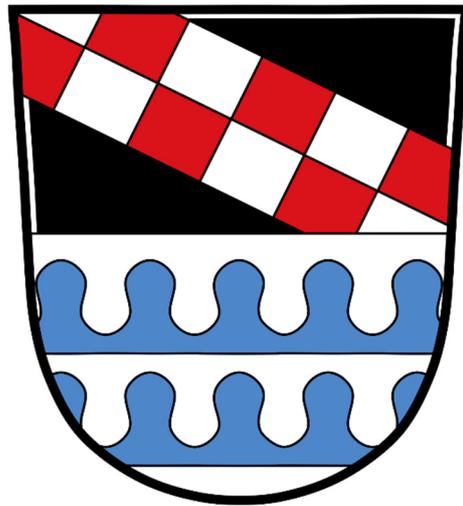


Bebauungsplan
„Miesing-Rohrbach“,
9. Änderung
gemäß § 13 BauGB

Gemeinde Niederbergkirchen
Landkreis Mühldorf a. Inn



Entwurf vom 21.11.2022

Planung:



Beatrice Schötz

Äußere Neumarkter Str. 80

84453 Mühldorf am Inn

Telefon: 08631 / 302 845 0

E-Mail: info@landschafftraum.com

Internet: www.landschafftraum.com

Bearbeitung:

Sarah Härtl

Landschaftsarchitektin

A handwritten signature in grey ink that reads 'Härtl S.' with a small 'u' above the 'H'.

.....
Sarah Härtl, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	4
1.1	Übersichtskarte	4
1.2	Anlass und Zweck der Planung	4
2.	Gegebenheiten und Beschreibung des Planungsgebietes	6
2.1	Flächennutzungsplan	6
2.2	Bauliche Entwicklung und derzeitige Nutzung	6
2.3	Lage und Topographie.....	6
2.4	Verkehr	6
2.5	Ver- und Entsorgung	6
2.6	Abstandsflächen	6
2.7	Immissionsschutz	7
2.8	Brandschutz.....	7
2.9	Boden- und Grundwasserverhältnisse.....	7
2.10	Altlasten	7
2.11	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	7
3.	Planungskonzept	9
3.1	Art der Bebauung und Gestaltung.....	9
3.2	Stellplätze (private nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorplatzzone mit Pkw-Stellplätzen, Zugang und Zufahrt)	9
3.3	Grünordnerische Maßnahmen.....	9
4.	Grünordnung	10
4.1	Umweltbericht und Umweltbelange.....	10
4.2	Artenschutz / Schutzgebiete	10
4.3	Eingriffsregelung.....	10

Anhang

- Bebauungsplan „Miesing-Rohrbach“ – 9. Änderung, Stand v. 07.10.2022

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

1.1 Übersichtskarte

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Landkreis Mühldorf a. Inn, im Ortsteil Miesing der Gemeinde Niederbergkirchen. Bei der Geltungsbereichsfläche handelt es sich um den bestehenden Meisterbetrieb H. Häckl – Dachdeckerei - Spenglerei.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 1028/1, 1055/15 und 1055/16 der Gemarkung Oberhofen mit einer Gesamtfläche von ca. 4.425 m².

Die Lage ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.



Abb. 1 Ausschnitt aus der Topographischen Karte. Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 04.10.2022

1.2 Anlass und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Miesing-Rohrbach“ ist in seiner ersten Fassung vom 05.01.2001 in Kraft getreten.

Der Gemeinderat Niederbergkirchen hat in seiner Sitzung vom die 9. Änderung des Bebauungsplans „Miesing-Rohrbach“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll durch Anpassung der Festsetzungen der Baugrenzen ein größerer Spielraum für eine Bebauung und die Voraussetzung für Nachverdichtung geschaffen werden. Im vorliegenden Fall platzt der bestehende Spengler- und Dachdeckerbetrieb wortwörtlich aus allen Nähten und benötigt dringend weitere Lagerbereiche, um weiterhin wirtschaftlich arbeiten zu können und den bestehenden Standort zu erhalten. Vorgesehen sind hier primär der Bau von Hochregallagern für Baumaterialien. Es erscheint sinnvoll die Baugrenzen etc. auf die speziellen Bedürfnisse des Betriebes

anzupassen. In diesem Zusammenhang werden auf die bereits bestehenden Baugrenzen an den Bestand angepasst und geringfügig geändert.

Insgesamt zeigt sich, dass die vor beschriebenen Änderungen im Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berühren und damit diese Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Durch die Erlaubnis zusätzlicher Baukörper auf dem Grundstück soll die Möglichkeit der Nachverdichtung zulässig werden. Somit kann ein wichtiger Beitrag zum Flächensparen geleistet werden.

2. Gegebenheiten und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits als Mischgebiet dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2.2 Bauliche Entwicklung und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich der 9. Änderung ist Teil des Bebauungsplans „Miesing-Rohrbach“. Seit fast 30 Jahren ist dort die Firma Hermann Häckl Spenglerei und Dachdeckerei ansässig.

Bereits im Zuge der 4. Änderung wurden die Voraussetzungen für Betriebserweiterungen mit Büro-Anbau und Neubau von Lagerhallen und Carports etc. geschaffen. Ergänzend zum Bürobetrieb und der Anfertigung in der Spenglerei dient das Betriebsgelände vorwiegend als Lager für Werkzeuge und Gerüstmaterialien. Ebenso erfolgen auf dem Betriebsgrundstück Anlieferungen mit Materialzwischenlagerungen, Kommissionierung und die Weiterverteilung auf diverse Baustellen. Die Material-Hauptlieferungen erfolgen jedoch bereits gezielt direkt auf einzelne Baustellen. Um die betrieblichen Abläufe und die Notwendigkeit von weiteren Lagerflächen innerhalb des Betriebsgeländes und somit eine wirtschaftliche Weiterführung bzw. Weiterentwicklung des Betriebs zu ermöglichen, sollen im vorliegenden Verfahren die Voraussetzungen für den Bau von (überdachten) Hochregallagern geschaffen werden.

2.3 Lage und Topographie

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich von der Kreisstraße Mü 7 bis zum Miesinger Bach. Der vorhandene Geländeverlauf bleibt bestehen. Es kommt zu keinen merklichen Änderungen.

2.4 Verkehr

Das Planungsgebiet liegt direkt an der Kreisstraße Mü 7 und ist über diese erschlossen. Es bedarf keiner neuen Straßenbaumaßnahme zur Erschließung des Grundstücks.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist über das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung angeschlossen.

2.6 Abstandsflächen

Abweichungen sind mit der Regalgrenzbebauung entlang der südlichen (Fl.-Nrn. 1055/13 und 1055/14) und in Teilbereichen der nördlichen (Fl.-Nr. 1028/4) Grundstücksgrenze vorgesehen. Hierfür sind im Rahmen des Einzelbaugenehmigungsverfahrens die

erforderlichen Einverständniserklärungen zur Abstandsflächenübernahme der benachbarten Grundstückseigentümer zu erbringen.

Die beiden vorgesehenen Grenzbebauungen an der nördlichen und südlichen Grenze tragen zudem zu einer besseren Sicht- und Lärmabschirmung des Betriebsgeländes bei.

2.7 Immissionsschutz

Im nahen Umkreis befindet sich die Bahnlinie „Rosenheim-Pilsting“.

Änderungen in Bezug auf immissionsschutzrechtliche Belange ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplans nicht.

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern dies nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

2.8 Brandschutz

Alle geplanten Anlagen müssen für Feuerwehr und Rettungsdienst über ausreichend befestigte, öffentliche Straßen und Wege jederzeit erreichbar sein. Hierzu ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in ihrer aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

2.9 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1:25.000) Gleye und andere grundwasserbeeinflussende Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vor.

2.10 Altlasten

Es sind keine Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens (z.B. bei Erdarbeiten) Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen/Altlasten (z.B. auffällig riechendes oder verfärbtes Bodenmaterial) bekannt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Die Anhaltspunkte sind unverzüglich dem Landratsamt Mühldorf a. Inn mitzuteilen.

2.11 Bodendenkmalpflegerische Belange

Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebiets sind nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige

verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Planungskonzept

3.1 Art der Bebauung und Gestaltung

Innerhalb des Planungsgebiets sollen mittels Erweiterung der Baugrenzen Baufelder für Hochregallager entstehen. Vorgesehen sind Hochregale in filigraner Holz- und/oder Stahlbauweise mit Überdachung (Pulldach). Die rückseitige Wandhöhe der Regalbauten wird auf eine max. Höhe von 5,00 m über angrenzender Geländeoberkante begrenzt.

Als Dachform werden flachgeneigte Pulldächer (alternativ: Flachdächer) mit extensiver Begrünung zugelassen. Evtl. Dachüberstände auf Nachbargrundstücke sind dinglich zu sichern.

3.2 Stellplätze (private nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorplatzzone mit Pkw-Stellplätzen, Zugang und Zufahrt)

Im Bereich der straßenseitigen Vorplatzzone entlang der Kreisstraße Mü 7 wird die bisherige Baugrenze auf die bestehenden Gebäudekanten zurückgenommen. Stattdessen soll der komplette Bereich entlang der Kreisstraße als Vorplatzzone mit Pkw-Stellplätzen, Zugängen und Zufahrten zur Verfügung stehen.

3.3 Grünordnerische Maßnahmen

Als Maßnahmen der Grünordnung sind folgende Maßnahmen zur Erhaltung der bestehenden Gehölzbestände bzw. zur Neuanlage von Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt:

- Die bestehenden Weidenbestände entlang des Miesinger Bachs sind zu erhalten und weiterhin zu pflegen.
- Die aufgewerteten Uferbereiche des Miesinger Bachs im Anschluss an das Betriebsgelände bzw. angrenzend an das Wasserrückhaltebecken (inkl. vorhandenen Gehölzpflanzungen) sind zu erhalten.
- Zur Abgrenzung nach Süden soll das entlang der Grundstücksgrenze vorgesehene Hochregallager auf den Fl.-Nrn. 1055/15 und 1055/16 zum benachbarten Grundstück mittels Fassadenbegrünung eingebunden werden. Hierfür ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Die Dachflächen der Hochregallager sind extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die bisher festgelegten grünordnerischen Maßnahmen gemäß der vom Büro natureconsult angefertigten „Gutachterliche Einstufung zum Ausgleichsflächenbedarf inkl. Grünordnung zur Bebauungsplan-Änderung „Miesing-Rohrbach“, Gemeinde Niederbergkirchen“ (ergänzte Endfassung vom 09. April 2010) sind (in Teilen) zu verlegen (s. Kap. 4.3).

4. Grünordnung

4.1 Umweltbericht und Umweltbelange

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert.

Die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts sind aufgrund der Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.

Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen werden.

4.2 Artenschutz / Schutzgebiete

Biotope und Habitatstrukturen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Des Weiteren liegt das Planungsgebiet in keinem Schutzgebiet.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG zu erwarten.

4.3 Eingriffsregelung

Die neu geplanten Gebäude (Hochregallager) auf den Flurstücken Nr. 1055/15, 1055/16 und 1028/1 wurden in Anlehnung an die vom Büro natureconsult angefertigte „Gutachterliche Einstufung zum Ausgleichsflächenbedarf inkl. Grünordnung zur Bebauungsplan-Änderung „Miesing-Rohrbach“, Gemeinde Niederbergkirchen“ (ergänzte Endfassung vom 09. April 2010) nach der Eingriffs-Ausgleichsregelung gewichtet und in die Ausgleichsflächenbilanz eingerechnet.

Zur Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs im Geltungsbereich wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB, 2021a) herangezogen. Dieser sieht eine Einteilung der Eingriffsfläche in Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwertliste gem. BayKompV vor, welchen Wertpunkte (WP) zugeordnet werden. Die Eingriffsschwere entspricht der GRZ, außer bei Biotoptypen, welche 11 oder mehr Wertpunkte aufweisen. Der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten wird dann wie folgt berechnet:

Eingriffsfläche [m²] x Ausgangszustand [WP] x Beeinträchtigungsfaktor

Hiervon können bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen bis zu 20 % abgezogen werden.

Grundsätzlich entspricht nach neuem Leitfaden der Geltungsbereich der Eingriffsfläche. Im vorliegenden Fall wird der Eingriff auf die Mehrfläche an Baugrenzen beschränkt. Die Eingriffsfläche besteht somit aus den zulässigen Baufeldern für die Hochregalbauten inkl. Überdachungen.

Die Fläche wird entsprechend der Biotopwertliste gem. BayKompV folgendermaßen eingestuft:

Bereich	Bestand	Code / Bezeichnung	Bewertung
Bereich für Hochregallager entlang südlicher Grundstücksgrenze	Etwa 2-3 m breiter, unversiegelter Grünstreifen mit Werkzeug- und Lagermaterial	V51	3
Bereiche für übrige Hochregallager	(Teil-)Versiegelte Flächen innerhalb des Betriebsgeländes	P5/V11	0

Die GRZ (=Eingriffsfaktor) wird auf Basis der Eingriffsfläche berechnet und beträgt 0,50. Durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen kann ein Faktor von 5 % vom erforderlichen Ausgleich abgezogen werden. Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **200 Wertpunkten**. Details zur Ermittlung können nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Tab. 1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bestandserfassung					
Code	Bezeichnung	Fläche [m²]	Bewertung [WP]	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
V51	Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	140	3	0,50	210
P5/V11	Sonstige versiegelte Flächen/ Verkehrsflächen (versiegelt)	140	0	0,50	0
Summe					210

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	Die positiven Auswirkungen einer begrünten Fassade sind vielfältig und betreffen das städtische Mikroklima, die Bausubstanz und die Lebensqualität im Wohnraum. Eine begrünte Wand stellt einen wertvollen Lebensraum für verschiedene Insekten und Vögel dar. Beispielsweise als Nistplatz für diverse Singvogelarten oder in Form von Blüten und Früchten als Nahrungsquelle.	Festsetzung in BP II.11 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Dauerhafte Begrünung der Dachflächen	Die positiven Auswirkungen einer begrünten Dachfläche sind vielfältig und betreffen das städtische Mikroklima, die Bausubstanz und die Lebensqualität im Wohnraum. Eine begrünte Dachfläche stellt einen wertvollen Lebensraum für verschiedene Insekten dar und reguliert die Niederschlagswasserverdunstung.	Festsetzung in BP II.11 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20 %)		5 %
Summe Ausgleichsbedarf [WP]		200

Tab. 2 Bewertung des Ausgleichsumfangs

Ausgleichsumfang und Bilanzierung									
Maßnahmen Nr.	BNT Ausgangszustand			BNT Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP]	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP]	Fläche [m ²]	Aufwertung [WP]	Ausgleichs- umfang [WP]
-	G11	Intensivgrünland	3	K123	Mäßig artenreiche Säume und Stau- denfluren frischer bis mäßig tro- ckener Standorte	6	70	3	210
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									210

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	210
Summe Ausgleichsbedarf	200
Differenz	10

Der Ausgleich wird auf dem südlich des Betriebsgeländes ebenfalls am Miesinger Bach gelegenen Flurstück Nr. 1053/21 bzw. 1053/20 erbracht. Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß der vom Büro natureconsult angefertigten „Gutachterlichen Einstufung zum Ausgleichsflächenbedarf inkl. Grünordnung zur Bebauungsplan-Änderung „Miesing-Rohrbach“, Gemeinde Niederbergkirchen“ (ergänzte Endfassung vom 09. April 2010) bereits eine effektiv zu erbringende Ausgleichsfläche von ca. 560 m² errechnet bzw. festgelegt. Hierfür wurden 442 m² des Flurstücks mit der Nr. 1053/20 und ca. 118 m² des Flurstücks mit der Nr. 1053/21 in Anspruch genommen. Der im Zuge des vorliegenden Verfahrens zu erbringende Ausgleich (ca. 70 m²) wird in direktem Anschluss an die bereits bestehende Ausgleichsfläche auf der Restflächen (ca. 270 m²) erbracht. Die verbleibenden 200 m² werden für die nachstehend aufgeführte Verlegung der grünordnerischen Maßnahmen verwendet:

Zusätzlich zum errechneten Ausgleichsbedarf für vorstehende Eingriffsermittlung ist auch die Verlegung der grünordnerischen Maßnahmen vorzunehmen. Gemäß der vom Büro natureconsult angefertigten „Gutachterliche Einstufung zum Ausgleichsflächenbedarf inkl. Grünordnung zur Bebauungsplan-Änderung „Miesing-Rohrbach“, Gemeinde Niederbergkirchen“ (ergänzte Endfassung vom 09. April 2010) wurden folgende Maßnahmen festgelegt:

(Teilauszug)

- Die Gehölzpflanzungen umgebenden Grünflächen sind mit Landschaftsrasen (RSM-Rasensamen 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern) anzusäen und zu pflegen.
- Entlang der Südostgrenze des Flurstücks 1055/15 bzw. i. T. auch 1055/16 ist eine einreihige Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) in einer Länge von mind. 30 Metern zu pflanzen und zu erhalten (Mindestpflanzqualität: Heister 2xv 100-150 oder Sträucher mit mind. 5-7 Grundtrieben 60-100).

Die durch die Erweiterung der Baufenster wegfallenden grünordnerischen Maßnahmen belaufen sich auf ca. 150 m² (Hainbuchenhecke + Grünflächen). Diese sind ebenfalls durch die Entwicklung mäßig artenreicher Säume und Staudenfluren entlang des Miesinger Bachs auf den Restflächen (ca. 200m²) der nahegelegenen Ausgleichsfläche zu ersetzen.

Entwicklungsziel: Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte

Erweiterung des bestehenden Uferstreifens entlang der Böschungsschulter des Miesinger Bachs um ca. 4-5 m auf gesamter Länge des Grundstücks. Der Bereich soll über eine zunächst 2-jährige einschürige und nach Ablauf von fünf Jahren jährliche einschürige Herbstmahd, nicht vor Ende September langfristig zu einer Hochstaudenflur mit den typischen gewässerbegleitenden Arten entwickelt werden. Das Mähgut ist einen Tag auf der Fläche zwischenzulagern und erst dann abzufahren. Das Mulchen oder Düngen der Fläche ist unzulässig.

In diesem Zuge ist auch die Auspflockung mit Eichen- oder Robinienpfählen zur dauerhaften Markierung und ggf. Überprüfung der Fläche im Abstand von ca. 10 m (Pflockdurchmesser mind. 15 cm, Höhe über GOK mind. 60 cm) zu versetzen.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p> Mischgebiet nach § 6 BauNVO</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)</p> <p>0,5 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p> Baugrenze</p> <p>4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p> Private, nicht einzufließende Flächen als straßenseitige Vorplatzzone mit Pkw-Stellplätzen, Zugang und Zufahrt</p> <p> Grundstückszufahrt (Bestand)</p> <p>5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p> Weidenbestände (Bestand), zu erhalten</p> <p> Wasserrückhaltebecken, begrünt (Bestand), zu erhalten</p> <p> Baum- und Strauchpflanzungen (Bestand), zu erhalten</p> <p> Ausgleichsfläche Bestand</p> <p> Ausgleichsfläche geplant</p>	<p>6. Sonstige Planzeichen</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes</p> <p> Gebäude Bestand</p> <p> Gebäude (Hochregallager) Vorschlag</p> <p> Maßangaben in Meter [m]</p> <p> Flächenumgrenzung für Garagen oder seitlich offene Stellplatz-Überdachung als Carport (Bestand)</p> <p> Firstrichtung</p> <p> max. zul. Geschossigkeit</p> <p> Torausbildung</p> <p> Stellplätze</p> <p> Garagen</p> <p> Flurstücksgrenzen</p> <p>1028/1 Flurnummer</p> <p> Nr. der Parzelle</p>
--	--

BEBAUUNGSPLAN "MIESING-ROHRBACH", 9. ÄNDERUNG M 1:1.000



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen sind von nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen betroffen. Bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 18.10.1999 mit allen rechtskräftigen Änderungen. In allen nicht aufgeführten Punkten behält der rechtsgültige Bebauungsplan "Miesing-Rohrbach" weiterhin Gültigkeit.

3.6 Maß der baulichen Nutzung
Zulässig sind Hochregallager in filigraner Holz- und/oder Stahlbauweise mit Überdachung. Die rückseitige Wandhöhe der Regalbauten wird auf eine max. Höhe von 5,00 m über angrenzender Geländeoberkante begrenzt.

6.7 Dächer
Die Überdachungen der Hochregallager sind als flachgeneigte Pultdächer oder Flachdächer herzustellen. Zulässig sind Dachneigungen von mind. 1° bis max. 5° für Flachdächer und mind. 8° bis max. 20° für Pultdächer.

10. Allgemeine Grünordnung
Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Gebäude (Hochregallager) fertigzustellen.

Dachbegrünung:
Die Überdachungen der Hochregallager (flachgeneigte Pultdächer, alternativ: Flachdächer) sind extensiv zu begrünen und zu pflegen.

Fassadenbegrünung:
Die rückwärtige Seite des Hochregallagers entlang der Grundstücksgrenze zu den Fl.-Nrn. 1055/13 und 1055/14 ist mit Kletterpflanzen (Rankhilfen) zu begrünen. Hierfür ist die Hochregallagerkonstruktion mind. 1,00 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

Pflanzauswahl für Kletterpflanzen:
Hedera helix Efeu
Parthenocissus tric. 'Veitchi' Wilder Wein

11. Ausgleichsflächen
Der Ausgleich in Höhe von ca. 70 m² wird extern auf dem südlich des Betriebsgeländes ebenfalls am Miesinger Bach gelegenen Flurstücke Nr. 1053/21 bzw. 1053/20, Gemarkung Oberhofen, in direktem Anschluss an die bereits bestehenden Ausgleichsflächen (Bebauungsplan "Miesing-Rohrbach", 4. Änderung) auf den Restflächen (ca. 270 m²) erbracht. Die verbleibenden 200 m² werden für die Teilverlegung der grünordnerischen Maßnahmen (Bebauungsplan "Miesing-Rohrbach", 4. Änderung, ca. 150m²) verwendet.

Entwicklungsziel: Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte

Erweiterung des bestehenden Uferstreifens entlang der Böschungsschulter des Miesinger Bachs um ca. 4-5 m auf gesamter Länge des Grundstücks. Der Bereich soll über eine zunächst 2-jährige einschürige und nach Ablauf von fünf Jahren jährliche einschürige Herbstmahd, nicht vor Ende September langfristig zu einer Hochstaudenflur mit den typischen gewässerbegleitenden Arten entwickelt werden. Das Mähgut ist einen Tag auf der Fläche zwischenzulagern und erst dann abzufahren. Das Mulchen oder Düngen der Fläche ist unzulässig. In diesem Zuge ist auch die Auspflockung mit Eichen- oder Robinienpfählen zur dauerhaften Markierung und ggf. Überprüfung der Fläche im Abstand von ca. 10 m (Pflockdurchmesser mind. 15 cm, Höhe über GOK mind. 60 cm) zu versetzen.

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN



Planunterlagen:
Digitale Flurkarten des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung im Maßstab M 1:1000. Nach Angabe des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Höhenlinien:
Höhenschichtlinien wurden auf Grundlage des DGM1 des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung generiert. Zwischenhöhenlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

Untergrund:
Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalte wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Verfahrensvermerke
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Änderungsbeschluss:
Der Stadtrat/(Markt)Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungs-/Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, den (Siegel) Name, 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 der einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Ort, den (Siegel) Name, 1. Bürgermeister

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

Ort, den (Siegel) Name, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:
Die Stadt/(Markt)Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom den Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ort, den (Siegel) Name, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:
....., den (Siegel)
(Stadt / Gemeinde)
Name, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt (Gemeinde) 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). Der Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ort, den (Siegel) Name, 1. Bürgermeister

N

PLANSTAND:

Entwurf: 21.11.2022
Satzungsbeschluss:
Ausfertigung:

BEBAUUNGSPLAN "MIESING-ROHRBACH" - 9. ÄNDERUNG

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

GEMEINDE: NIEDERBERGKIRCHEN
LANDKREIS: MÜHLDFORF A. INN
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN