

5. 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 17.08.2022 wird geändert.

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

Fassung der 5. Änderung vom 17.08.2022

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

Neumarkt-Sankt Veit 17.08.2022

1. Textliche Festsetzungen mit Planzeichen

1. Grenzen



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



1.2 Baugrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Dachgauben

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

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

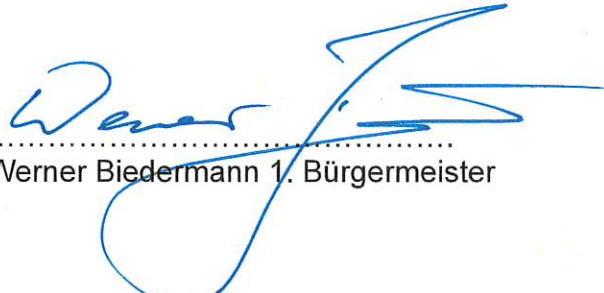
BEGRÜNDUNG

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „FRANZENSECK“

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

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.)

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls 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. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw.

Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwasser und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. §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 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 \(bayern.de\)](http://WassersensibleSiedlungsentwicklung(bayern.de))

Der Abschluss einer Elementarversicherung empfohlen.(Weitere Informationen:

www.elementar-versichern.de)

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

Verfahrensvermerke Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.02.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Niederbergkirchen, den 17.08.2022



- Siegel -


Werner Biedermann 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 21.03.2022 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2022 bis einschließlich 03.05.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 24.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Niederbergkirchen, den 17.08.2022



- Siegel -


Werner Biedermann 1. Bürgermeister

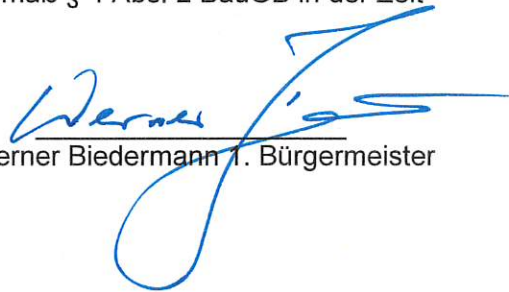
3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2022 bis einschließlich 03.05.2022 beteiligt.

Niederbergkirchen, den 17.08.2022



- Siegel -


Werner Biedermann 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.07.2022 Den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.07.2022 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Niederbergkirchen, den 17.08.2022



- Siegel -

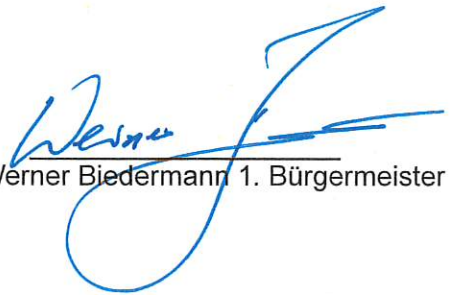

Werner Biedermann 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Niederbergkirchen, den 17.08.2022



-Siegel-


Werner Biedermann 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

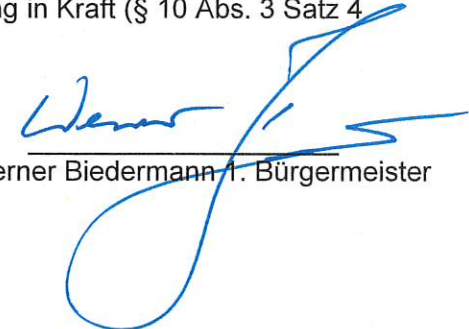
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 17.08.2022 Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Niederbergkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf 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 17.08.2022



-Siegel-


Werner Biedermann 1. Bürgermeister

5. Änderung Bebauungsplan "Franzenseck"

