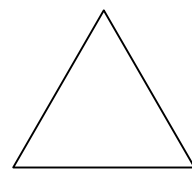


Bebauungs- und Grünordnungsplan K i r c h w e g W e s t

Gemeinde:
Landkreis:
Reg.-Bezirk:

Niederbergkirchen
Mühldorf a. Inn
Oberbayern



Norden
1:1000

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Niederbergkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13 a und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, 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 diesen Bebauungsplan als
Satzung.

PLANTEAM

■ Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlenstrasse 6 – 84028 Landshut/Mühleninsel
fon 0871/9756722 – fax 0871/9756723
mail@ib-plantteam.de – www.ib-plantteam.de

STADT–ORTS–LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT–ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG–GEOINFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 18. Juli 2022

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

Vorentwurf: 17.01.2022
Entwurf: 18.07.2022

Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: B 2021-3455Entwurf

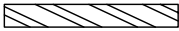


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1:1000




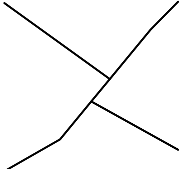

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

7. SONSTIGE PLANZEICHEN


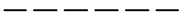



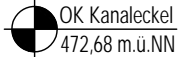
- 7.1.  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Hier: Grunddienstbarkeit für Abwasserleitung
- 7.2.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 7.3.  Hauptfirstrichtung, zwingend einzuhalten

PLANLICHE HINWEISE

8. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN

- 8.1.  Flurstücksnummer
- 8.2.  Flurstücksgrenze
- 8.3.  Gebäude, Nebengebäude Bestand (mit Eintragung Hausnummer)

9. VERSCHIEDENES

- 9.1.  Grundstücksnummerierung
- 9.2.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 9.3.  Höhenschichtlinien (1,0 m Abstand)
- 9.4.  Garagenzufahrt (Standort vorgeschlagen)
- 9.5.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung (Standort vorgeschlagen)
- 9.6.  Referenzhöhe für NN-Höhen (OK Kanaleckel, nachrichtliche Übernahme aus Kanalbestandsplan)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BEBAUUNG

0.1.1. BAUWEISE

0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES

0.1.2.1. Berg- und talseitig sind Geländeanschlüpfungen und -abgrabungen bis zu 100 cm zulässig. Geländeabstufungen an den Grundstücksgrenzen, beispielsweise durch Stützmauern, sind unzulässig. Stützmauern aus Sichtbeton, Beton- oder Natursteinen (Tuffsteine, Kalksandsteinblöcke o.ä.) sind bis max. 1,00 m Höhe über vorhandenem Gelände zulässig. Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhengsprüngen von max. 0,50 m abgestuft auszubilden. Die Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.

0.1.3. EINFRIEDUNGEN

Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

0.1.3.1. Art: Zu den Verkehrsflächen hin sind nur Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Lattung zulässig (Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).; zwischen den Grundstücken sind auch Zäune aus Maschendraht zulässig, wenn sie hinterpflanzt werden; Zaunanlagen sind, um die Durchgängigkeit für Kleintiere (z. B. Igel) zu gewähren sockelfrei und mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante zu errichten.

0.1.3.2. Höhe: straßenseitige Begrenzung:
Über Straßenoberkante max. 1,0 m, Bodenabstand mind. 0,10 m.
seitliche und rückwärtige Begrenzung:
Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,50 m zulässig.

0.1.3.3. Sockel und Mauern: Unzulässig.

0.1.4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.1.4.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach entsprechend dem Hauptgebäude oder mit begrüntem Flachdach auszuführen. Wenn die Satteldächer von Garagen und Hauptdach unterschiedliche Richtungen haben, kann sich die Dachneigung bis zu 3° voneinander unterscheiden.

0.1.4.2. Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau mit gleicher Dachneigung auszuführen. Das ersteingereichte Vorhaben hat Vorrang.

0.1.4.3. Garagen können auch in den Hauptbaukörper integriert werden.

0.1.4.4. Garagenvorplätze und -zufahrten bzw. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

0.1.4.5. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden, wobei dieser Raum keine Toranlage enthalten darf. Grenzen die Garagenzufahrten zweier unterschiedlicher Parzellen aneinander, ist in diesem Bereich eine Abgrenzung der Grundstücke durch eine Einfriedung nicht zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5. GEBÄUDE

0.1.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.
Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form E+D, E+I oder U+I

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° - 33°
Dachdeckung: 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.
Dachgauben: 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
Schleppgauben max. 1,50 m²,
je Dachseite sind max. 2 Dachgauben oder 1 Zwerchgiebel zulässig.
Zwerchgiebel: Quer- oder Zwerchgiebel sind zulässig, die Zwerchgiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebelfirst muss mind. 0,75 m unterdem Hauptgebäudefirst liegen.
Dachüberstände: max. 1,00 m (bei Ortgang und Traufe)
bei Balkon bis max. 1,50 m zulässig;
Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis (Breite:Länge) muß mindestens 4:5 betragen.
Kellerausbildung: Die Gebäude sind bis 25 cm über Gelände 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.

0.1.6. WANDHÖHEN

0.1.6.1. Folgende Höhen werden als maximale traufseitige Wandhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut) in m. ü. NHN festgesetzt:

Parzelle [Nr.]	Bezugshöhe Gelände [m.ü.NHN]	Max. zul. Auffüllung [m]	Zul. Wandhöhe [m]	Max. Wandhöhe [m.ü.NHN]
1	469,25	1,00	7,15	477,40
2	469,35	1,00	7,15	477,50
3	472,00	1,00	7,15	480,15

0.1.7. ZAHL DER WOHNHEITEN

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

0.1.7.1. Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig

0.1.8. STELLPLATZBEDARF

0.1.8.1. Bei Einzelhäusern:
Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen.

0.1.9. ABSTANDSFLÄCHEN

0.1.9.1. Die Abstandflächenregelungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind anzuwenden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2. Grünordnung

0.2.1. Bäume der Wuchsklasse 1 - 2

Es sind gemäß Planzeichen 13.1. Bäume der Wuchsklasse 1 - 2 zu pflanzen und zu pflegen. Obstbäume sind bevorzugt als Hochstamm zu verwenden. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Es sind die Gehölze der Artenliste unter Festsetzung 0.2.5. zu verwenden. Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang

0.2.2. Der im Plan entsprechend gekennzeichnete Gehölzbestand ist zu erhalten. (Planzeichen 13.2.)

0.2.3. Bepflanzung und Pflege

Die Bepflanzung muß in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

0.2.4. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen oder Pflaster mit mind. 3cm breiten Rasenfugen).

0.2.5. Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Für die Gehölzpflanzung nach Festsetzung 0.2.1. sind Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume der Wuchsklasse 1:

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

Bäume der Wuchsklasse 2:

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 pyraeaster

Obstbäume in den unterschiedlichsten Sorten (als Hoch- und auch als Halbstamm)

TEXTLICHE HINWEISE

A. WASSERWIRTSCHAFT

Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.

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.

Niederschlagswasserableitung

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt zentral in einem bestehenden Rückhaltebecken im Osten des Baugebiets „Am Kirchweg“.

Die Regenwasserrückhaltung ist nach den vorliegenden Bemessungsregeln (DWA M 153 „Umgang mit Regenwasser“ und DWA A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu dimensionieren. Das Niederschlagswasser wird über eine neu zu errichtende Kanalleitung, für die im Bebauungsplan eine Grunddienstbarkeit vorgesehen wurde, in das Kanalsystem und im weiteren Verlauf in das RRB abgeleitet. Mit den Bauanträgen sind Entwässerungspläne einzureichen.

Das durch Herrn Dipl.-Ing. Peter Raunecker erstellte Sicherungskonzept Starkniederschläge vom 02.06.2022 wird zum Bestandteil des Bebauungsplanes. (Sh. Anhang Begründung)

Hinweise des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim zu Starkregenrisiken

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 Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung.

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 Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.

Hinweise des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim zu 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.

B. LANDWIRTSCHAFT

Das allgemeine Wohngebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Daher müssen insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit in Kauf genommen werden.

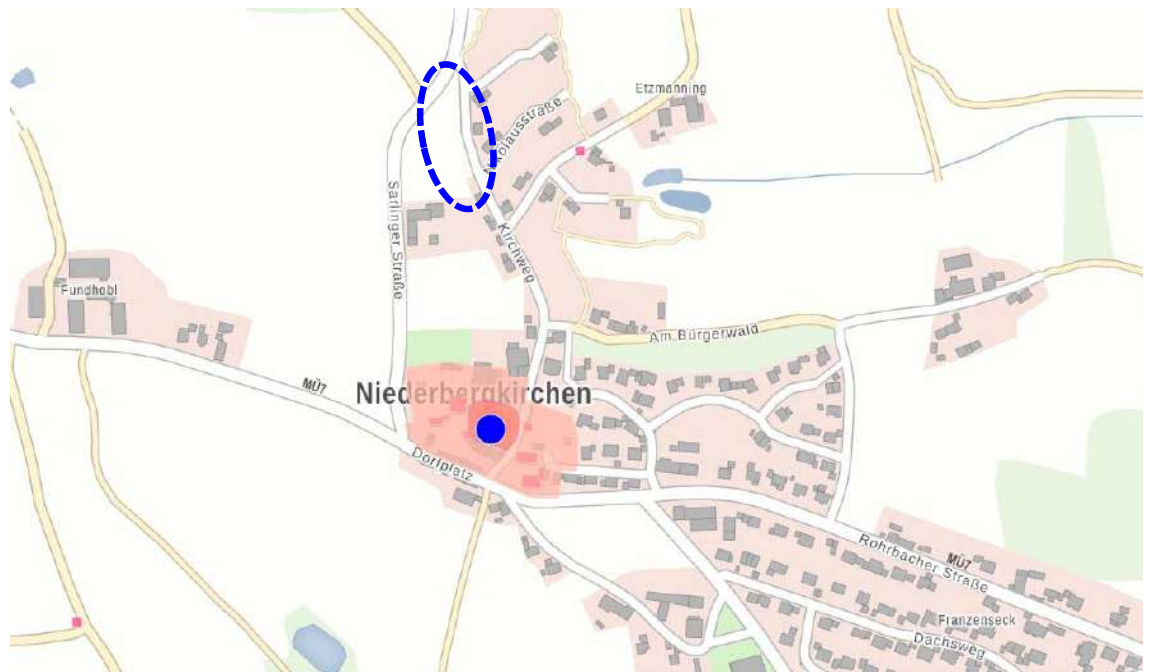
C. GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

TEXTLICHE HINWEISE

D. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich ist kein Bodendenkmal bekannt. Dennoch ist nicht auszuschließen, daß sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Auf Art. 8 DSchG wird hingewiesen.



Auszug aus dem Bayern-Atlas, Darstellung Bodendenkmäler rot schraffiert (Stand 01.10.2021)
Planungsgebiet blau gestrichelt

E. IMMISSIONSSCHUTZ – Hinweise des Landratsamts Mühldorf

Entlang der Gemeindestraße zwischen Niederbergkirchen und Sarling werden im Bereich des Bebauungsplanes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) nicht überschritten werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Niederbergkirchen hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchweg West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

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

5. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. SATZUNG

Die Gemeinde Niederbergkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan „Kirchweg West“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Niederbergkirchen, den

.....
1. Bürgermeister Biedermann

7. AUSGEFERTIGT

Niederbergkirchen, den

.....
1. Bürgermeister Biedermann

8. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Niederbergkirchen, den

.....
1. Bürgermeister Biedermann