf der Dachüberstand unterschritten werden, Dachüberstände dürfen nicht auf Nachbargrundstücken liegen.

8. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Zufahrten

8.1 Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, für (Einlieger-)Wohnungen bis zu 50qm ist nur ein Stellplatz nachzuweisen.

8.2 Zulässige Dachformen für Garagen/Carports/Nebengebäude:
8.2.1 Dächer sind bei Carports/Nebengebäuden als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 38°, oder als Pultdach mit einer Dachneigung bis maximal 12° oder als begrüntes Flachdach zulässig.
Terrassenüberdachungen sind auch als unbegrüntes Flachdach zulässig

8.2.2 Bei Garagen und Carports mit Sattel- oder Pultdach ist die Dacheindeckung wie beim Hauptgebäude auszuführen. Die Dachneigung muss kleiner gleich der Dachneigung des Hauptgebäudes sein.

8.3 Offene Stellplätze, Garagenzufahrten, Gartenwege, nicht überdachte Terrassen, Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsflächen, die nicht aus rechtlichen oder funktionellen Gründen versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

9. Grünordnung

9.1 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:
Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens je angefangener 300qm Restgrundstücksfläche (ohne Gebäude) ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.

9.2 Flächen mit Pflanzbindungen
9.2.1 Fläche mit Pflanzbindung (Neupflanzung)
Es ist je angefangener 20m Grundstückslänge 1 Baum in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16, gemäß Artenlisten (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen.
Zusätzlich sind in diesem Bereich je angefangene 10 m Grundstücklänge mindestens 5 heimische Sträucher in der Qualität v.Str 80-100 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.3) zu pflanzen.
Die Pflanzung soll in 3er und 5er Gruppen (versetzt) mit einem Abstand von 1,5 m untereinander ausgeführt werden. Es ist nur autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gem. Erzeugergemeinschaft für Autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern zu verwenden (des Wuchsgebietes 6.1 Alpenvorland = **aut - 09.00 eab** gem. Erzeugergemeinschaft für Autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern).
Die Pflanzungen ist dauerhaft zu erhalten.

9.3 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.

9.4 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschloorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.

9.5 Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.

10. Ausgleichsflächen

10.1 Es errechnet sich ein Kompensationsbedarf von xxx Wertpunkten.
Dieser wird innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 1 a BauGB im Geltungsbereich Nr.2 (Fläche des gemeindlichen Ökokontos) festgesetzt und dem Bebauungsplan "Oberlerch West zugeordnet.

10.2 Nachstehende Flächen sind wie folgt zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten:

Flurnummer(n):	108
Gemarkung:	Schönberg
Fläche:	130 qm
Bestand (BNT):	strukturarmer Fichtenforst mittlere Ausprägung N 712
Wertpunkte:	4 Wertpunkte
Entwicklungsziel:	Entwicklung eines Schwarzerlenbruchwaldes junger Ausprägung und Biberlebensraum hier Typ L421 (9 Wertpunkte)
Kompensation:	130 qm * 5 WP = 650 WP
Erstgestaltungsmaßnahme:	Weitere Maßnahmen sind dem Textteil des gemeindlichen Ökokontos zu entnehmen.
Pflegemaßnahmen:	Weitere Maßnahmen sind dem Textteil des gemeindlichen Ökokontos zu entnehmen.

10.3 Die Anlage der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Fertigstellung (bzw. in Benutzungnahme) des ersten Gebäudes erfolgen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden. Die Flächen sind dinglich (per Dienstbarkeit) zu sichern.

11. Artenschutz

11.1 Rodungen sind aufgrund des Vogelschutzes nur außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig und werden auf ein erforderliches Mindestmaß begrenzt.

12. Einfriedung

12.1 Es sind nur sockellose Zäune aus Holz oder Stahl zulässig.
Straßenseitig ist eine Höhe von max. 1,0m zulässig, auf allen anderen Seiten richtet sich die Höhe nach der BayBO.
Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

13. Niederschlagswasserbeseitigung

13.1 Das anfallende – nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken ist vor der Versickerung, Ableitung in einen Vorfluter oder gemeindlichen Regen-/bzw. Mischwasserkanal in Regenwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 6cbm zwischenzuspeichern und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung) zu nutzen.
Je Parzelle ist eine Zisterne erforderlich.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)

1.1 Trinkwasserversorgung
1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.
1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwasser zu berücksichtigen.

1.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz
1.2.1 Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde gesichert.
1.2.2 Feuerwehrzufahrten:
Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu allen Gebäuden für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert sein. Die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" sind dabei einzuhalten.
1.2.3 Löschwasserbereitstellung:
Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405). Die geforderte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von 2 Stunden mit einem Entnahmedruck von mind. 1,5 bar zur Verfügung stehen. Der Laufweg von den jeweiligen Gebäuden zum nächstgelegenen Löschwasserhydranten soll nicht weiter als 80 m bis 100m sein.

1.3 Abwasserentsorgung
1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde vor Bezug anzuschließen.
1.3.2 Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten.
1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.
1.4 Oberflächenwasserbeseitigung
1.4.1 Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig möglichst flächig auf dem Grundstück zu versickern. Dies kann erlaubnisfrei nach den Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung) erfolgen. Falls keine Versickerung möglich sein sollte ist eine Ableitung über den gemeindlichen Mischwasserkanal möglich.
1.4.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude sollte mindestens 15 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 15 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller - soweit geplant - wasserdicht, 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.
1.4.3 Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung. Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.
Bei der Eingabeplanung sind im Bedarfsfall weiterführende Maßnahmen mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.
1.4.4 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
1.4.5 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Mühldorf a.Inn zu beantragen.
1.4.6 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: **www.fib-bund.de/Inhalte/Themen/Hochwasser**
Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen:**https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf** Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Weitere Informationen: www.elementar-versichern.de
1.4.7 Bei Einreichung eines Bauantrages bei der Gemeinde Schönberg ist ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.

1.5 Sparten
1.5.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.
1.5.2 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.
1.5.3 Kabelplanungen:
Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche mind. Bis 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
1.5.4 Sämtliche Gebäude sind gemäß gemeindlicher Satzung an die gemeindliche Fernwärme anzuschließen.

2. Verkehr

2.1 Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine genehmigungsfreien Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80 m über die Fahrbahnebene überschreiten. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Gemeinde abzustimmen.
2.2 Flächen für die Feuerwehr: Die Feuerwehrzufahrten sind entsprechend der Richtlinien Flächen für die Feuerwehr auszugestalten.

3. Immissionsschutz

3.1 Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.

3.2 Es wird empfohlen, zum Öffnen eingerichtete Fenster und Türen von Schlaf- und Kinderzimmern auf einer von der Straße abgewandten Fassadenseite (West-, Süd- oder Ostfassade) zu orientieren und mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten, sodass ein Öffnen der Fenster für Belüftungszwecke nicht zwingend notwendig ist.

4. Altlasten/Boden

4.1 Die vorliegenden Böden sind durch Analytik zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdaushubdeponie). Bei Ergebnissen über Z1.1 oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.
4.2 Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist ebenso die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.
4.3 Auffüllmaßnahmen: es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1.1), Verwendung finden.
4.4 Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. 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 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. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

5. Denkmalschutz

5.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.
5.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

6. Grünbereiche und Schutzzonen

6.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.
6.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.
6.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.
6.4 Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
6.5 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen

Art der Bäume und Sträucher:

6.5.1 Großkronige Bäume:

Fagus sylvatica	–	Rotbuche	Acer campestre	–	Feldahorn
Prunus avium	–	Vogelkirsche	Quercus robur	–	Stieleiche
Tilia cordata	–	Winterlinde	Juglans regia	–	Echte Walnuss
Castanea sativa	–	Esskastanie			

6.5.2 Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn	Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Carpinus betulus	–	Hainbuche	Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne
Prunus padus	–	Traubenkirsche	Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Sorbus torminalis	–	Elsbeere	Prunus avium in Art. und Sort.	–	Kirsche
Prunus dulcis	–	Madelbaum			

6.5.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister.

Carpinus betulus	–	Hainbuche	Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Cornus mas	–	Kornelkirsche	Rosa canina	–	Hecken-Rose
Corylus avellana	–	Haselnuss	Sambucus nigra	–	Holunder
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	–	Woliger Schneeb.
Lonicera xylosteum	–	Gemeine Heckenkirsch.	Viburnum opulus	–	Wasser Schneeb.
Prunus spinosa	–	Schlehe	Ribes rubrum	–	Johannesbeere
Ligustrum vulgare	–	gew. Liguster	Taxus bacatta	–	Eibe
Rhmanus cartaticus	–	Kreuzdorn	Hippophae rhamnoides	–	Sanddorn
Ribes uva-crispa	–	wilde Stachelbeere	Lonicera xylosteum	–	Heckenkirsche
Ribes nigrum	–	Schwarze Johannesb.	Rosa rubiginosa	–	Wein-Rose
Amelanchier	–	Felsenbirne	Rosa majalis	–	Zimt-Rose

6.6 Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampenoder LED „Warmweiß" mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzungeindämmen).
6.7 Es sind nur Lichtschächte mit engmaschiger Gitterabdeckung oder Aufstiegshilfen für Amphibien zulässig. Gullys sind mit Amphibien Aufstiegshilfen zu versehen.
6.8 Zum Erhalt der Artenvielfalt sollen Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorgesehen und unterhalten werden. Für Wohngebäude sollten je Wohnung 0,6 Quartiere vorgesehen werden, für Gewerbegebäude ab 4 m Wandhöhe je lfm. Fassadenlänge 0,2 Quartiere. Das Ergebnis wird aufgerundet. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite), Fledermauskästen nach Bedarf (selbstreinigende Modelle verfügbar)
6.9 Es wird empfohlen, die Grünflächen mit kräuterreichen, autochthonen Saatgutmischung anzulegen und extensiv zu pflegen. 20-30% des Staudenbewuchses soll den Winter über belassen werden.
6.10 Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. AGBGB einzuhalten.

7. Abfallentsorgung

7.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.
7.2 Die Verpflichteten haben die Abfallbehältnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5,0 m vom Garteneingang entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.
7.3 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt.
Sind Abfallbehältnisse am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.

8. Nachhaltigkeit / Nutzung solarer Energie
Die Nutzung von Solarer Energie und nachhaltigen Baustoffen wird empfohlen.

Verfahrensvermerke (Regelverfahren)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberlerch-West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... . ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Oberlerch-West" in der Fassung vom ... . hat in der Zeit vom ... . bis ... . stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Oberlerch-West" in der Fassung vom ... . hat in der Zeit vom ... . bis ... . stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Oberlerch-West" in der Fassung vom ... . wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... . bis ... . beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Oberlerch-West" in der Fassung vom ... . wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... . bis ... . öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Schönberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... . den Bebauungsplan „Oberlerch-West" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... . als Satzung beschlossen.

Schönberg, den _________

(Siegel)

Alfred Lantenhammer, 1. Bürgermeister

7. Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

8. Ausgefertigt

Schönberg, den _________

(Siegel)

Alfred Lantenhammer, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Oberlerch-West" wurde am ... . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan samt Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden iin der Verwaltung der VG Oberbergkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schönberg, den _________

(Siegel)

Alfred Lantenhammer, 1. Bürgermeister

PLANINHALT

Bebauungsplan mit int. Grünordnung

ÄNDERUNGEN

Nummer	Datum	Bemerkung

BAUVORHABEN

Bebauungsplan mit int. Grünordnung "Oberlerch West"

:Sonstiges1

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Schönberg
VG Oberbergkirchen
Hauptstraße 4
84573 Schönberg

PLAN		PLANNUMMER
1		01
Projektnummer		MASSSTAB
		1:500
DATUM GEZ	DATUM DRUCK	DATUM GEPR
	09.07.24	
GEZEICHNET		GEPRÜFT
fb		fb
DATEINAME		PLANGRÖSSE
934-24 2024.07.10 BPL Oberlerch_West 01_PLAN.vwx		1,06 / 0,841

N

Vorentwurf in der Fassung vom 10.07.2024

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

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

industriestraße 1
94419 reisbach/obermünchsdorf

telefon 08734 - 9391396
mobil 0151 - 10819824
mail info@breinl-planung.de
web **www.breinl-planung.de**

Vorentwurf