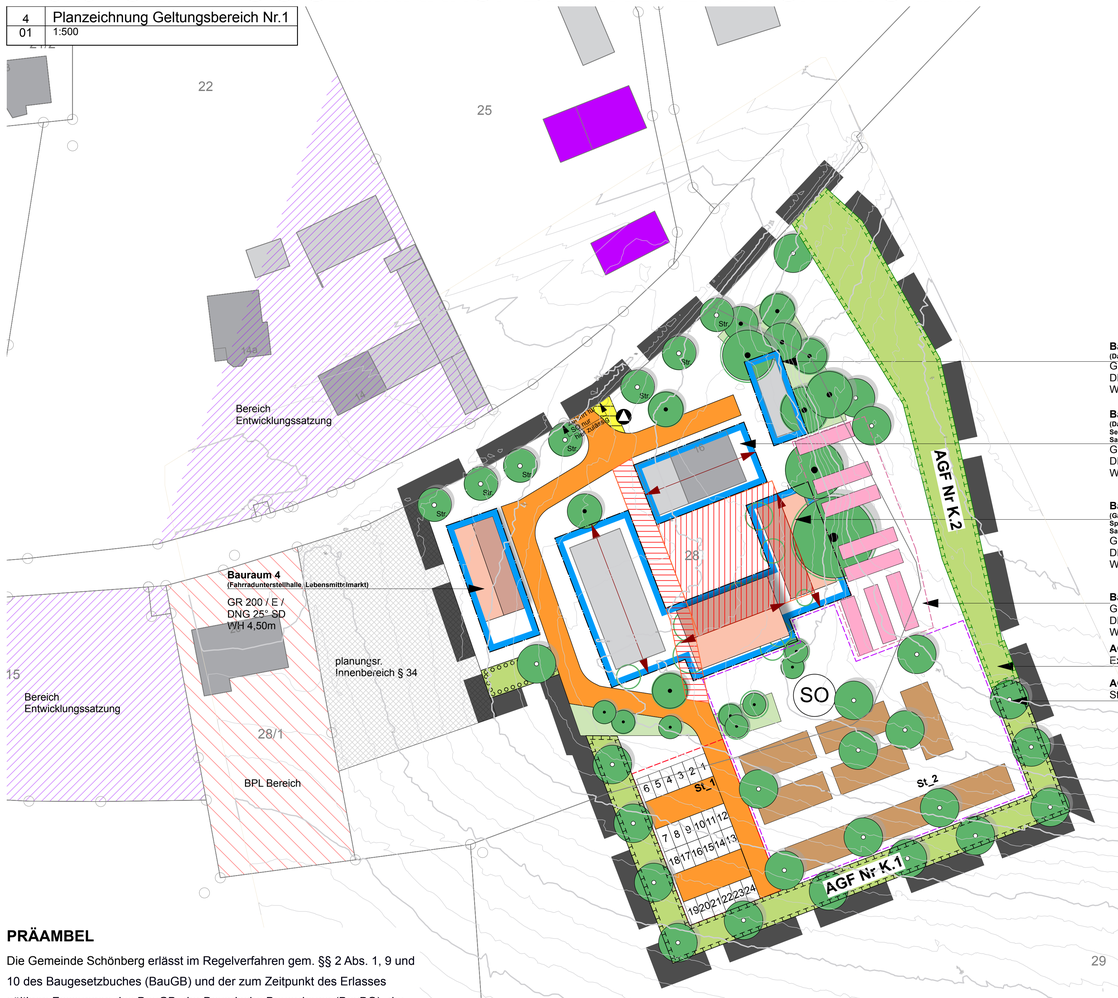
Bebauungsplan mit int. Grünordnung
Nr.023 **"CAMPING & SEMINARHOF BEIM REITER Z'ASPERTSHAM"**

4	Planzeichnung Geltungsbereich Nr.1
01	1:500



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Schönberg erlässt im Regelverfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g.

A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

1.1 (SO) Sondergebiet das der Erholung dient (gem. § 10 BauNVO), hier Camping- und Seminarhof

A.2 Maß baulicher Nutzung

2.1 GR 400 maximal zulässige Grundfläche in Quadramteter, hier z.B. 400

2.2 WH 6,3m maximal zulässige Wandhöhe im Meter, bezogen auf den Höhenkotenbezugspunkt

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 E nur Einzelhaus zulässig

3.2 FH nur Ferienhaus oder mobile home zulässig

3.3 Baugrenze

3.4 Baugrenze für Ferienhäuser und mobile homes max. 8 Ferienhäuser und mobile homes zulässig

3.2 SD zulässige Dachform, Hier SD = Satteldach

A.4 Bauliche Gestalt

4.1 Firstrichtung festgesetzt

A.5 Verkehrsflächen

5.1 private Erschließungsstraße, befestigt

5.2 Zufahrten nur in diesem Bereich zulässig

5.3 St_1 Stellplätze für Pkw

5.4 St_2 Campingstellplätze, Wohnmobilstellplätze für Tagestouristen, insgesamt sind max. 8 Stellplätze zulässig, - ein Campingstellplatz definiert sich wie folgt: max. 1 PKW + max. 1 Wohnwagen - ein Wohnmobilstellplatz platz definiert sich wie folgt: max. 1 Wohnmobil

A.6 Ver- und Entsorgung

6.1 Sammelstelle für private Müll- und Abfallbehältnisse

A.7 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 dauerhaft zu erhaltender Baumbestand, der Baum bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen

7.2 zu pflanzender Baum, Lageabweichungen von 5m gemessen vom Stammmittelpunkt sind zulässig.

7.3 Fläche mit Pflanzbindung, siehe textl. Festsetzung 8.2

7.4 Grünfläche von intensiver Nutzung freizuhalten (z.B. Säume, Magerwiesen, etc.)

A.8 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft - hier Ausgleichsfläche -

8.1 Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Entwicklung einer Streuobstwiese (K.1), siehe textliche Festsetzung C.9.1

8.1 Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Entwicklung einer Mäßig extensiv genutzten artenarmen Wiese (K.2), siehe textliche Festsetzung C.9.2

A.9 Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Baudenkmal

A.10 Bemaßung

10.1 0,01 öffentliche Straßenverkehrsfläche

A.11 Sonstige Planzeichen

11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise durch Planzeichen

- vorgeschlagenes Gebäude
- 442,00 Höhenlinie in Meter ü.N.N, hier z.B. 442,00 üNN
- sonstiger Baum/Strauchbestand
- bestehende Flurgrenze
- bestehendes Haupt/Nebengebäude
- 740 bestehende Flurnummer
- 35 bestehende Hausnummer
- (Wohnen) geplante Nutzung
- temporäre Zufahrt bis Gebäude gebaut ist
- temporärer Parkplatz bis Gebäude gebaut ist
- Ferienhaus und mobile home
- Campingstellplatz, Wohnmobillstellplätze

Nutzungschablone	
SO	Sondergebiet
GR	Zulässige Grundfläche in qm
WH	max. zulässige Wandhöhe in Meter
E	Zulässige Bauweise
DNG	Max. zulässige Dachneigung
SD	Zulässige Dachform SD = Satteldach

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 SO(Sondergebiet) "Camping- und Seminarhof" gem. § 10 BauNVO
Das Sondergebiet "Camping- und Seminarhof" dient vorrangig der temporären touristischen Nutzung und dem Wohnen.

1.1.1 Im Rahmen der unter Pkt. 1.1 genannten Nutzung sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
Nachfolgende Nutzungen wurden in den jeweiligen Bauräumen konkretisiert und sind nur in diesen zulässig.
- Stellplatzflachen für Wohnwägen mit PKW, Wohnmobile und mobile-homes
- Ferienhäuser
- Aufstellflächen für Zelte und Zelte auf Holzplattformen

- Empfangs- und Verwaltungsgebäude
- Wellness, Sport- und Ruheräume
- Lebensmittelmarkt, kleine Verkaufsflächen (Kiosk)
- Speisewirtschaften und Gastronomiebtriebe

- Betriebsleiter- und Personalwohnungen
- im Bauraum 1 & 2 ist auch Dauerwohnen zulässig. Dauerwohnen wird definiert als, dauerhafte Bewohnung von Wohnräumen mehr als 6 Monate im Kalenderjahr.
- Garagen

1.1.2 Im Rahmen der unter Pkt. 1.1 genannten Nutzung sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
Folgende Nutzungen sind in allen Bauräumen zulässig.
- Sanitäranlagen, Geräte- und Technikräume

1.1.3 In allen Teilbereichen, ausgenommen Ausgleichs-/Kompensationsflächen und Flächen mit Pflanzbindungen sind folgenden Nutzungen zulässig:
- Freiflächen für Freizeitaktivitäten, Spiel- und Sport und Freiluftveranstaltungen zulässig sind auch
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überbaubare Grundfläche

2.1.1 Die maximale zulässige 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 BauNVO (Gartenwege, Terrassen) bis zu einer maximalen GRZ von 0,50 überschritten werden

2.2 Zulässige Haustypen / Wandhöhen

2.2.1 es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig

2.2.2 zulässige Wandhöhe siehe Festsetzung durch Planzeichen
Bauraum Nr. 4 ist verpflichtend mit einer Mindesthöhe von 3,0m und Mindestlänge von 25,0m zu errichten.

2.2.3 Garagen, Carports, Nebengebäude:
zulässige Wandhöhe 3,50m im Mittel maximal jedoch 4,0m talseitig, max. jedoch 3,0m ab OKFFB

2.3 Wandhöhe

2.3.1 Die Außenwandwandhöhe wird talseitig vom vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen, bei Ferienhäusern gem. Planzeichen A.3.4 wird die Wandhöhe bergseitig gemessen.

2.4 Geländeveränderungen / Sützmauern

2.4.1 Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind bis maximal 1,0m zulässig.
Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig.
In Ausgleichs-/Kompensationsflächen sind Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.

2.4.2 Der natürliche Geländeverlauf ist an den Grundstücksgrenzen zu erhalten.

2.4.3 Ein Freilegen der Untergeschosse ist unzulässig.

2.4.4 Geländeterrassierungen oder -stufen sind an den Grundstücksgrenzen unzulässig.

2.4.5 Stützmauern sind nur im Bereich von Garagenzufahrten bis zu einer max. Höhe von 0,70m zulässig.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb den dafür vorgesehenen Baugrenzen und/oder innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig. Verfahrensfreie Nebengebäude sind auch außerhalb der Bauräume zulässig, jedoch nicht in Ausgleichsflächen, Flächen mit Pflanzbindungen oder Grünflächen mit Nutzungseinschränkungen.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, offene Stellplätze private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in Ausgleichsflächen, Flächen mit Pflanzbindungen oder Grünflächen mit Nutzungseinschränkungen.

4. Abstandsflächen

4.1 Die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

5. Mindestgröße von Baugrundstücken

5.1 Baugrundstücke müssen mindestens 2000qm betragen.

6. Bauliche und städtebauliche Gestalt

6.1 Zulässige Dachform, Dachneigung, Dachüberstand, Dachaufbauten

6.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachüberstand
Es sind nur symmetrische Satteldächer zulässig, in Bauraum 1 und 5 auch Pult-/Flachdächer.
Dachneigung siehe Festsetzung durch Planzeichen.
Der Dachüberstand der Hauptgebäude ist bis maximal 1,0m zulässig.

6.1.2 Zulässige Dachaufbauten:
- Es ist nur ein Zwerchgiebel/Standgiebel je Gebäude zulässig. Der Zwerchgiebel/Standgiebel muss sich dem Hauptdach klar unterordnen.
- Kombinationen von Zwerchgiebel/Standgiebel und Dachflächenfenstern sind unzulässig.

7. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude

7.1 Anzahl erforderlicher Stellplätze:
Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, für Einliegerwohnungen bis zu 50qm ist nur ein Stellplatz nachzuweisen.
Bei allen anderen Nutzungen richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

7.2 Zulässige Dachformen/-neigungen für Garagen/Carports/Nebengebäude:

7.2.1 Dächer sind bei angebauten Carports/Nebengebäude als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 35°, oder als angelehntes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 35° oder als begrüntes Flachdach bis max. 8° zulässig, freistehende sind nur als Satteldach zulässig.

7.2.2 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.

7.3 Oberflächengestaltung befestiger Flächen
Stellplätze, Garagenzufahrten, Gartenwege und Bewegungsflächen sind, soweit es nicht funktionell erforderlich ist oder aus Gründen des Gewässerschutzes erforderlich ist, in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.

7.4 Eingrünung von Stellplätzen
Stellplätze sind einzugrünen: Bei PKW-Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen in Reihe sind diese durch Bäume und Sträucher zu gliedern, Stellplätze für Wohnmobile sind nach jedem zweiten Stellplatz zu gliedern. Bei PKW Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen ist jeweils nach dem 6., 12., usw. Stellplatz jeweils ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen, bei Stellplätzen für Wohnmobile ist nach jedem zweiten Stellplatz ein Gliederungsstreifen anzulegen.

8. Grünordnung

8.1 Maßnahmen zum Pflanzerhalt

8.1.1 Gehölze und Bestandsbewuchs (Stauden etc.) sind nur im unbedingt erforderlichen Maß zurückzuschneiden (u.a. zur Aufstellung der Gebäude und schmale Zuwegungen). Altbäume sind dauerhaft zu erhalten und dürfen nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht im unbedingt erforderlichen Maß zurückgeschnitten oder gefällt werden. In letzterem Fall sind gleichartige Ersatzpflanzungen mit Stammumfang 16-18 cm auszuführen!

8.2 Neupflanzungen

8.2.1 Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke:

Innerhalb des Baugrundstücks sind die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall entsprechend der Artenlisten 8.8.1 und 8.8.2 nachzupflanzen, zusätzlich sind die als zu pflanzend festgesetzten Bäume gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.8.1 bis 8.8.2) zu pflanzen, insgesamt sind mindestens 25 Stück nachzuweisen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzqualität Solitär oder Hochstamm 3xv mB StU 14-16.
Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Inbenutzungsnahme der Campingstellplätze im Sondergebiet oder Bezugsfertigkeit eines Gebäudes (nach Umbau) zu pflanzen.

8.1.2 Fläche mit Pflanzbindung

Zusätzlich zur Festsetzung C.8.1 sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume an den dafür vorgesehenen Stellen in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16, gemäß Artenlisten (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.8.1 bis 8.8.2) zu pflanzen.
Zusätzlich sind in diesem Bereich je angefangene 10 m Grundstücklänge mindestens 10 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.8.3) zu pflanzen. Die Pflanzung soll in 3er und 5er Gruppen mit einem Abstand von 1,5 m untereinander ausgeführt werden. Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu leisten.

8.3 Straßenbäume:

Die als zu pflanzend festgesetzten Straßenbäume sind zusätzlich zu den unter C 8.1 festgesetzten Bäumen als Hochstamm in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16 gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.8.1 bis 8.8.2 oder) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.

8.4 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.

8.5 Bei Neupflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind Lageabweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2,0 m gemessen von Stammmittelpunkt zulässig.

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

8.7 Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 50qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.

8.8 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen

Art der Bäume und Sträucher:

8.8.1 Großkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn	Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Acer platanoides	–	Spitzahorn	Prunus avium	–	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn	Quercus robur	–	Stieleiche
Betula pendula	–	Birke	Tilia cordata	–	Winterlinde

8.8.2 Kleinkronige Bäume:

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

8.8.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister.

Carpinus betulus	–	Hainbuche	Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Cornus mas	–	Kornelkirsche	Rosa canina	–	Hecken-Rose
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel	Salix in Arten	–	Sal-Weide
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.	Salix spec.	–	Weiden
Amelanchier	–	Felsenbirne	Rosa majalis	–	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	–	Wein-Rose			

8.9 Es ist für Wiesenflächen nur gebietseigenes Saatgut der Region 16 und für Gehölze nur gebietseigene Gehölze der Region 6.1 Alpenvorland zulässig.

8.10 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).

8.11 Es sind nur Lichtschächte mit engmaschiger Gitterabdeckung oder Aufstiegshilfen für Amphibien zulässig. Gullys sind mit Amphibien Aufstiegshilfen zu versehen.

8.12 Zum Erhalt der Artenvielfalt sind Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorzusehen und zu unterhalten. Für Wohngebäude sind je Wohnung 0,6 Quartiere vorzusehen, für Gewerbegebäude ab 4 m Wandhöhe je fm. Fassadenlänge 0,2 Quartiere. Das Ergebnis wird aufgerundet. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite), Fledermauskästen nach Bedarf (selbstreinigende Modelle verfügbar)

8.13 Baufeldfreimachung:
Erforderliche Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Die Rodung/Entfernung der Wurzelstöckeist nur im Zeitraum vom 10.04.-10.05. bei milder Witterung durchzuführen. Anderenfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

8.14 Giftige Pflanzen sollen im Bereich der Erholungs-/aufenthaltsflächen sollen nicht verwendet werden.

9. Kompensations-/Ausgleichsflächen

9.1 Es werden folgende Kompensationsflächen gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "CAMPINGPLATZ BEIM REITER Z'ASPERTSHAM" zugeordnet.

9.1.1 Kompensations-/Ausgleichsfläche Teilfläche K.1 (innerhalb des Räuml. Geltungsbereiches Nr.1)

Lage/Flurnummer(n):	29(Teil)
Gemarkung:	Aspertsham
Fläche:	K.1 923,7 qm
BNT Bestand:	Acker A 11 (2 WP)
BNT Ziel:	Streuobst im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland junge Ausprägung B 432 10WP
time lag:	- 2WP
Kompensation:	Aufwertung 6 WP = 5.542,2 WP
Erstgestaltung:	Umbruch des Ackers und Ansaat einer mäßig artenreichen Wiese und Ansaat eines artenreichen Grünlandes (nur Regiosaatgut zulässig) Nach Entwicklung der Wiese (nach einem Jahr) Pflanzung von 13 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm StU 14-16 3xv. Es sind nur alte / regionale Obstbaumsorten zulässig
Pflegemaßnahmen:	Wiesenfläche: 1.- 5. Jahr: 3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd mit Schnittgutabfuhr, 1. Mahd frühestens Anfang Juni, nach dem ersten Schnitt ist eine Bewirtschaftungsruhe von mind. 10 Wochen einzuhalten. Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel, Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen. Weitere Auflagen gem. beiliegendem Umweltbericht.
prog. Entwicklungszeit:	Obstbestand 40-50 Jahre

9.1.2 Kompensations-/Ausgleichsfläche Teilfläche K.2 (innerhalb des Räuml. Geltungsbereiches Nr.1)

Lage/Flurnummer(n):	29(Teil)
Gemarkung:	Aspertsham
Flächen:	1025,9 qm
BNT Bestand:	Acker A 11 (2 WP)
BNT Ziel:	G212 (mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland) (8 WP);
time lag (Abschlag):	- 2WP aufgrund von Beeinträchtigungen.
Kompensation:	Aufwertung 4 WP = 4103,6 WP
Ziel:	Entwicklung von Extensivgrünland
Erstgestaltung:	Die Fläche wird mittels Grubber für die Ansaat vorbereitet. Es ist gebietseigenes Saatgut der Region 16 zu verwenden. Ausmagerung über 5 Jahre im Bereich der bestehenden Wiese, Neuansaat im Bereich der Ackerflächen Artenanreicherung nach 5 Jahren in Wiese durch streifenweises Aufreißen und Aufbringen von Naturgemisch
Pflege:	1.- 5. Jahr: 3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd mit Schnittgutabfuhr, 1. Mahd frühestens Anfang Juli, keine Düngung, kein Pestizideinsatz
prog. Entwicklungszeit:	Wiese 20-25 Jahre,

9.2 Die Anlage der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss erfolgen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden. Sämtliche Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

10. Erschließung/Schutzzonen

10.1 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.

10.2 Die Entwässerung der Einmündungsflächen der Erschließungsstraße muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser zur Kreisstraße zufließen kann.

10.3 Die Zufahrt ist verkehrssicher anzuschließen. Sie ist frostsicher auszubauen und auf ein Länge von 5.00 m zu befestigen.

10.4 Sichtfelder müssen an der Zufahrt in einer Länge von 70 m auf beiden Seiten, 3,00m vom Fahrbahnrand zurück und einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über den Fahrbahnrand von Sichthindernissen wie Bewuchs, Feldfrüchten, Bäumen, parkende Fahrzeuge, Stützmauern u. a. freigehalten werden.

11. Einfriedung

11.1 Es sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur sockellose Zäune aus Holz oder Stahl bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, auf allen anderen Grundstücksseiten sind auch sockellose Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

12. Niederschlagswasserbeseitigung / Wasserwirtschaftliche Belange

12.1 Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der nicht geeigneten Versickerungsmöglichkeit des anstehenden Bodens nur abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser der inneren Erschließung des Baugebiets, einschließlich der privaten Flächen wird im Trennsystem abgeleitet.
"Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Bebauungsplanbereich darf nur gedrosselt über eine Regenrückhalteeinrichtung (Drosselschacht oder naturnahes Becken) in die bestehende Leitung zum Wieslinger Bach eingeleitet werden. Pro 100 qm befestigte Fläche ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 3 cbm und ein maximaler Drosselabfluß von 0,2 l/s erlaubt (bei 500 qm Fläche als Beispiel also 15 cbm Rückhaltevolumen und 1 l/s Drosselabfluß.
Die Pläne dazu sind dem Landratsamt Mühldorf a. Inn, Wasserrecht vorzulegen. Außerdem ist die Anlage vor Inbetriebnahme von einem Sachverständigen nach Wasserrecht abnehmen zu lassen."
Die quantitativen und qualitativen Nachweise DWA-M153 müssen entsprechend geführt werden.
Es liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Wieslinger Bach vor.

12.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten 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 soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kellerröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für hoherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

13.4 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 Gebäudeplanung. 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.

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

1.2.1 Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde gesichert.

1.3 Abwasserentsorgung

1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde, Wasser- und Abwasserbetriebe vor Bezug anzuschließen.

1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.

1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.

1.4 Oberflächenwasserbeseitigung

1.4.1 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.

1.4.2 Bei Einreichung eines Bauantrages bei der Gemeinde Schönberg ist ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.

1.4.3 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Mühldorf a.Inn zu beantragen.

1.4.4 Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßeninnkästen dem geplanten Regenwasserkanal zugeleitet.

1.4.5 Das anfallende – nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken sollte in einer Regenwasserzisterne mit Rückhaltevolumen zwischengespeichert und über den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers zur Brauchwasernutzung wird empfohlen.

1.4.6 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/Inhalt/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)

1.5 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 Es sind nur marktübliche Hauseinführungssystem zulässig, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.
Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. Auskünfte zur Lage der von den Bayernwerken betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über das Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html.

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 Die Fahrbahn der Kreisstraße Mü 27 darf durch den Anschluss der Zufahrt weder beschädigt noch verändert werden.

2.3 Der Antragsteller hat die Zufahrt und die von ihr in Anspruch genommenen Anlagen der Kreisstraße stets sauber zu halten.

2.4 Der Antragsteller haftet für alle Schäden, die dem Straßenbaulastträger (Landkreis Mühldorf a. Inn) oder Dritten aus Errichtung, Benutzung und Inbetriebnahme der Zufahrt entstehen sollten.

3. Immissionsschutz

3.1 Mit Immissionen durch die angrenzenden bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und dem damit verbundenen Verkehr ist zu rechnen. Immissionen wie Geruch, Staub, Lärm, Erschütterungen und Insektenflug, welche auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können, sind entschädigungslos zu dulden. Diese können dabei auch zu unüblichen Zeiten wie nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten

3.2 Wenn im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Errichtung oder wesentliche Änderung des Campingplatzes beantragt wird oder in Bezug auf den Campingplatz betriebsfremde schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der TA Lärm (z.B. Wohnungen) entstehen sollen, soll von der zuständigen Genehmigungsbehörde im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens angeordnet werden, indem die Verträglichkeit des Campingplatzbetriebes mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nachgewiesen wird. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch die geplanten Anlagen zu keinen unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen führt.
Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und unter Berücksichtigung der Summenwirkung der Geräusche sämtlicher anlagenbezogener Emittenten vergleichend mit den jeweils geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu bewerten.
Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes lärmschutztechnisches Konfliktpotenzial besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Ermessen des Sachgebiets Technisch