

## **4. Änderung des Bebauungsplanes „FRANZENSECK“**

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

#### **Präambel**

Die Gemeinde Niederbergkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

#### **S a t z u n g.**

Der Bebauungsplan „FRANZENSECK“ mit der Fassung vom 20.12.2021 wird geändert.

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

#### **Fassung der 4. Änderung vom 20.12.2021**

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

Neumarkt-Sankt Veit 20.12.2021 .....

# 1. Textliche Festsetzungen mit Planzeichen

## 1. Grenzen



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



1.2 Baugrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück

## 2. Garagen und Nebengebäude

- 2.1 Traufhöhe Carport bzw. Garage max. 3,40m im Einfahrtsbereich.  
Dachform Carport als Pultdach  
Garagen und Nebengebäude müssen dem Hauptgebäude nicht angepasst werden.  
Dachneigung Carport max. 12 Grad.

## 3. Maß der baulichen Nutzung

- U+E als Höchstgrenze Untergeschoss und Erdgeschoss.  
Dachgeschossausbau ist zulässig.

## 4. Dachgauben

Je Dachseite sind max. 2 Dachgauben oder ein Zwerchgiebel zulässig.  
Breite je Zwerchgiebel max. 4m

## 5. Dachform und Dachneigung für Anbauten

Bei Anbauten wie Wintergärten oder Balkonüberdachungen sind Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 12 Grad zulässig.

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

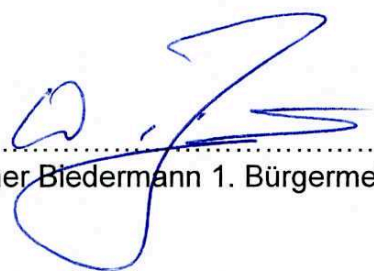
# BEGRÜNDUNG

## zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „FRANZENSECK“

Der Bebauungsplan wird auf Antrag der Grundstückseigentümer geändert.  
Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum und überdachter Stellplätze.

Planverfasser:

.....  
Manfred Preitenwieser

  
.....  
Werner Biedermann 1. Bürgermeister

### Hinweise:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Wohngebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 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 wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.)

Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller sind so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

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. §37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des STMUUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter : [Wassersensible Siedlungsentwicklung \(bayern.de\)](http://WassersensibleSiedlungsentwicklung(bayern.de))

Der Abschluss einer Elementarversicherung empfohlen. (Weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))

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

## Verfahrensvermerke

### Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

#### **1. Änderungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.02.2021 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Niederbergkirchen, den 13.01.2022



-Siegel-

Werner Biedermann 1. Bürgermeister

#### **2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 19.07.2021 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2021 bis einschließlich 22.11.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 11.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Niederbergkirchen, den 13.01.2022



-Siegel-

Werner Biedermann 1. Bürgermeister

#### **3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2021 bis einschließlich 22.11.2021 beteiligt.

Niederbergkirchen, den 13.01.2022



-Siegel-

Werner Biedermann 1. Bürgermeister

#### **4. Satzungsbeschluss :**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.12.2021 Den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.12.2021 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Niederbergkirchen, den 13.01.2022



-Siegel-

Werner Biedermann 1. Bürgermeister

**5. Ausgefertigt:**

Niederbergkirchen, den 13.01.2022



-Siegel-

Werner Biedermann 1. Bürgermeister

**6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 13.01.2022 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 13.01.2022



-Siegel-

Werner Biedermann 1. Bürgermeister

# 4. Änderung Bebauungsplan "Franzenseck"

