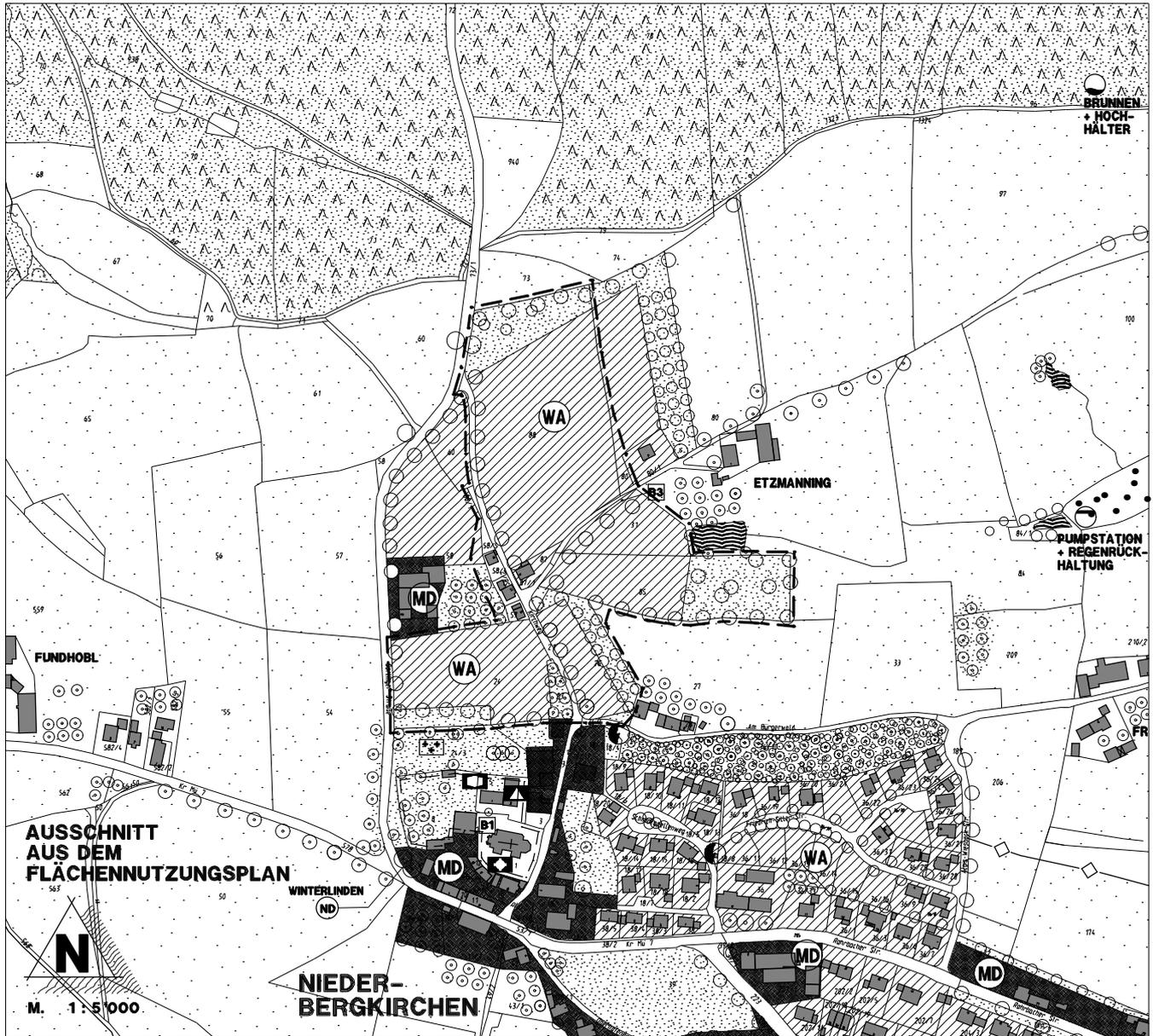


BEBAUUNGSPLAN

NIEDERBERGKIRCHEN - "AM KIRCHWEG"

4. ÄNDERUNG

GEMEINDE : NIEDERBERGKIRCHEN
LANDKREIS : MÜHLDFORF A. INN
REGIERUNGSBEZIRK : OBERBAYERN



Niederbergkirchen, 06.12.2018

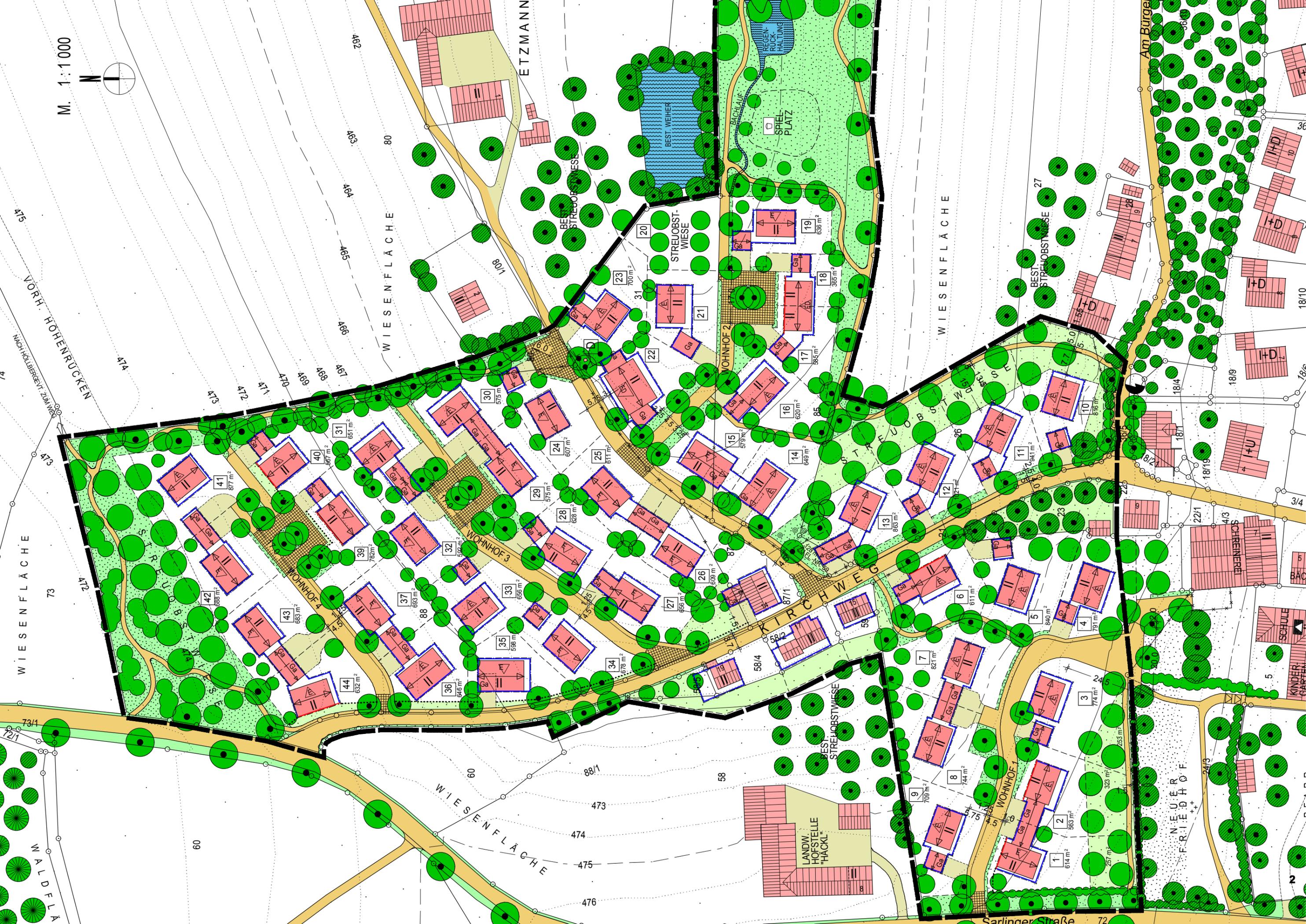
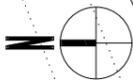
Dipl.-Ing. (FH) Ignaz Bürger ◦ Architekt
Rohrbacher Straße 31 ◦ 84494 Niederbergkirchen
Tel. 08639/5648 ◦ Fax 708429
E-Mail-Adresse info@architekt-buerger.de

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), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

S a t z u n g.

M. 1:1000



VORH. HOHENRÜCKEN
NACH: HOLZBEREIT ZUMWEG

WIESENFLÄCHE

WALDFLÄ

WIESENFLÄCHE

WIESENFLÄCHE

WIESENFLÄCHE

FRIEDHOF

ETZMANN

BEST. STREUOBSTWIESE

STREUOBSTWIESE

BEST. STREUOBSTWIESE

BEST. STREUOBSTWIESE

BEST. WEIHER

LANDW. HOFSTELLE
"HACKL"

WOHNHOF 2

WOHNHOF 3

WOHNHOF 1

Sarlinger Straße

Am Burgen

SCHREINEREI

SCHULE

KINDERGARTEN

SPIEL PLATZ

BACHLAUF

REGEN RÜCKHALTUNG

20

23

31

21

22

15

16

14

25

28

29

30

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

19

18

17

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

85

86

87

88

89

90

91

92

93

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

85

86

87

88

89

90

91

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

85

86

87

88

89

90

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

85

86

87

88

89

90

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

85

86

87

88

89

90

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

85

86

87

88

89

90

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

85

86

87

88

89

90

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

85

86

87

88

89

90

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

85

86

87

88

89

90

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

85

86

87

88

89

90

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

85

86

87

88

89

90

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

A. Festsetzungen

1. Grenzen



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung

WA

2.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung (geändert)

U+I

3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, bei Parzelle 22 0,4

II

3.2 e n t f ä l l t

3.3 Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze zulässig. Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche Geländeoberfläche. Die Wandhöhe H darf talseitig max. 7,15 m betragen; Die Wandhöhe bemisst sich nach der traufseitigen Gebäudeaußenwand ab OK fertigem Gelände talseitig bis OK Dachhaut.

I+D

3.4 e n t f ä l l t

4. Höhenlage der Gebäude (geändert)

U+I / I+D

4.1 e n t f ä l l t

II

4.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschoßes der Gebäude soll mindestens 25 cm über der das Grundstück erschließenden Straße liegen (Kote angeben). Als Nullpunkt wird der Straßenrand, der sich im 90° Winkel der fertigen, das Grundstück erschließenden Straße an der Zufahrtsseite, zur Haustüre befindet, definiert. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher gestalten, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc). Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller sind ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

4.3 e n t f ä l l t

4.4 Die Oberkante des Garagen-Fertigfußbodens darf bei steigendem Gelände max. 25 cm über dem fertigen Gelände liegen, bei fallendem Gelände max. auf Straßenniveau liegen. Der Bezugspunkt der Höhe (Oberkante Garagen-Fertigfußboden) ist der Straßenrand, der sich im 90° Winkel der fertigen, das Grundstück erschließenden Straße an der Zufahrtsseite, zur Garagenmitte befindet.

4.5 Talseitige Veränderungen des vorhandenen Geländeverlaufes sind zulässig bis max. 1,00 m über OK natürlichem Gelände, sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich an die Grundstücksgrenzen anzuschließen. An den Grenzen der Parzellen 14 und 15 sowie 36 und 37 sind auch Stützmauern zulässig. Stützmauern aus Sichtbeton, Beton- oder Natursteinen (Tuffsteine, Kalksandsteinblöcke o.ä.) sind bis max. 1,00 m Höhe über vorhandenen Gelände zulässig. Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhensprüngen von max. 0,50 m abgestuft auszubilden. Die Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.

Es ist darauf zu achten, dass keine unnatürlichen ebenen Flächen entstehen.

5. Bauweise, Baugrenzen



5.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig, mit max. 2 Wohnungen. Mindestgrundstücksgröße 550 m².



5.2 Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Mindestgrundstücksgröße pro Doppelhaushälfte 290 m².



5.3 Baugrenze



5.5 Baulinie

5.6 e n t f ä l l t

5.7 Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden, sie sind mit einheitlicher Dachform, trauf- und firstgleich ohne Versatz auszubilden.

5.8 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

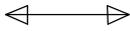
6. Dächer der Hauptgebäude
(geändert)

II

6.1 Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 33°

I+D

6.2 **e n t f ä l l t**



6.3 Firstrichtung zwingend, First in Dachmitte.

6.4 Die Dachdeckung hat mit naturroten, braunen, grauen oder schwarzgetönten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen, für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Dächern zulässig, die Dachkanten dürfen nicht überschritten werden.

7. Garagen und Nebenanlagen

Ga

7.1 Flächen für Garagen und Nebenanlagen

7.2 Bei von der Straße aus talseitiger Bebauung darf die Wandhöhe an der Traufseite hangoberseitig max. 2,75 m betragen, bei von der Straße aus hangseitiger Bebauung darf die Wandhöhe max. 3,00 m betragen;
Die Wandhöhe bemisst sich nach der traufseitigen Garagenaußenwand ab OK fertigem Gelände bis OK Dachhaut.



7.3 Die Satteldächer sind an die Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen. Dachverschneidungen mit dem Dach des Hauptgebäudes sind unzulässig. Wenn die Satteldächer von Garage und Hauptdach unterschiedliche Richtungen haben, kann sich die Dachneigung bis zu 3° von einander unterscheiden.



7.4 **e n t f ä l l t**

7.5 Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau mit gleicher Dachneigung auszuführen. Das ersteingereichte Vorhaben hat Vorrang.
Zwischen den Parzellen 14 und 15 sowie 36 und 37 kann aufgrund des starken Geländeunterschiedes, der First in der Höhe versetzt werden.

7.6 Garagen können auch in den Hauptbaukörper integriert werden.

8. Einfriedungen

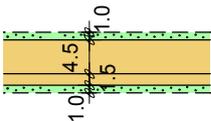
8.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie hinterpflanzt werden. Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen sind unzulässig.



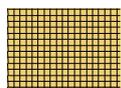
8.2 Einfriedungslinie, d.h. Einfriedung nicht an der Grundstücksgrenze zulässig. Die Fläche zwischen Strassenkante und der Einfriedungslinie ist als private Grünfläche aus-zubilden.

8.3 Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von max. 100 cm zulässig, an der Grundstücksgrenze bei Garageneinfahrten etc. nur bis max. 35 cm.
An den Grenzen zwischen den Parzellen 14 und 15 sowie 36 und 37 sind an den Garageneinfahrten auch Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 75 cm an der Grenze zulässig.

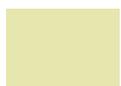
9. Verkehrsflächen



9.1 Strassenbegrenzungslinie mit Gehweg, Straßenbegleitgrün und Vermaßung



9.2 Vorgeschlagene Aufpflasterungen im Straßenbereich.

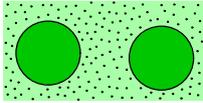


9.3 Private Verkehrsflächen und Garagenezufahrten sind so auszubilden, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

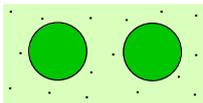
10. Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)

- 10.1 Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in die Gebäudemitte zu legen.
Bei Wohngebäuden ist ein Seitenverhältnis von 4:5 einzuhalten.
Unorganische Vor- und Rücksprünge, Loggien und Runderker etc. sowie unruhige Gliederungen sind unzulässig.
Als Ausführung der Fassade wird glatter, heller Putz oder eine Verkleidung mit hellem Holz vorgeschlagen.
Nebengebäude wie Abstellräume und Holzlegen sollen unter einem einheitlichen Dach zusammengefasst werden.
Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden. Sonstige Fenster sind optisch so darzustellen, dass die Optik eines stehenden Rechtecks entsteht. Unterschiedliche Fenstergrößen bzw. deren Gliederungen sollen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.
Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.
Fenster- und Türöffnungen sollen nur in der Weise miteinander verbunden werden, dass sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.
- 10.2 Quer- oder Zwerchgiebel sind zulässig, die Zwerchgiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 0,75 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.
- 10.3 Dachgaubensind als stehende Giebel- oder Schleppgauben bei Dachneigungen ab 33 Grad zulässig.
Maximale Gauben-Ansichtsflächen werden wie folgt festgesetzt:
Giebelgauben max. 2,00 m² und Schleppgauben max. 1,50 m², je Dachseite sind max. 2 Dachgauben oder 1 Zwerchgiebel zulässig.
- 10.4 Sämtliche Veränderungen am Gelände sind, sowohl im Grundriss als auch in allen Ansicht- u. Schnittzeichnungen, bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu bemaßen. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie gesicherte Höhenbezugspunkte vorzulegen bzw. nachzuweisen (mind. ein Längs- und zwei Querschnitte).

11. Grünordnung



- 11.1 Öffentliche Grünfläche mit hochstämmigen Obstbäumen als Streuobstwiese



- 11.2 Von jeder Bebauung freizuhaltenen private Grünfläche mit Obstbäumen (Hoch- od. Halbstamm) als Ortsrandeingrünung.
Anzahl der zu pflanzenden Obstbäume wie dargestellt.



- 11.3 Zu pflanzende standortheimische Laubbäume Hochstamm nach Pflanzliste mit Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

- 11.4 Bei allen Baugrundstücken ist für je 200 m Grundstücksfläche 1 standortheimischer Laubbau bzw. 1 Obstbaum (Hoch- od. Halbstamm) zu pflanzen.



- 11.5 Freiwachsende Hecke, mind. 2-reihig.

12. Bepflanzung

- 12.1 Freiwachsende Hecken zum Strassenraum sollen mind. 2-reihig ausgeführt werden. Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie z.B. Blutbuche, -pflaume, -hasel, -berberitze, Blaufichte (*Picea pungens*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten, sollen nicht verwendet werden.
Gehölze mit unnatürlich hängenden oder pyramidal-aufrechten Wuchsformen, wie z.B. Trauerweide, -birke, -buche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiche *Taxus baccata*, sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*), sollen ebenfalls nicht verwendet werden.
Zu verwendende Bäume und Sträucher nach folgender Pflanzliste.

zu 12. Bepflanzung 12.2 Alle nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit möglichst geringem Versiegelungsgrad auszuführen.

13. Pflanzliste

Bäume Wuchsklasse 1 (über 20 m):

Vorgeschlagene Pflanzgröße, wenn in den Festsetzungen nicht anders angegeben:
als Einzelbaum: Hochstamm, 3xv., m.B., 14-16 cm Stammumfang
innerhalb dichter Gehölzpflanzungen: Heister, verpflanzt, 150/200 cm Höhe

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Buche	Fagus sylvatica
Gem. Esche	Fraxinus excelsior
Zitterpappel	Populus tremula
Schwarzpappel	Populus nigra
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume Wuchsklasse 2 (12-20 m):

Vorgeschlagene Pflanzgröße, wenn in den Festsetzungen nicht anders angegeben:
als Einzelbaum: Hochstamm, 3xv., m.B., 12-14 cm Stammumfang
innerhalb dichter Gehölzpflanzungen: Heister, verpflanzt, 150/200 cm Höhe

Feldahorn	Acer campestre
Grauerle	Alnus incana
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuß	Juglans regia
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Traubenkirsche	Prunus padus
Weiden in Arten	Salix in Arten
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wildbirne	Pyrus pyrastra
Obstbäume in den unterschiedlichsten Sorten (als Hoch- und auch als Halbstamm)	

Sträucher

Pflanzgröße: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffiger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
heimische Wildrosen	Rosa spec.
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
heimische Weiden	Salix in Arten
roter Holunder	Sambucus racemosa
schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Kletterpflanzen (Beispiele)

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
wilder Wein	Parthenocissus inserta
Wisterie	Wisteria

B. Hinweise

Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Außerdem ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen nicht behindert wird.

Vermeidung von Gefahren durch Starkregenereignisse:

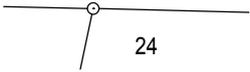
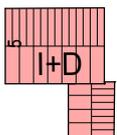
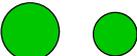
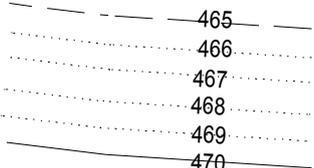
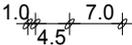
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Planende Büros, die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, können für Planungsfehler haftbar gemacht werden. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen:

siehe http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/Hochwasserschutzfibel_2._html?linkToOverview=js

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen:

Flyer: Voraus denken - elementar versichern des STMUV <http://www.bestellen.bayern.de>

Hinweise durch Planzeichen

- | | | |
|---|-----|---|
|  | 1. | bestehende Grundstücksgrenzen mit vorh. Flurnummer |
|  | 2. | vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |
|  | 3. | aufzuhebende Grundstücksgrenzen |
|  | 4. | vorgeschlagene Gebäude |
|  | 5. | bestehende Gebäude (Mittelstrich = Firstrichtung) mit dem Mass der baulichen Nutzung und Hausnummer |
|  | 6. | bestehende Bäume |
|  | 7. | bestehende Heckenpflanzung |
|  | 8. | vorgeschlagene Bäume |
|  | 9. | Parzellennummer mit Angabe der Grundstücksgröße |
|  | 10. | Höhenlinien mit Höhenangabe |
|  | 11. | Vorh. Trafostation |
|  | 12. | Vorh. Einzeldenkmal |
|  | 13. | Vorh. und neue Wasserflächen |
|  | 14. | Massangabe in Metern |

C. 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.

Rohrbach, den -Siegel-
Biedermann, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplaneänderung 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.

Rohrbach, den -Siegel-
Biedermann, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Bau in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Rohrbach, den -Siegel-
Biedermann, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

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

Rohrbach, den -Siegel-
Biedermann, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

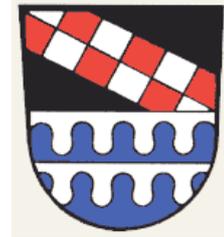
Rohrbach, den -Siegel-
Biedermann, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen 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).

Rohrbach, den -Siegel-
Biedermann, 1. Bürgermeister

GEMEINDE : **NIEDERBERGKIRCHEN**
LANDKREIS : **MÜHLDFORD AM INN**
REGIERUNGSBEZIRK : **OBERBAYERN**



4. ÄNDERUNG DES Bebauungsplans „Am Kirchweg“

„ A M K I R C H W E G “ IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kirchweg" der Gemeinde Niederbergkirchen soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Diese 4. Änderung wird durchgeführt, da aufgrund vermehrter Probleme mit der Verwirklichung von Bauvorhaben im Baugebiet „Am Kirchweg“ und der Tatsache, dass das Urgelände auf welches der Bebauungsplan Bezug nimmt, insbesondere aufgrund der Geländeeinschnitte durch den Straßenbau kaum mehr feststellbar ist.

Der südlich des Geltungsbereiches liegende Kindergarten soll erweitert werden und das dazugehörige Grundstück, mit Schule und Kindergarten über den Wohnhof 1 erschlossen werden. Die Parzellierung des bisher nicht erschlossenen Bereichs im Westen (Wohnhof 1) wird insoweit geändert werden, dass die derzeit mittig geplante Wendeanlage an das Ende der Pankratiusstraße zwischen die Parzellen 3 und 4 verschoben wird und somit eine bessere Anbindung an den Kindergarten geschaffen werden kann.

Bei der Festsetzung 3.3 letzter Satz wird vom fertigen Gelände und nicht vom natürlichen, das teilweise nicht mehr vorhanden ist, oder abgegrabenen Gelände ausgegangen werden.

Bei der Festsetzung unter 4.2 wird festgelegt, dass die Rohfußbodenoberkante mindestens 25 cm über der das Grundstück erschließenden Straße liegen soll. Als Nullpunkt wird der Straßenrand, der sich im 90° Winkel der fertigen, das Grundstück erschließenden Straße an der Zufahrtsseite, zur Haustüre befindet, definiert.

Die Festsetzung 4.4 wird ebenfalls so angepasst, dass vom fertigen Gelände ausgegangen wird. Außerdem wird für den Bezugspunkt der Höhe (Oberkante des Garagen-Fertigfußbodens) der Straßenrand, der sich im 90° Winkel der fertigen, das Grundstück erschließenden Straße an der Zufahrtsseite, zur Garagenmitte befindet, verwendet.

Aufgrund der starken Geländeunterschiede an den Grenzen zwischen den Parzellen 14 und 15 sowie 36 und 37 werden bei diesen beiden Parzellen auch Stützmauern an der Grenze erlaubt.

GEMEINDE : NIEDERBERGKIRCHEN
LANDKREIS : MÜHLDFORD AM INN
REGIERUNGSBEZIRK : OBERBAYERN



4. ÄNDERUNG DES Bebauungsplans „Am Kirchweg“

„ A M K I R C H W E G “ IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BauGB

Bei der Festsetzung 7.2 der Bemessung der Wandhöhe der Garage wird vom fertigen und nicht vom natürlichen oder abgegrabenen Gelände ausgegangen.

Aufgrund der starken Geländeunterschiede bei den Parzellen 14 und 15 sowie 36 und 37 wird die Festsetzung 7.5 durch folgenden Satz ergänzt: „Bei den Parzellen 14 und 15 sowie 36 und 37 kann der First in der Höhe versetzt werden“.

Bei den Parzellen 14 und 15 sowie 36 und 37 werden an der Grundstücksgrenze bei den Garageneinfahrten Stützmauern mit einer Höhe von max. 75 cm zugelassen.

Nördlich des Friedhofs wird zur besseren Anbindung an Schule und Kindergarten ein Geh- und Radweg vorgesehen.

Niederbergkirchen, 06.12.2018