

3. Änderung des Bebauungsplanes „Rohrbacher Straße“

Gemeinde Niederbergkirchen Landkreis Mühldorf a. Inn

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 Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12. 2022 diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g.

Der Bebauungsplan „Rohrbacher Straße“ mit der Fassung vom 15.11.2000 wird geändert.

In allen nicht aufgeführten Punkten behält der rechtsgültige Bebauungsplan „Rohrbacher Straße“ weiterhin Gültigkeit.

Fassung der 3. Änderung vom 18.09.2023

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

Neumarkt-Sankt Veit 18.09.2023

1. Textliche Festsetzungen mit Planzeichen

1. Grenzen



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



1.2 Baugrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück

3. Maß der baulichen Nutzung

U+I **3.2** Bebauung mit Erd- und Obergeschoß, als Höchstgrenze Wandhöhe talseitig ab natürlichem Gelände max. **6,50 m**. Die Wandhöhe wird bestimmt nach Art.6 BayBo

6. Dächer der Hauptgebäude

6.3 Dachziegel oder Betondachstein (rot, braun, anthrazit)

7. Garagen und Nebenanlagen

Ga **7.1** Entfällt ersatzlos

Die sonstigen Planzeichen und Festsetzungen des Bebauungsplans „Rohrbacher Straße“ werden beibehalten.

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „ Rohrbacher Straße“

Der Bebauungsplan wird auf Antrag der Grundstückseigentümer geändert.
Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die individuelle Gestaltung und eine städtebauliche Nachverdichtung im vorhandenen Wohngebiet zu ermöglichen.

Planverfasser:

.....
Manfred Preitenwieser

.....
Werner Biedermann 1. Bürgermeister

Hinweise:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Wohngebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.)

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw.

Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwasser und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. §37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

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://Wassersensible_Siedlungsentwicklung_bayern.de)

Der Abschluss einer Elementarversicherung empfohlen.(Weitere Informationen:

www.elementar-versichern.de)

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 Arbeitsblatte DWA-A 102 zu achten.

Vorsorgender 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

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..... Den Bebauungsplan 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