



GEMEINDE NIEDERBERGKIRCHEN **PLANTEIL**
 LANDKREIS MÜHLendorf am INN
 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 " KOLLMANNSECK "

M 1 : 1000

FERTIGUNGSDATEN:

VORENTWURF AM **05.02.2018**

ENTWURF AM

geä.:

GEÄNDERT (Ä) AM

ENTWURFSVERFASSER :
THOMAS SCHWARZENBÖCK
 ARCHITEKT - STADTPLANER
 HERZOG - ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
 TEL: 08082 / 9420.6 FAX: 08082 / 9420.7
 E-MAIL: info @ schwarzenboeck.com

INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG
BÜCKING REINGRÜBER PGmbB
 GRÜNFABRIK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
 WIESENFELD 14, 84544 ASCHAU a.INN
 TEL: 08638/9843223 - MOBIL 0178/6851600
 E-MAIL: reingruerber @ gruenfabrik.com

AUSGEFERTIGT :

WERNER BIEDERMANN
 1. BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLAN

“ KOLLMANNSECK “

M 1:1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

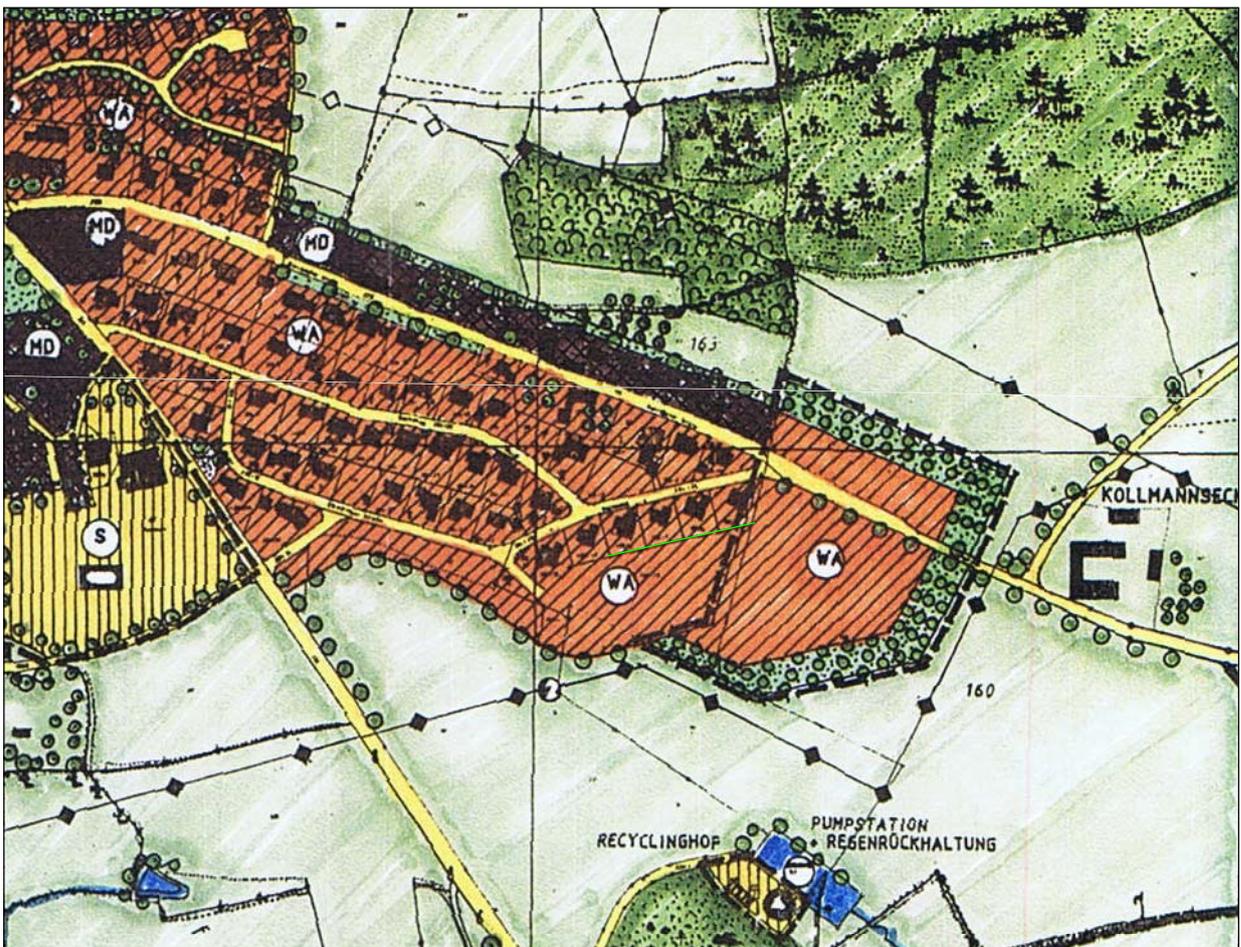
Die Gemeinde Niederbergkirchen erlässt § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13 a und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (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 diesen

Bebauungsplan als Satzung

Fertigungsdaten:

Vorentwurf	am	05.02.2018	Entwurf	am	---
			Geändert	Ä	am

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE NIEDERBERGKIRCHEN
M 1 : 5000 mit 3. Änderung i.d.F.v. 21.01.2001



ENTWURFSVERFASSER:
THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG:
BÜCKING REINGRUBER PartG mbB
GRÜNFABRIK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
WIESENFELD 14 - 84544 ASCHAU a. INN
TELEFON 08638 / 9843223 MOBIL 0178 / 6851600
E-MAIL reingruber@gruenfabrik.com

A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,35** und
 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,50**
 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 1.3 **U+D** Unter-, Erd- u. Dachgeschoss, max. 2 „Vollgeschosse“
- 1.4 **II** max. 2 „Vollgeschosse“
*(redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“:
 Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)*

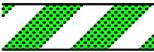
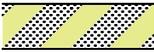
2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
plz Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
 fehlt, wird nach VE ergä. Wintergärten dürfen die Baugrenze max. 2,0 m, insgesamt jedoch max. mit 12 m² Grundfläche, überschreiten.
- 2.2 **o** Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2.4 Die Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 WE/Wohngebäude begrenzt.
- 2.5 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind auch außerhalb der Baufenster in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.
3. entfällt

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1 Ga Flächen-Umgrenzung für Garagen, ebenfalls zulässig sind Garagen innerhalb der Baugrenzen.
- 4.2 ▼ Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 4.3 St Fläche für Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m
- 4.4 Folgender Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit wird festgesetzt:
 mind. 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit,
 die Garagenzufahrt kann als Stellplatz nicht angerechnet werden.

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich
- 11.3  Vorhaltung als öffentliche Fläche für evtl. spätere Anbindung einer Baugebietserweiterung, ohne Oberflächenversiegelung
- 11.4  Parkplätze öffentlich
Die Parkplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder wassergebundene Decken anzulegen.
- 11.5  Verkehrsfläche öffentlich, Gehweg
- 11.6  Private Straßenverkehrsfläche, mit dinglicher Sicherung für Leitungs-, Geh- u. Fahrtrechte etc. Herstellung als Erschließungsmaßnahme durch Gemeinde, Nutzung, Pflege und Unterhalt wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen.
- 11.7  Öffentlicher Mehrzweckstreifen für Ver- u. Entsorgungsleitungen; die Anlage mit Schotterrasen, = 15.1.2-Rasenfugen-Pflaster o.ä. erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde, Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen.
- 11.8  Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 11.9 Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.
- 12.-14. entfällt

14. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

- 14.1  Fläche für ein Becken zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, das mit einem Drosselbauwerk zu versehen ist.
Ausführung terrassenförmig als naturnahes, wechselfeuchtes Rückhaltebecken. Planung und Bemessung nach DWA-Merkblatt M 153 und DWA-Arbeitsblatt A117 in Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf a.Inn, Wasserrecht.
Die Lage des Beckens am nordwestlichen Rand innerhalb des Geltungsbereiches ist wegen dem Geländegefälle variabel.
- Oder**
- 14.2  Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen von Neubauten ist über Regenrückhalteschächte mit gedrosselter Ableitung in den öffentlichen RW-Kanal einzuleiten.
Pro 100 m² Dach-/Hoffläche sind mindestens 3 m³ Volumen u. max. 0,2 l/s Drosselabfluss für die Regenwasserrückhaltung erforderlich.
- 14.3  Die Regenwasser-Entwässerung ist im Bauplan darzustellen.

15. Grünordnung

(integriert von LArch.)

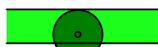
15.1**Öffentliche Grünflächen**

15.1.1

Baum, neu zu pflanzen

Auf den öffentlichen Grünflächen sind Bäume gemäß Planzeichen und Artenliste 15.4 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

15.1.2



Grünstreifen, neu anzulegen

Die Grünstreifen sind als Pflanzflächen, Rasen oder Wiese (Mahd 2x pro Jahr) mit gebietsheimischem, regionalem Saatgut anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Zugunsten von Grundstückszufahrten können die Grünstreifen in der erforderlichen Breite durch Schotterrassen oder Pflaster unterbrochen werden.

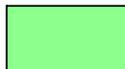
15.2**Private Grünflächen**

15.2.1

Baum, neu zu pflanzen

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß Artenliste 15.4 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für die Baumstandorte enthält die Planzeichnung teilweise einen Vorschlag, der jedoch nicht verbindlich ist. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.

15.2.2



Als Eingrünung ist entlang der Nordgrenze eine 4m breite und entlang der Südgrenze (Parzelle 1 und 2) eine 7m breite arten- und strukturreiche Hecke zu pflanzen. Es sind Sträucher und Bäume gemäß Artenliste 15.4 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind Versiegelungen, Materialablagerungen und bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

15.2.3

Unversiegelte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen.

15.3**Allgemein**

15.3.1

Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.

15.3.2

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

15.3.3

Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste 15.4 zu begrünen.

15.4**Artenliste**

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen. Es sind autochthone (gebietsheimische) Gehölze zu verwenden.

Mittelgroße Bäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 12-14 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Alnus incana - Grauerle

Carpinus betulus - Hainbuche

Corylus colurna - Baumhasel

Prunus avium - Vogelkirsche

Kleinbäume:

Größe mind. 3xv, H., mDB., STU 12-14 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn

Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne

Cornus mas - Kornelkirsche

Fraxinus ornus – Blumenesche

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus pyraeaster - Wildbirne

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus aucuparia – Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 12-14 cm

Sträucher:

Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Hippophae rhamnoides - Sanddorn

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa in Arten - Wildrosen in Arten

Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten

Salix in Arten - Weiden in Arten

Sambucus nigra - Holunder

Viburnum opulus - Schneeball

Rank- und Kletterpflanzen:

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten

Hedera helix - Efeu

Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten

Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten

Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

Negativliste:

Pflanzungen aus Thuja (Lebensbaum), buntlaubigen Gehölzen
und Nadelgehölzen sind nicht erlaubt

16.-25.

entfällt

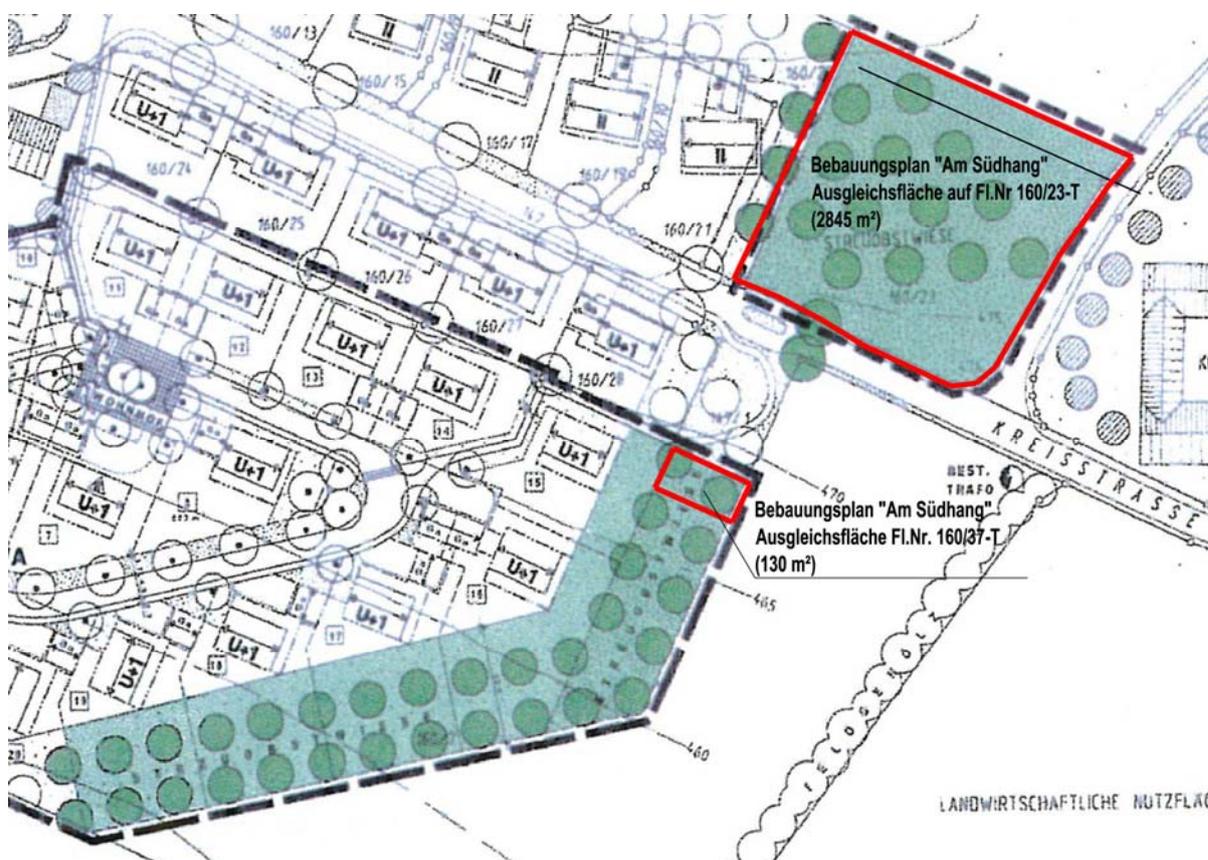
26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(integriert von LArch.)

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß §§ 13 Abs.3 u. 13a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die laut B-Plan zulässigen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Da die im Bebauungsplan „Am Südhang“ festgesetzte Ausgleichsfläche teilweise überplant werden, wird für diese Ausgleichsflächen ein Ersatz erforderlich. Die Ausgleichsflächen werden künftig im Süden des Baugebiets auf Flurnummer 160/37 Teilfläche ausgewiesen. Die Fläche wird zu einer Obstwiese entwickelt.



Ausgleichsfläche für Bebauungsplan „Am Südhang“ (Fl.Nr. 160/23 -T und 160/37-T), Gesamt 2975 m²

Die Fläche von 2975 m² wird auf dem Flurstück 160/37 Teilfläche ausgeglichen. Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Fläche wird zu einer Wiese mit Obstbäumen entwickelt.

26.1 Als Entwicklungsziel wird eine Streuobstwiese mit extensiver Nutzung festgelegt. Die Ausgleichsfläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden. Sie hat eine Größe von 2975 m².

26.2 Es werden Obsthochstämme gemäß Planzeichen und Pflanzliste gepflanzt. Die Obsthochstämme sollen im Mindestabstand von 7 bis 10 Metern gepflanzt werden.

- 26.3 Die Wiese wird ab Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Die Wiese zu mulchen ist nicht erlaubt. Eine Beweidung mit Schafen ist dann zulässig, wenn die Beweidung extensiv erfolgt.
- 26.4 Ausgefallene Gehölze müssen ersetzt werden.
- 26.5 Die Ausgleichsfläche ist mit Pflöcken oder einem Zaun ausreichend zu markieren.
- 26.6 Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

27. Geltungsbereich



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermessung



Vermessung in Metern, z.B. 4,5 m

29. Bauliche Gestaltung

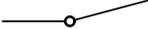
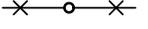
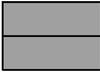
In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Höhenentwicklung der Gebäude:

- 29.01 Am südlichen (Parz.-Nrn. 1 bis 2) und nördlichen (Parz.-Nrn. 14 bis 19) Rand des Baugebietes sind auf den Eingrünungsflächen Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabungen und Anschüttungen unzulässig.
- 29.02 Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche max. im Rahmen der beigehefteten Höhenschnitte erfolgen.
Im hängigen Gelände sind durch Anschluss-Zwänge an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich anzuschließen an talseitige und seitliche Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen und zum äußeren Rand des Baugebietes.
Stützmauern aus Beton- oder Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sind bis max. 1,20 m Höhe über Gelände zulässig.
Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhensprüngen von max. 0,60 m abgestuft unter einem Böschungswinkel von max. 45° auszubilden. Diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.
- 29.03 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.
- 29.04 Die Höhenlage der Gebäude und Garagen wird wegen dem bewegten Gelände bei allen Parzellen bezogen auf die max. zulässige Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß über NN, entsprechend den Vorgaben in den beigefügten Höhenplänen u. Schemaschnitten, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind, festgesetzt.
Abweichende Lösungen, z.B. seitlicher Gebäudezugang, Geschossversatz (Split-Level o.ä.) sind zugelassen, wenn die in beigefügten Schemaschnitten dargestellte Baukörperereinbindung erfüllt und die festgesetzte Wandhöhe nicht überschritten wird.

- Zur Sicherstellung der Einhaltung der Höhenlage der Wohn- und Nebengebäude wird im Sinne von Art. 68 Abs. 6 Satz 2 BayBO eine Abnahme der Absteckung und Höhenlage (Schnurgerüstabnahme) durch einen von der Gemeinde beauftragten Vermessungs-Ingenieur vor dem Humusabtrag mit einer zusätzlichen Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke festgesetzt.
- 29.05 Die Wandhöhe bemisst sich wegen der Geländeunterschiede ab Oberkante-Erdgeschoss-Fertigfußboden bis UK-Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand und wird wie folgt festgesetzt:
U+D max. 4,00 m
II max. 5,50 m
- Für Bemessung der Abstandsflächen ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK- Gelände maßgeblich.
- 29.06 **Gestaltung des Daches:**
 Es sind nur Satteldächer zulässig, die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, Dacheinschnitte sind unzulässig, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
- 29.07 Die Dachneigung wird von **20 bis max. 30 Grad** festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.
- 29.08 Als Dacheindeckung sind für Wohngebäude naturrote, rotbraune oder grau getönte Ziegel oder Dachsteine zulässig.
 Neben Satteldächern sind für Garagen und Nebengebäude auch Flachdächer sowie flach geneigte Sattel- oder Pultdächer mit Neigung < 10°, mit Extensivbegrünung, Faserzementplatten oder beschichteten Profilblechen zulässig;
 für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern sind zulässig, die Dachkanten dürfen nicht überschritten werden.
- 29.09.1 Dachterrassen auf Garagen und Nebengebäuden sind unzulässig.
- 29.09.2 Dachgauben sind unzulässig.
- 29.10 Pro Haus ist max. 1 Quer- bzw. Zwerchgiebel zulässig.
 Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 0,50 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.
- Einfriedungen:**
- 29.11  Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. **11.8**) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.
- 29.12 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig als Holzzäune, sowie als Maschendraht- oder Metallgitterzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern.
 Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen, sind unzulässig.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
	Geltungsbereich der angrenzenden B-Pläne „Rohrbacher-Straße“ und „Am Südhang“
	Höhenschichtlinie, z.B. 478,00 NN
160/6	Flurstücknummer, z.B. 160/6,
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Vorgeschlagene Bebauung
	Parzellen-Nummer, z.B. 3

Erschließungs-

voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.

Beseitigung von Oberflächenwasser

Oder 14.1 ???

Anfallendes Niederschlagswasser ist in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten. RW-Entwässerung ist im Bauplan darzustellen.

Hinweise zur

Hangbebauung und

möglichen Gefahren aus Starkregenereignissen:

Das Baugebiet befindet sich in hängigem Gelände. Das Gelände fällt vom höchsten bis zum tiefsten Punkt nach Norden, Osten und Süden im Mittel um ca. 5 bis 7 m ab.

Auf den Höhenplan und die Schemaschnitte mit Geländehöhen und die Ausführungen in Ziff. 2 der Begründung „Angaben zum Plangebiet“ (s. Seite 10) sowie nachfolgende Empfehlungen zur Vermeidung evtl. Folgeschäden wird ausdrücklich hingewiesen:

Im Planungsgebiet muss bedingt durch die Hanglage und „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.) mit flächenhaftem Abfluss von Wasser (und evtl. Schlamm sowie Erosionserscheinungen) und flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden. Daher sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auch in ebenem Gelände auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Wohngebäude und Garagen sollen so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus der genannten Gefährdung wird den Bauherrn empfohlen, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

Dabei soll lt. WWA- Empfehlung die Rohfußbodenoberkante der Gebäude im EG mindestens ca. 25 cm über OK- Gelände bzw. Straße liegen und bis zu dieser Höhe die Keller inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen u.dgl. wasserdicht und auftriebsicher ausgebildet werden und Lichtgräben für Kellerausbauten so konstruiert sein, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung (Flyer des STMUV „Voraus denken – elementar versichern“ <http://www.bestellen.bayern.de>) und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (<http://www.bmvi.de>) wird ergänzend hingewiesen.

Regenerative Energien:

Bezüglich Förderung, regenerativer Energien wird empfohlen, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen, da der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse des Standorts entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes bestimmen.

Immissionen:

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

Grünordnung:

Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten gem. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.).

Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
 Digitale Flurkarte (DFK) von Gde. 15.01.2018
 Vermessungsamt Mühldorf a. Inn Stand: ca. Juni 2017
 Geländehöhen von IB- Behringer+Partner, Mühldorf v. 06.05.2016

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

C) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. Verb. mit §§ 13 u. 13a BauGB

1. **Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **05.02.2018** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 13, 13a und 13b BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

2. **Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom --- mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

3. **Beteiligung der Behörden:**

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

4. **Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** als Satzung beschlossen.

Rohrbach, den

Siegel

.....
Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

5. **Ausgefertigt:**

Rohrbach, den

Siegel

.....
Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

6. **Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs. 3 BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach 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 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Rohrbach, den

Siegel

.....
Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

D) Begründung zur B-Planaufstellungder **GEMEINDE Niederbergkirchen**

Vorentwurf

05.02.2018

Entwurf

für das Gebiet:

“KOLLMANNSECK“**1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

Der B-Plan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederbergkirchen mit 3. Änderung i.d.F.v. 21.01.2001 entwickelt.

Der Planbereich ist dort als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, er befindet sich daher planungsrechtlich im Außenbereich.

Im Rahmen des Bebauungsplans „Am Südhang“ wurden nördlich und südlich der Rohrbacher Straße Teilflächen der FI.Nr. 160/23 (2.845 m²) und 160/37 (130 m²), insgesamt 2.975 m², als Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) festgesetzt. Die Ausgleichsflächen werden künftig im Süden des Baugebiets auf Flurnummer 160/37 nachgewiesen und realisiert. Die Fläche wird zu einer Streuobstwiese entwickelt.

Diese Bauleitplanung dient ausschließlich der Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Sinne von § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile und Bebauungsplangebiete nach § 30 BauGB anschließen.

Der Schwellenwert von 10.000 m² für die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht erreicht.

Netto-Bauland lt. Flächenaufgliederung =	12.980 m ²	
bei GRZ 0,35 ergibt sich eine max. Grundfläche von	4.543 m²	< 10.000 m²

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher als Bebauungsplan durch „**Einbeziehung von Außenbereichsflächen**“ nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

Die Darstellung der B-Planfläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederbergkirchen ist im Zuge der nächsten FNP- Änderung anzupassen.

2. Angaben zum Plangebiet:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt zwischen dem östlichen Ortsrand von Niederbergkirchen und dem Weiler Kollmannseck. Es schließt im Westen und Süden an vorhandene Bebauung an. Das im Westen und Süden angrenzende Baugebiet „Rohrbacher Straße“ ist größtenteils bereits bebaut, noch freie Grundstücke sind im Besitz von Privatpersonen und sollen zeitnah bebaut werden.

Das neue Baugebiet wird von Osten über die vorhandene Gemeindestraße und die Rohrbacher Straße erschlossen. Im Westen, Norden und Südosten geht das Baugebiet in die freie Kulturlandschaft über.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke mit den FI-Nrn. 160/6, 160/23 und Teilflächen der FI-Nrn. 147, 147/1, 160/7 u. 120 der Gmkg. Niederbergkirchen.

Das Gelände fällt um jeweils ca. 5-6 m nach Norden, Osten und Süden ab, zum Grundwasserstand und zur Sickerfähigkeit des Untergrundes sind Gutachten vorgesehen, das Ergebnis wird im weiteren Verfahren in der Begründung ergänzt.

Aufgrund der Erkenntnisse von benachbarten Bauvorhaben ist davon auszugehen, dass eine Versickerung nicht möglich ist und der max. Grundwasserstand tiefer als – 5.00 m unter GOK liegen dürfte.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

ist **keine** Bebauung vorhanden

und **kein** Baumbestand vorhanden.

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 2,2225 ha**.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen und dem dringenden Bedarf an Baugrundstücken hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, mit Ausweisung der Fläche wieder Baulandreserven zu schaffen. Die Bauleitplanung ist somit städtebaulich begründet. Durch eine lockere, ortsplanerisch verträgliche Bauleitplanung soll eine maßvolle Bebauung mit 19 Wohnhäusern ermöglicht werden.

4. Geplante bauliche Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
---------------------------	--------------

WA- Allgem. Wohngebiet § 4 BauNVO	2,2225 ha
--	------------------

Im Baugebiet sind neu vorgesehen:

19 II- geschosige Wohngebäude mit	ca. 30	Wohneinheiten u.
	ca. 30	Garagen- Stp.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Bei durchschnittlicher Belegung von 3,0 Personen/Wohnung, werden dann ca. 90 Personen mit ca. 8-12 schulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Flächenverhältnisse:

s. Aufgliederung letzte Seite (Anhang)

5. Erschließung und Finanzierung:

Das Baugebiet erhält über vorhandene Gemeindestraßen Anschluss an das überörtliche Wegenetz. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeanlage.

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage **der Wassergenossenschaft Niederbergkirchen**

Der Anschluss ist möglich ab ca. *Frühjahr 2019*

Die **Abwasser** werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation **der Gemeinde, Kanalnetz im Trenn – System, Regenwasserableitung über ein Rückhaltebecken in einem Graben zum ????**

Der Anschluss ist möglich ab ca. *Frühjahr 2019*

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- **Bayernwerk AG**

Der Anschluss ist möglich ab ca. *Frühjahr 2019*

Die **Abfall-Beseitigung** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises.

Eine **Kostenschätzung** für die Erschließung des Baugebietes wird im Rahmen der Erschließungsplanung vom Ing- Büro **- nach Vergabe -** aufgestellt.

Die **Finanzierung** ist wie folgt vorgesehen:

Die Gemeinde Niederbergkirchen hat die Absicht **einen Erschließungsträger** zu beauftragen, die KAG- Kosten (Wasser u. Kanal) werden nach den örtlichen Beitrags- u. Gebührensätzen umgelegt.

6. Verfahrenshinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

Da der Schwellenwert von 10.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht erreicht wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan durch „**Einbeziehung von Außenbereichsflächen**“ nach § 13b BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

In Rahmen der Vorplanung wurde bereits eine saP durch das Umweltplanungsbüro Scholz erstellt. Im Ergebnis ist unter Berücksichtigung der in der saP beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von keiner Erfüllung von Verbotstatbeständen auszugehen.

7. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Durch die Ausweisung dieses neuen Baugebietes kann der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde, überwiegend für die einheimische Bevölkerung, abgedeckt und ein geordnetes Wachstum der Gemeinde gesichert werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

8. Weitere Erläuterungen:

Das Planungsgebiet wurde bisher als Grünfläche sowie landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Die **Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten** (Ziff. A 2.4) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörflich geprägte Umgebungs-Bebauung am Ortsrand nicht einfügen.

Die **Höhenfestsetzungen nach Ziff. 29.01 bis 29.05** sind wegen dem stark bewegten Gelände mit NN-Kote für Oberkante Fertigfußboden im EG festgesetzt und nicht auf das natürliche Gelände bezogen.

Die Höhenfestsetzung der Baukörper erfolgt auf Grundlage der vorhanden Geländehöhen und der geplanten Ausbauhöhen am Straßenrand in enger Abstimmung mit dem Ing.-Büro das die Tiefbaumaßnahme plant. Nach Vorlage der endgültigen Straßenausbaupläne sind ggf. noch Höhenkorrekturen erforderlich.

Durch diese Höhenfestsetzung sollen unnötige Eingriffe in das Gelände vermieden und eine geordnete Höhenentwicklung im Baugebiet gesichert werden.

Die Gemeinde beabsichtigt ein Ingenieurbüro mit der **Schnurgerüstabnahme** vor dem Humusabtrag und einer zusätzlicher Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke zu beauftragen.

Für die **max. Baukörperhöhen** nach Ziff. 29.05 wurde als Bezug das Maß von OK-Fertigfußboden im EG und die Unterkante der Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand festgelegt, da diese Maßbezüge gut kontrollierbar sind und keine Höhenkonflikte durch große Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern) auf den Dachflächen entstehen können.

Anhang:

1 Blatt Flächenaufgliederung

Weitere Bestandteile der Satzung, gesondert ausgefertigt:

1 Planteil M 1:1000 i.d.F.v. 05.02.2018

1 Höhenplan 1, M 1:500:
Schemaschnitte mit
Geländehöhen i.d.F.v. 05.02.2018

1 Höhenplan 2, M 1:500:
Festsetzung der
NN-Höhen i.d.F.v. 05.02.2018

ergä. nach Vorentwurf-Tiefbau

1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
i.d.F.v. 17.07.2017

Schwindegg,

Vorentwurf: **05.02.2018**

Entwurf: ---

Satzung i.d.F.v.

Ausgefertigt:

Der Entwurfsverfasser:

Rohrbach, den

.....
Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

.....
Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

BV: **BEBAUUNGSPLAN, "KOLLMANNSECK" i.d.F.v. 05.02.2018**

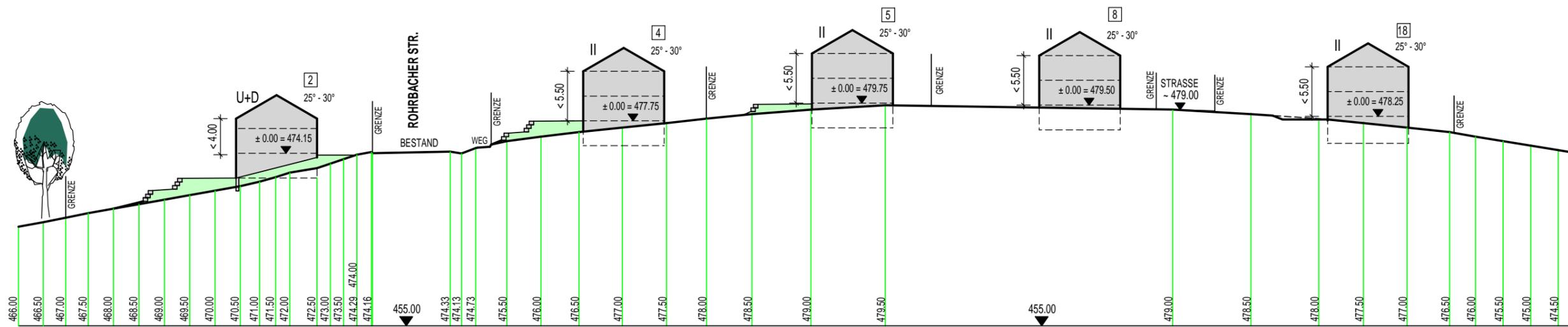
VORENTWURF

BH: **GEMEINDE NIEDERBERGKIRCHEN**

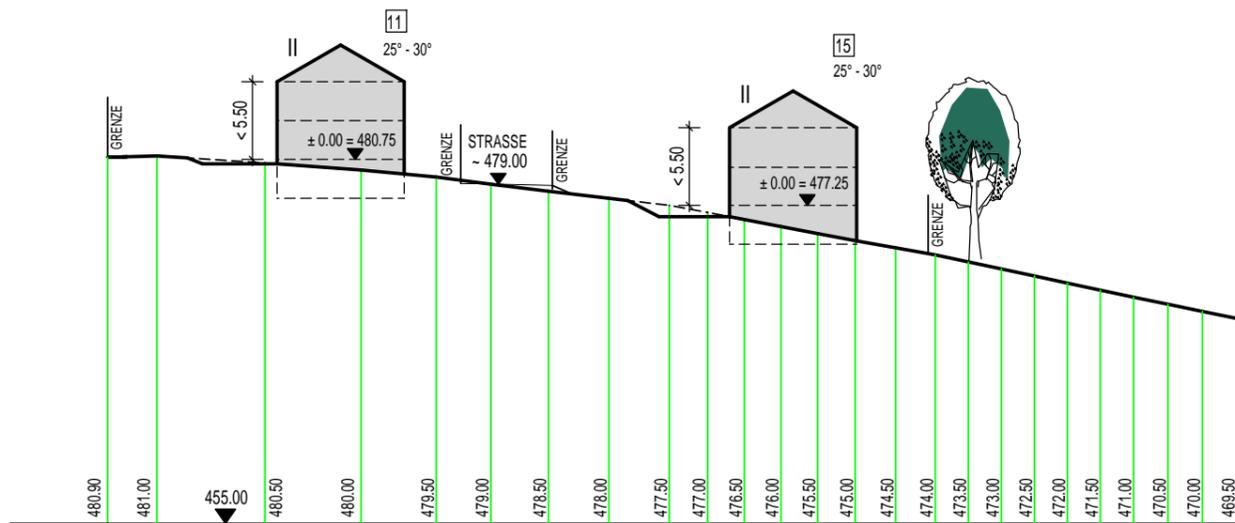
Zusammenstellung der ca. - Flächen lt. CAD-Berechnung:

Nr.	Bezeichnung	Grundstücks-Teilflächen		Flächen-Su	Teil-Summe	% -Verh.	Gesamt-Su	% -Verh.
		Bauland	Eingrünung					
01	Parz. 01	720 m²	180 m²	900 m²				
02	Parz. 02	660 m²	190 m²	850 m²				
03	Parz. 03	610 m²		610 m²				
04	Parz. 04	625 m²		625 m²				
05	Parz. 05	600 m²		600 m²				
06	Parz. 06	635 m²		635 m²				
07	Parz. 07	640 m²		640 m²				
08	Parz. 08	665 m²		665 m²				
09	Parz. 09	665 m²		665 m²				
10	Parz. 10	670 m²		670 m²				
11	Parz. 11	650 m²		650 m²				
12	Parz. 12	675 m²		675 m²				
13	Parz. 13	750 m²		750 m²				
14	Parz. 14	580 m²	120 m²	700 m²				
15	Parz. 15	565 m²	100 m²	665 m²				
16	Parz. 16	565 m²	100 m²	665 m²				
17	Parz. 17	570 m²	105 m²	675 m²				
18	Parz. 18	565 m²	110 m²	675 m²				
19	Parz. 19	555 m²	110 m²	665 m²				
				0 m²				
	Zwischensumme- Netto-Bauland	11.965 m²	1.015 m²	12.980 m²				
		92,18 v.H.	7,82 v.H.	100,0 v.H.			12.980 m²	58,40 v.H.
Öffentl. Verkehrsflächen - NEU								
20	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen NORD inkl. Begleitgrünstreifen u. Wendeanlage	1.780 m²		1.780 m²	1.780 m²	8,01 v.H.		
21	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen NORD Stich für evtl. Anbindung-West		155 m²	155 m²	155 m²	0,7 v.H.		
22	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen MITTE Stich für Anbindung Parz.-Nrn. 3-6	210 m²		210 m²	210 m²	0,94 v.H.		
23	Fußweg-Anbindung-Ost+Süd entlang der Gemeinde- u. Rohrbacher-Straße	210 m²		210 m²	210 m²	0,94 v.H.		
24	Fußweg-Anbindung-Süd an Baugebiet "Am Südhang"	65 m²	90 m²	155 m²	155 m²	0,7 v.H.	2.510 m²	11,29 v.H.
Öffentl. Verkehrsflächen - BESTAND								
25	Öffentl. Verkehrsfläche ROHRBACHER STR. inkl. Begleitgrün	670 m²		670 m²	670 m²	3,01 v.H.		
26	Öffentl. Verkehrsfläche GEMEINDE-STR. inkl. Begleitgrün	780 m²		780 m²	780 m²	3,51 v.H.		
27	Öffentl. Verkehrsflächen-			0 m²	0 m²	0,0 v.H.	1.450 m²	6,52 v.H.
28	Öffentl. Grünfläche v. 160/7-T Ostseite Parz. 1	0 m²	285 m²	285 m²	285 m²	1,28 v.H.		
29	Öffentl. Grünfläche Süd+Ost bei Fußweg-Anbindung	0 m²	520 m²	520 m²	520 m²	2,34 v.H.		
30	Öffentl. Grünflächen NORDWEST mit RW- Rückhaltebecken	0 m²	1.800 m²	1.800 m²	1.800 m²	8,1 v.H.	2.605 m²	11,72 v.H.
31	Ausgleichsfläche auf FI-Nr. 160/7-T für ehem. öffentl. Grünfläche v. 160/23-T	ca.	2.315 m²	2.315 m²	2.315 m²	10,42 v.H.		
32	Ausgleichsfläche auf FI-Nr. 160/7-T für ehem. Öffentl. Grünfläche v. 147/1	ca.	365 m²	365 m²	365 m²	1,64 v.H.	2.680 m²	12,06 v.H.
	ca. BAULAND-FLÄCHE						22.225 m²	100,0 v.H.
	ca. B-PLAN- BRUTTO-GESAMTFLÄCHE						22.225 m²	

Schwindegg **05.02.2018**
Architekt Thomas Schwarzenböck



SCHEMA GELÄNDESCHNITT 2 - 2



SCHEMA GELÄNDESCHNITT 1 - 1

GEMEINDE NIEDERBERGKIRCHEN
 LANDKREIS MÜHL DORF am INN

HÖHENPLAN 1
 Schemaschnitte mit
 Geländehöhen

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 " KOLLMANNSECK "

M 1 : 500

FERTIGUNGSDATEN:

VORENTWURF AM **05.02.2018**

ENTWURF AM

geä.:

GEÄNDERT (Ä) AM

ENTWURFSVERFASSER :

THOMAS SCHWARZENBÖCK
 ARCHITEKT - STADTPLANER
 HERZOG - ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
 TEL: 08082 / 9420.6 FAX: 08082 / 9420.7
 E-MAIL: info @ schwarzenboeck.com

AUSGEFERTIGT :

WERNER BIEDERMANN
 1. BÜRGERMEISTER