

# **Änderung des Bebauungsplanes „Miesing-Rohrbach“**

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

### **Präambel**

Die 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), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

### **Satzung:**

Der Bebauungsplan „Miesing-Rohrbach“ mit der Fassung vom 22.07.2019 wird geändert.

In allen nicht aufgeführten Punkten behält der rechtsgültige Bebauungsplan „Miesing-Rohrbach“ weiterhin Gültigkeit.

### **Fassung der 6. Änderung vom 22.07.2019**

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

Neumarkt-Sankt Veit 22.07.2019 .....

# 1. Textliche Festsetzungen mit Planzeichen

## 1. Grenzen



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



1.2 Baugrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück

Um eine erneute schallschutztechnische Begutachtung zu vermeiden, wird ein Abstand von 5m zur nordwestlichen Grundstücksgrenze für den Wohnbereich festgelegt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

II                    3.2                    Für die Parzellen 6 und 7 gilt.  
Bebauung mit Erd- und Obergeschoss  
Wandhöhe an der Traufseite maximal 6,25 m  
(Gemessen ab OK-Rohfußboden)

## 3. Höhenlage der Gebäude und des Geländes

4                    Parzelle 6: Fertige Fußbodenhöhe (OK FFB) EG  
maximal auf Straßenoberkante im Bereich der Zufahrt.  
  
Parzelle 7: Fertige Fußbodenhöhe (OK FFB) EG  
-2,50 OK Straße im Bereich der Zufahrt.

Die Gebäude sind bis 25 cm über Gelände wasserdicht zu errichten.

## 4. Dächer der Gebäude

6.4                    Es werden Satteldächer mit einer  
Dachneigung von 20 bis 30 Grad festgesetzt.  
Dacheindeckung mit naturroten oder grauen  
Dachziegeln.

Die sonstigen Planzeichen und Festsetzungen des Bebauungsplans „Miesing-Rohrbach“ werden beibehalten.

**Hinweise:**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Ein Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.  
(Weitere Informationen: [www.elementar-versicherungen.de](http://www.elementar-versicherungen.de))

Auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken wird ausdrücklich hingewiesen.  
Verwiesen wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums:  
[www.fib-bunde.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bunde.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)

# BEGRÜNDUNG

## zur 6 Änderung des Bebauungsplanes „Miesing-Rohrbach“

Der Bebauungsplan wird auf Antrag der Grundstückseigentümer für Fl.Nr. 1055/9, 1055/10 der Gemarkung Oberhofen geändert.

Die Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind notwendig,

### 1. Änderung des Vollgeschossmaßstabes und der Wandhöhe

Durch die Neuregelung von zwei Vollgeschossen mit einer Wandhöhe von 6,25 m ergibt sich eine maximale Ausnutzung des Obergeschosses. Durch den Wegfall der Mansarde wird mehr nutzbarer Wohnraum im OG geschaffen.

Dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, den das Baugesetzbuch fordert wird durch diese Änderung Rechnung getragen.

### 2. Änderung der Baufenster

Im bestehenden Bebauungsplan wurden die Baufenster klein angelegt. Ein späterer Anbau z.B. durch einen Wintergarten wäre nur über eine Befreiung möglich.

Empfohlen wird daher eine Vergrößerung der Baufenster um ca. 45 m<sup>2</sup>

Im bestehenden Bebauungsplan sind nur Grenzgaragen möglich.

Eine Grenzgarage, besonders für die Parzellennummer 6, wäre unter der Einhaltung Wandhöhen nach der BayBo ( 3m Wandhöhe im Mittel) bedingt durch das stark abfallende Gelände schwer bis gar nicht umzusetzen.

Infolge dessen wurde das Baufenster um 3m weiter nach Süd-Osten verschoben.

Bei Parzelle Nr. 7 soll das Baufenster auch um 3m nach Nord-Westen verschoben werden, damit die anschließende Grünfläche (Fl. Nr. 1055/10) für Mäharbeiten etc. befahren werden kann.

### 3. Änderung der Dachfarbe und Dachneigung

Im bestehenden Bebauungsplan sind Satteldächer ab einer Dachneigung von 25-32 Grad zulässig.

Aus gestalterischen Gründen soll die Dachneigung auf 20 bis 30 Grad reduziert werden.

Zur bessern Einfügung von PV - und Solaranlagen auf Dächern sollen auch graue Dachfarben zugelassen werden.

### 4. Anpassung der Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude wird an das nach Osten hin abfallende Gelände angepasst.

Niederbergkirchen, den .....

Planverfasser:

.....  
Manfred Preitenwieser

.....  
Werner Biedermann 1. Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

### **1. Änderungsbeschluss:**

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

Niederbergkirchen, den..... –Siegel-

\_\_\_\_\_  
Werner Biedermann 1. Bürgermeister

### **2. Öffentliche Auslegung:**

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

Niederbergkirchen, den..... –Siegel-

\_\_\_\_\_  
Werner Biedermann 1. Bürgermeister

### **3. Beteiligung der Behörden:**

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

Niederbergkirchen, den..... –Siegel-

\_\_\_\_\_  
Werner Biedermann 1. Bürgermeister

### **4. Satzungsbeschluss:**

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

Niederbergkirchen, den..... –Siegel-

\_\_\_\_\_  
Werner Biedermann 1. Bürgermeister

### **5. Ausgefertigt:**

Niederbergkirchen den ..... – Siegel –

.....  
Werner Biedermann 1. Bürgermeister

## **6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... 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..... –Siegel-

\_\_\_\_\_  
Werner Biedermann 1. Bürgermeister

# Bebauungsplan Miesing-Rohrbach 6.Änderung

Im vereinfachten Verfahren nach §13 Baugesetzbuch (BauGB)

