

### **3. Änderung des Bebauungsplanes „Rohrbacher Straße“**

#### **Gemeinde Niederbergkirchen Landkreis Mühldorf a. Inn**

#### **Präambel**

Die Gemeinde Niederbergkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert, Artikel 1, des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert 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), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch §§2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

#### **Satzung.**

Der Bebauungsplan „Rohrbacher Straße“ mit der Fassung vom 15.11.2000 wird geändert.

In allen nicht aufgeführten Punkten behält der rechtsgültige Bebauungsplan „Rohrbacher Straße“ weiterhin Gültigkeit.

#### **Fassung der 3. Änderung vom 20.11.2023**

Entwurfsverfasser:  
Preitenwieser Manfred  
Planungsbüro für Hochbau  
Kellerweg 16  
84494 Neumarkt-Sankt Veit  
Tel.: 08639-8333  
info@preitenwieser.de

Neumarkt-Sankt Veit 20.11.2023 .....

**Die sonstigen Planzeichen und Festsetzungen des Bebauungsplans „Rohrbacher Straße“ werden beibehalten.**

**Hinweise:**

„Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des STMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter : Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de) Der Abschluss einer Elementarversicherung empfohlen.(Weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de)) Seite 4 Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblatte DWA-A 102 zu achten. Vorsorgender Bodenschutz: 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“

**Art. 8 (1) BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 (2) BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutz-behörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

# BEGRÜNDUNG

## zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „ Rohrbacher Straße“

Der Bebauungsplan wird auf Antrag der Grundstückseigentümer geändert.  
Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die individuelle Gestaltung und eine städtebauliche Nachverdichtung im vorhandenen Wohngebiet zu ermöglichen.

Planverfasser:

.....  
Manfred Preitenwieser

  
.....  
Werner Biedermann 1. Bürgermeister

## Verfahrensvermerke Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

### 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.08.2023 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Niederbergkirchen, den 24.11.2023 –Siegel–



  
Werner Biedermann 1. Bürgermeister

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 18.09.2023 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2023 bis einschließlich 07.11.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 26.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Niederbergkirchen, den 24.11.2023 –Siegel–



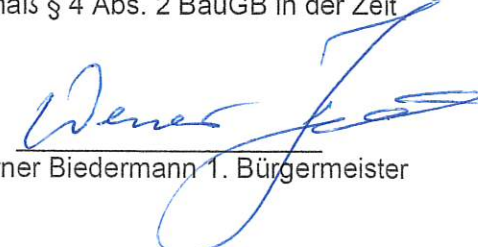
  
Werner Biedermann 1. Bürgermeister

### 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2023 bis einschließlich 07.11.2023 beteiligt.

Niederbergkirchen, den 24.11.2023 –Siegel–



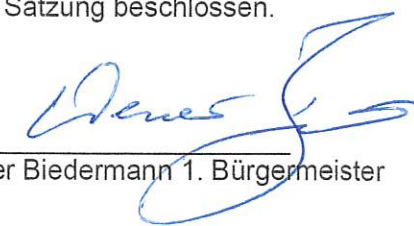
  
Werner Biedermann 1. Bürgermeister

### 4. Satzungsbeschluss :

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.11.2023 Den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.11.2023 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Niederbergkirchen, den 24.11.2023 –Siegel–

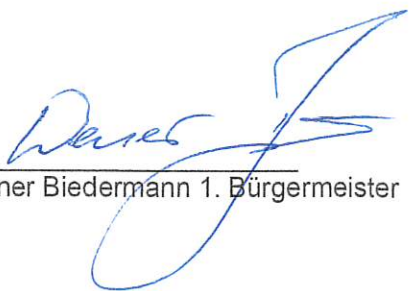


  
Werner Biedermann 1. Bürgermeister

5. **Ausgefertigt:**

Niederbergkirchen, den 24.11.2023 -Siegel-



  
Werner Biedermann 1. Bürgermeister

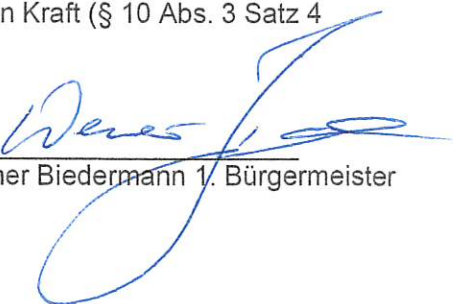
6. **Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 24.11.2023 Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Niederbergkirchen 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).

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

Niederbergkirchen , den 24.11.2023 -Siegel-



  
Werner Biedermann 1. Bürgermeister

# Bebauungsplan "Rohrbacher Straße"

## 3. Änderung

Im vereinfachten Verfahren nach §13 Baugesetzbuch (BauGB)

Planteil M 1:1000



PLANUNGSBÜRO PREITENWIESER  
KELLERWEG 16  
84494 NEUMARKT-SANKT VEIT  
TEL: 08439-8333  
FAX: 08439-1019890  
E-Mail: Preitenwieser@web.de