



Gemeinde Niederbergkirchen

Landkreis Mühldorf
Regierungsbezirk Oberbayern

4. Änderung

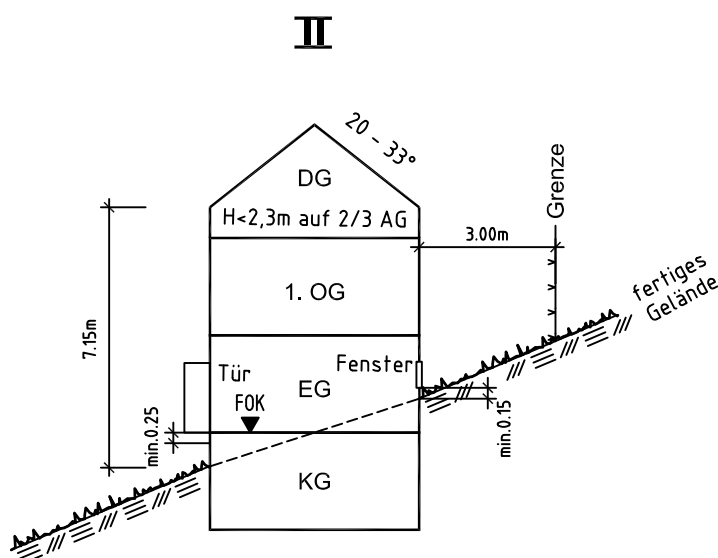
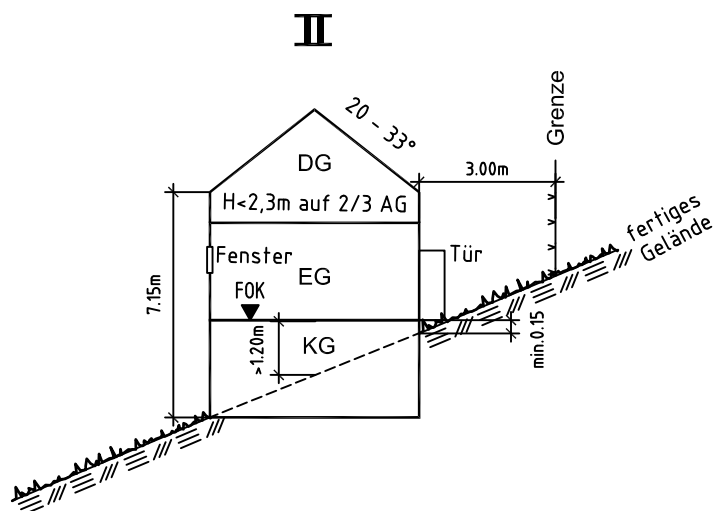
BEBAUUNGSPLAN

"Am Kirchweg"

Stand: 14.12.2020

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 § 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 **S a t z u n g**.



Angaben zum Höhenbezug von Türen und Fenster nur beispielhaft.

Es sind weitere Kombinationen möglich

A. Festsetzungen

1. Grenzen



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. vereinfachten Änderung

2. Art der Nutzung

WA

2.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung

U + I

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

3.2 e n t f ä l l t

II

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 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die fertige 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 15 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 Zufahrtstraße, zur Haustüre befindet, definiert. Die Gebäude sind vor dem Zutritt von oberflächlich ablaufenden Regenwasser geschützt auszuführen. (Keller wasserdicht und auftriebssicher gestalten, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc), Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller sind ebenfalls so zukonstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann. Bei der Planung von Außenanlagen sind die Fließwege von oberflächlich ablaufendem Regenwasser oberhalb liegender Grundstücke zu beachten. Um den Ablauf von Regenwasser zu ermöglichen, sind das Wohnhaus und die Garage wenn möglich als getrennter Baukörper mit einem Mindestabstand von 1,50 m zu errichten.

4.3 e n t f ä l l t

4.4 Die Oberkante des Garagen-Fertigfußbodens darf bei steigendem Gelände max. 15 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 natürlichen 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 zwischen den 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)



6.1 Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 33 °



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 Garagen 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 Garagen und Hauptdach unterschiedliche Richtungen haben, kann sich die Dachneigung bis zu 3° voneinander 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

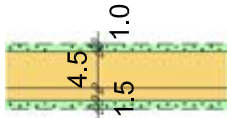
8.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten; Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie hinterher bepflanzt werden.
Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen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



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

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 Garagenzufahrten 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 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 Holzlegern sollen unter einem einheitlichen Dach zusammengefasst werden.

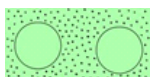
Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden. Sonstige Fenster sind optisch so darzustellen, dass die Optik eines stehenden Rechtecks entsteht. Unterschiedliche Fenstergrößen bzw. deren Gliederungen sollen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.

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 Quergiebelfirst muss mind. 0,75 m unter dem Hauptgebäude First liegen.

10.3 Dachgauben sind 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- und 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).



11.1 Öffentliche Grünfläche mit hochstämmigen Obstbäumen als Streuobstwiese



11.2 Von jeder Bebauung freizuhaltende 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 ein standortheimischer Laubbäume bzw. 1 Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen.



11.5 Freiwachsende Hecke, mind. 2-reihig.

12. Bepflanzung

- 12.1 Freiwachsende Hecken zum Straßenraum sollen mindestens 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 siehe Pflanzliste Abschnitt 13.

- 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	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gem. Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>
Stileiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

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

Sträucher

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

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

Kletterpflanzen (Beispiele)

Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
wilder Wein	<i>Parthenocissus inserta</i>
Wisterie	<i>Wisteria</i>

B. Hinweise:

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

Vermeiden von Gefahren durch Starkregenereignisse:

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


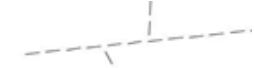

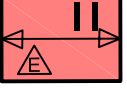
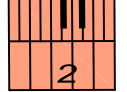








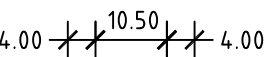
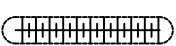
siehe: <http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

<https://www.elementar-versichern.de/>

Flyer: Voraus denken elementarversichern des Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie <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. vorhandene Trafostation |
|  | 12. vorhandenes Einzeldenkmal |
|  | 13. vorhandene und neue Wasserflächen |
|  | 14. Maßangabe in Metern |
|  | 15. Leitramm Oberflächenablauf Regenwasser |

Verfahrensvermerke

Vereinfachtes Verfahren nach § 13a 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. Erneute öffentliche Auslegung:

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom geändert mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich erneut ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Niederbergkirchen, den..... -Siegel-
Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

5. Erneute Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu den Änderungen und Ergänzungen erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Niederbergkirchen, den..... -Siegel-
Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

6. 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

7. Ausgefertigt:

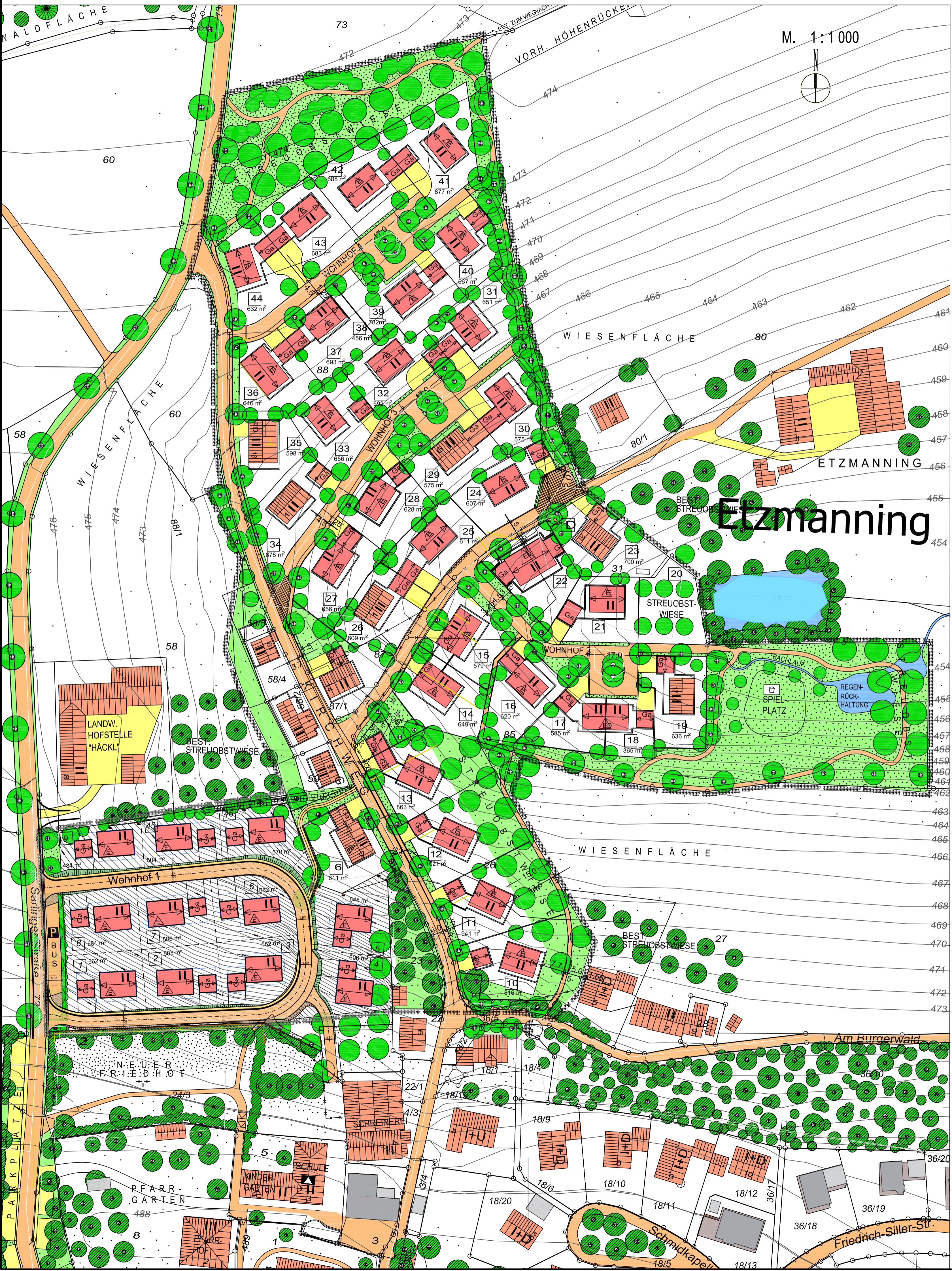
Niederbergkirchen, den..... -Siegel-
Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

8. 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

4. Änderung zum Bebauungsplan "Am Kirchweg"





GEMEINDE : NIEDERBERGKIRCHEN
LANDKREIS : MÜHLDORF AM INN
REGIERUNGSBEZIRK : OBERBAYERN

4. ÄNDERUNG DES Bebauungsplans „Am Kirchweg“

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

BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kirchweg" der Gemeinde Niederbergkirchen soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 i.V. mit § 13 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden, da durch die neue Straßenführung und Parzellierung des Wohnhofes 1 Maßnahmen im Siedlungskörper vorgenommen 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) soll insoweit geändert werden, dass anstatt der geplanten Wendeanlage eine Ringstraße gebaut wird. Durch eine Ringstraße können die Geländeeingriffe reduziert werden. Zudem wird dadurch die Zufahrt zum Kindergarten im Vergleich zur bisherigen Planung weniger steil.

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 15 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. Des Weiteren wird der Zusatz: „Die Gebäude sind vor dem Zutritt von oberflächlich ablaufenden Regenwasser geschützt auszuführen“ mitaufgenommen.



GEMEINDE : NIEDERBERGKIRCHEN
LANDKREIS : MÜHL D O R F A M I N N
REGIERUNGSBEZIRK : OBERBAYERN

4. ÄNDERUNG DES Bebauungsplans „Am Kirchweg“

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

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.

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.

Zur Erläuterung der Festsetzung 4.5 wird klargestellt, dass bei talseitigen Geländeänderungen, die 1,0 m übersteigen terrassenförmige Höhengsprünge von max. 0,50 m (je Höhengsprung) zulässig sind. Das bedeutet, dass die Anzahl und die gesamte Höhe der Geländeänderung insoweit begrenzt ist, dass die geltenden Regelungen (Bebauungsplan, § 37 WHG, etc.) einzuhalten sind.

Auf Grundlage des vorliegenden Sicherungskonzeptes Starkniederschläge vom 17.06.2020 wurde weitere Maßnahmen zum Schutz der Wohnhäuser getroffen.

Niederbergkirchen, 14.12.2020