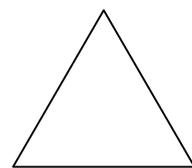


Bebauungs- und Grünordnungsplan Kirchweg West

Gemeinde:
Landkreis:
Reg.-Bezirk:

Niederbergkirchen
Mühldorf
Oberbayern



Norden
1:1000

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Niederbergkirchen erlässt auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m. W. v. 23.07.2021, sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.06.2021 diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als SATZUNG.

VORENTWURF

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 17. Januar 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:

Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: B 2021-3455Vorentwurf

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1:1000



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1.  Baum der Wuchsklasse I - II, privat

13.2.  Baum zu erhalten

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.5.  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Hier: Grunddienstbarkeit für Abwasserleitung

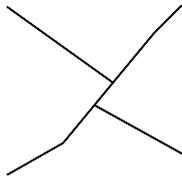
15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.15.  Hauptfirstrichtung, zwingend einzuhalten

PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN

16.1. 58/6 Flurstücksnummer

16.2.  Flurstücksgrenze

16.3.  Gebäude, Nebengebäude Bestand
(mit Eintragung Hausnummer)

17. VERSCHIEDENES

17.1.  Grundstücksnummerierung

17.2.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

17.3.  Höhenschichtlinien (1,0 m Abstand)

17.4.  Garagenzufahrt (Standort vorgeschlagen)

17.5.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
(Standort vorgeschlagen)

17.6.  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;
- 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 begrünem 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 ersteingereicherte 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 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 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	Bezugshöhe Gelände	Max. zul. Auffüllung	Zul. Wandhöhe	Max. Wandhöhe
[Nr.]	[m.ü.NHN]	[m]	[m]	[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 sylvatica
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.

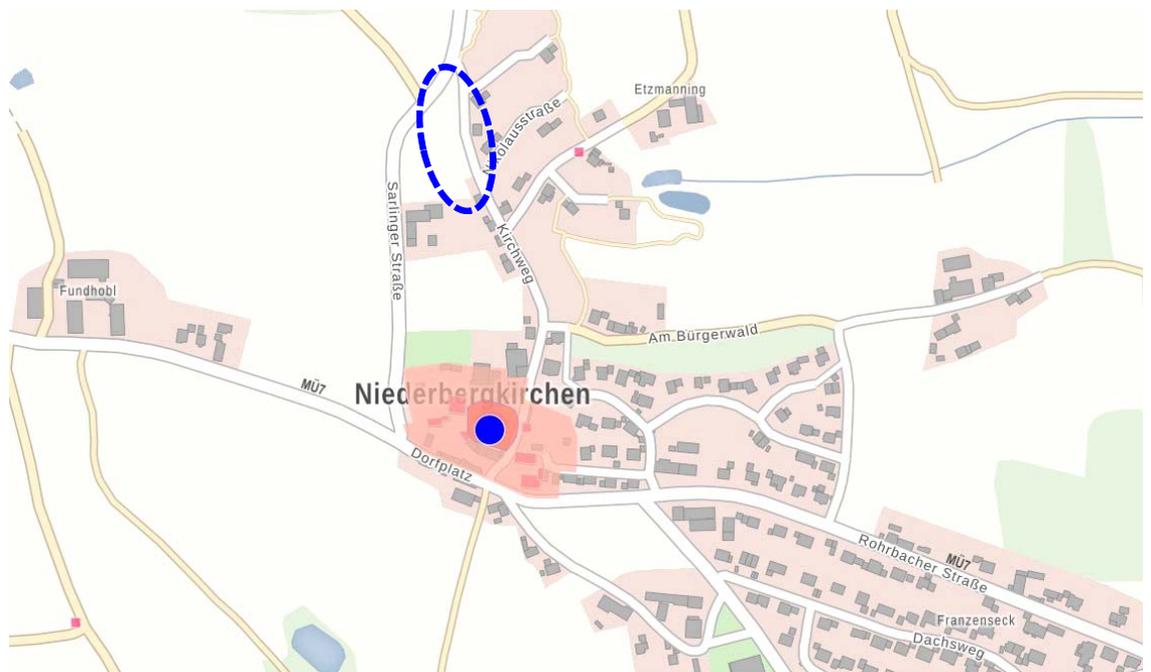
Niederschlagswasserableitung

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.

B. 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

C. 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.

D. GEHÖLZPFLANZUNGEN

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

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

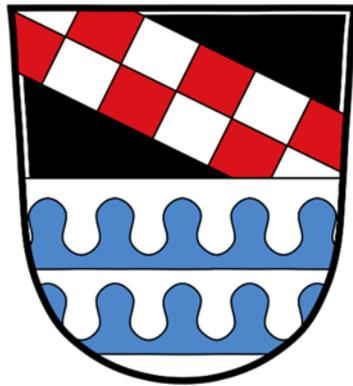
.....
1. Bürgermeister Biedermann

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



Gemeinde Niederbergkirchen

Kirchweg West

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

LANDKREIS LANDSHUT

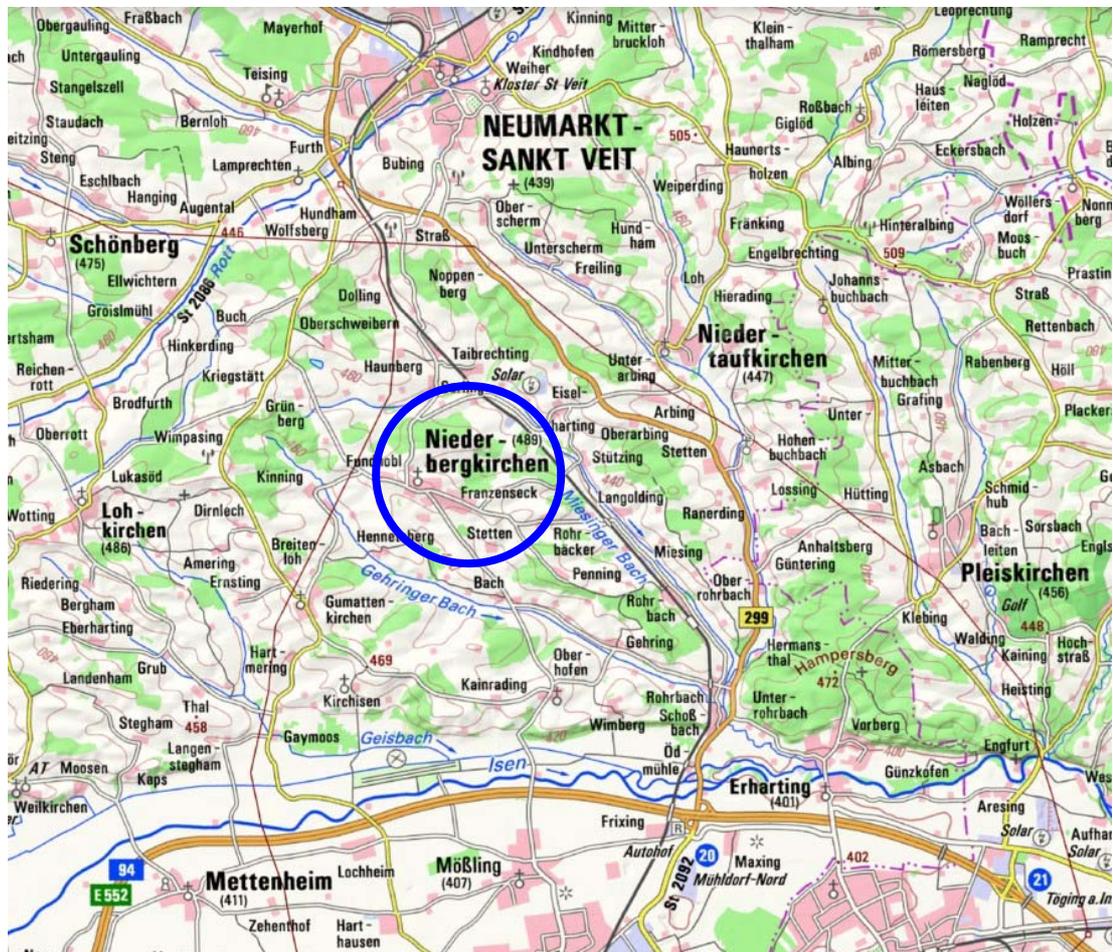
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

INHALTSVERZEICHNIS

1.	LAGE	3
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
2.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
2.2.	Regionalplan	6
2.3.	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	7
3.	HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL	8
3.1.	Städtebauliches Konzept	8
3.2.	Erschließung	9
3.3.	Grünordnung	9
4.	DENKMALSCHUTZ	10
5.	WASSERWIRTSCHAFT	10
6.	MÜLLBESEITIGUNG	11
7.	ENERGIEVERSORGUNG	11
8.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE	11
9.	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	12

1. LAGE

Die Gemeinde Niederbergkirchen liegt südlich von Neumarkt – Sankt Veit im Landkreis Mühldorf am Inn und gehört zusammen mit den Gemeinden Niedertaufkirchen und Erharting zur Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach.

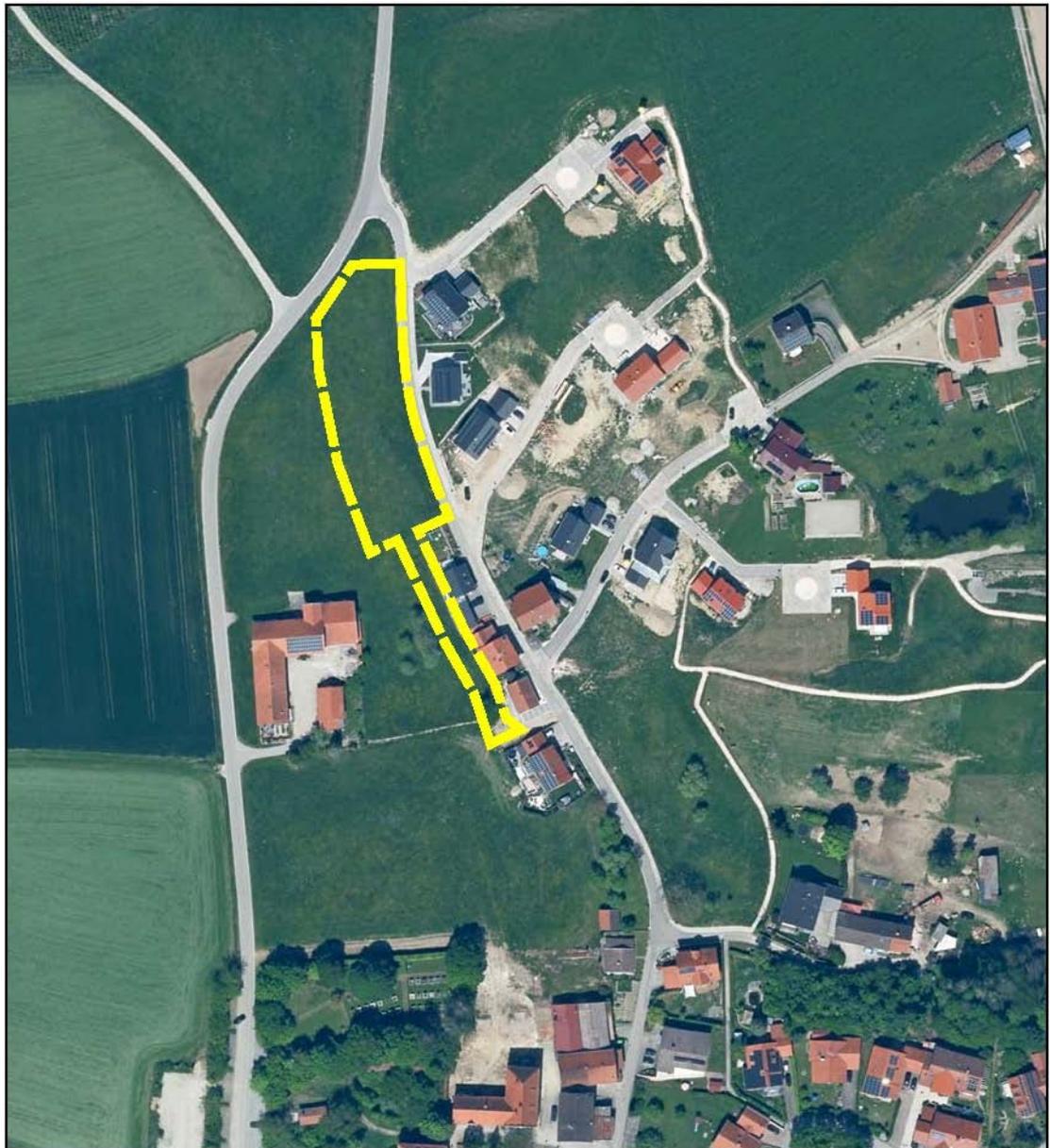


Ausschnitt aus der topografischen Karte des Bayerischen Landesvermessungsamts, Niederbergkirchen mit Planungsgebiet siehe blauer Kreis

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Niederbergkirchen. Es umfasst Teilflächen der Fl.-Nrn. 60, 58/6 und 59 sowie die Fl.-Nr. 88/1 der Gemarkung Niederbergkirchen. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 2803 m² auf und wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Osten durch den Kirchweg, daran anschließend bestehende Bebauung des Bebauungsplans ‚Am Kirchweg‘ (WA, zuletzt geändert durch Deckblatt 4 im Jahr 2020)
- Im Süden durch bestehende Bebauung des Bebauungsplans ‚Am Kirchweg‘
- Im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen

Das Planungsgebiet selbst wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Grünfläche) genutzt.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung von Niederbergkirchen mit Eintragung des Geltungsbereichs (gelb gestrichelt)

Topographisch fällt das Gelände nach Osten hin ab, insgesamt im Geltungsbereich um etwa 5 m. (Höhenlage ca. 474 bis 469 m. ü. NHN)

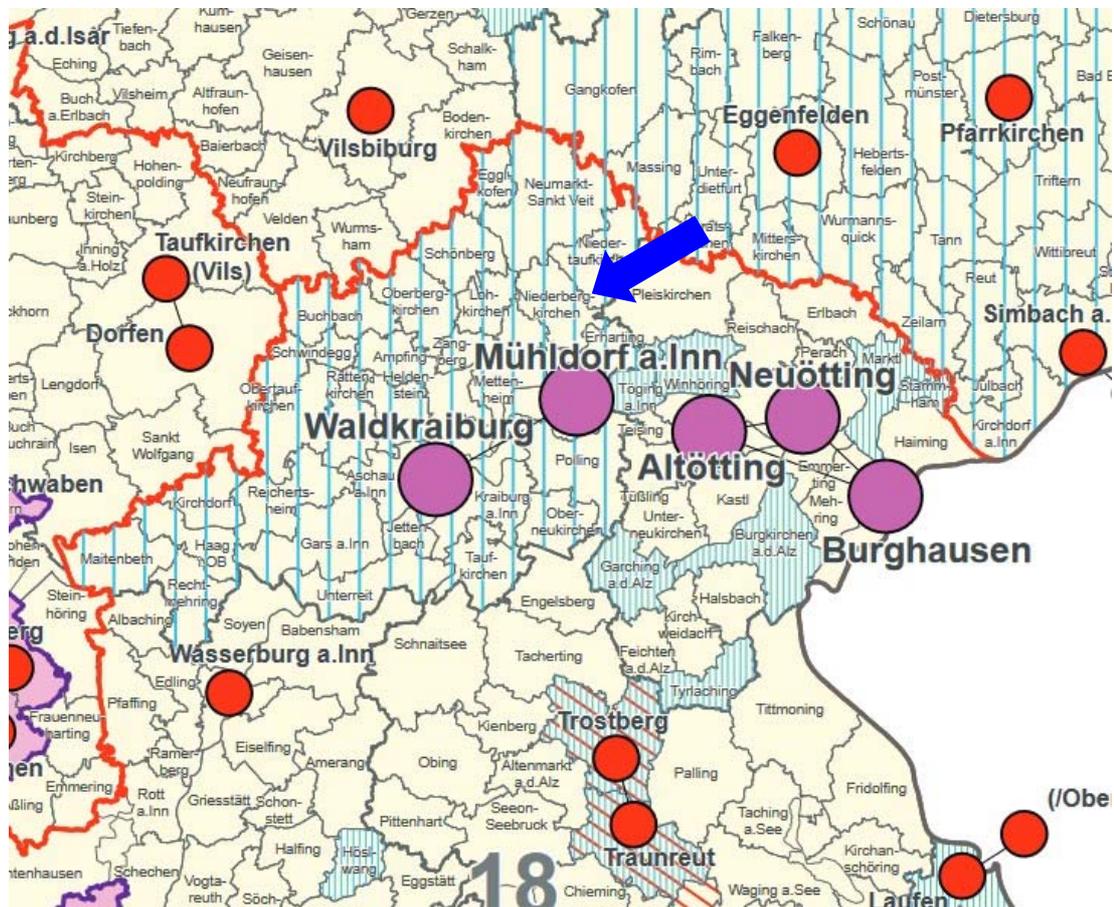
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Strukturkarte im Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern weist die Gemeinde Niederbergkirchen der Gebietskategorie „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ zu. Im Kapitel 2 „Raumstruktur“ wird unter 2.2.4 „Vorrangprinzip“ ausgeführt:

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

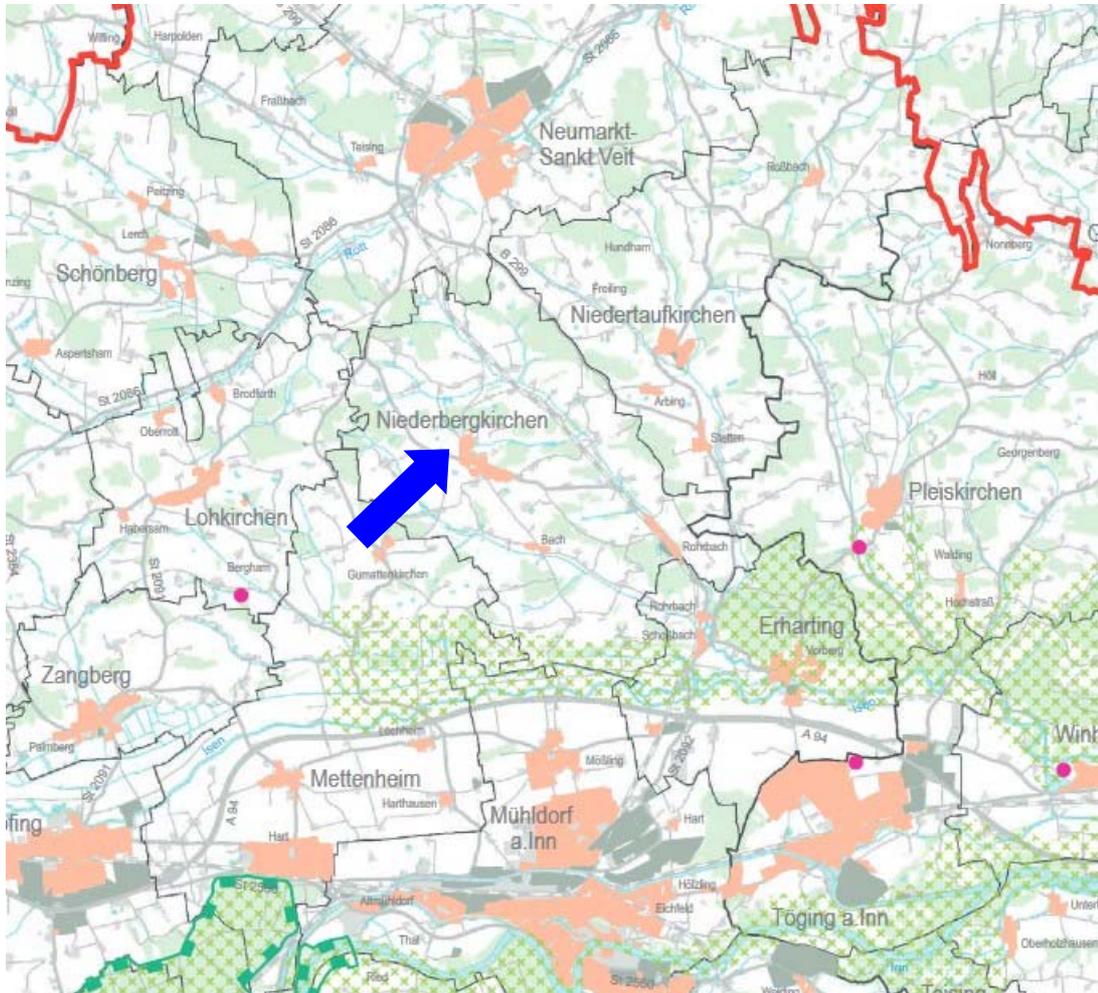


LEP Bayern, Anhang 2 Strukturkarte, Stand 1. März 2018

Gemeinde Niederbergkirchen im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“. (blauer Pfeil)

2.2. Regionalplan

Die Gemeinde Niederbergkirchen gehört zur Region 18 Südostoberbayern. Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern formulierten Grundsätze und Zielsetzungen werden hier konkretisiert.



Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern, Ausschnitt aus der Karte 3 ‚Landschaft und Erholung‘ v. 8.9.2018, Bereich des Gemeindegebiets Niederbergkirchen siehe blauer Pfeil

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge

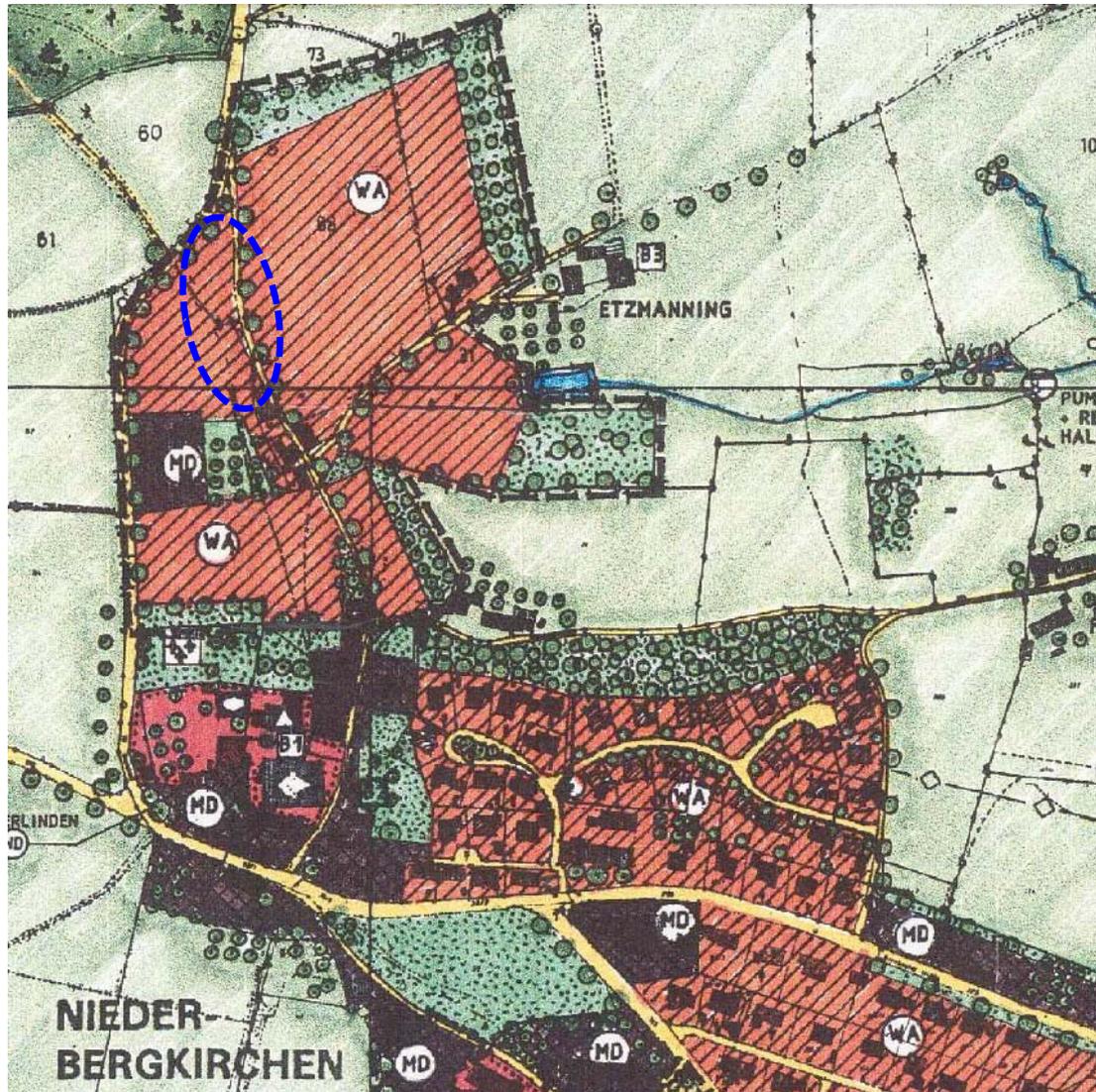
Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, ebenso keine Regionalen Grünzüge oder sonstige Vorbehalts- oder Vorranggebiete.

Zusammenfassung

Durch die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur kommt die Gemeinde ihren Entwicklungsverpflichtungen nach, die sich aus ihrer Lage und Struktur aus Sicht der Landes- und Regionalplanung ergeben.

2.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Niederbergkirchen ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Damit ist festzustellen, dass die Planung gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

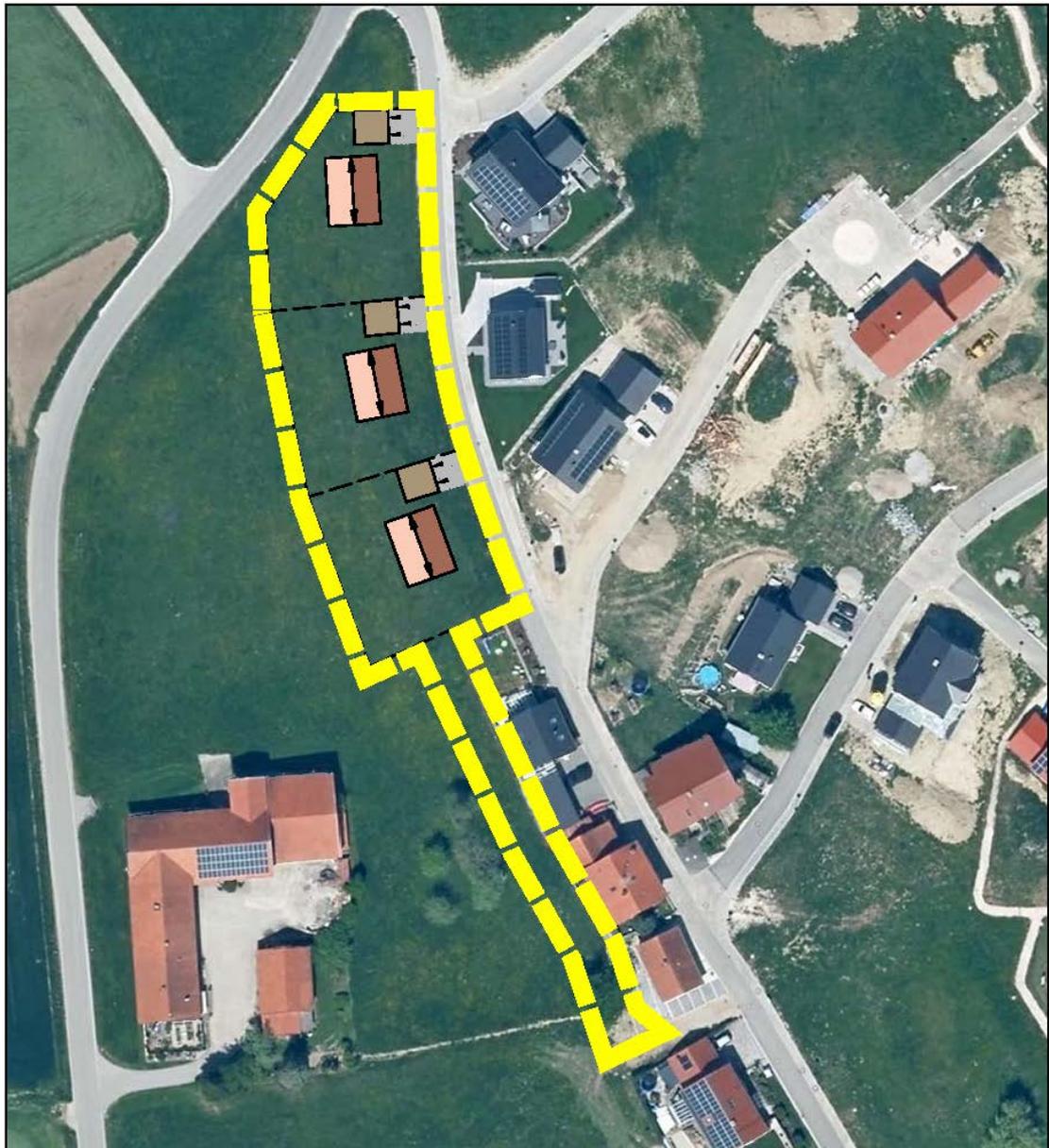


Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Niederbergkirchen, Planungsgebiet sh. blau gestrichelte Ellipse

3. HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIEL

3.1. Städtebauliches Konzept

Durch das Baugebiet wird das bestehende Baugebiet „Am Kirchweg“ um 3 Bauparzellen auf der Westseite des Kirchwegs erweitert. Durch diese Erweiterung kann der Kirchweg in diesem Bereich beidseitig bebaut werden, dies entspricht auch der weiteren Bebauung im südlichen Straßenverlauf. Somit werden durch die Planung bestehende Erschließungsflächen sinnvoll genutzt und das Baugebiet moderat ergänzt. Das Baugebiet bildet insofern eine städtebauliche sinnvolle Ortsabrundung an dieser Stelle. Auf Teilflächen am Kirchweg sowie westlich der bestehenden Bebauung Kirchweg 15, 17 und 19 ergibt sich eine Überschneidung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kirchweg“, der in diesen Bereichen seine Gültigkeit verliert.



Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Darstellung der Planung

Geplant wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA) in offener Bauweise mit insgesamt 3 Bauparzellen für Einzelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten mit maximal 2 Vollgeschossen.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung wird eine GRZ/GFZ von 0,3/0,6 festgesetzt.

Die Grundstücksgrößen liegen bei ca. 800 m². Die Bebauungsdichte entspricht etwa der bestehenden Bebauung im angrenzenden Baugebiet „Am Kirchweg“.

Für das Wohngebiet wird generell als Dachform entsprechend der im ländlich geprägten Ortsteil Niederbergkirchen überwiegend vorhandenen Bebauung ausschließlich Satteldach zugelassen und entspricht damit auch den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Am Kirchweg“.

Je nach Höhensituierung sind die Bauformen E+D, E+I oder U+I möglich.

Die Festsetzung der Wandhöhe wird durch individuelle NHN-Höhen je Parzelle eindeutig und nachvollziehbar getroffen. Ausgehend vom tiefsten Punkt des festgesetzten Baufensters durch Addierung der zulässigen Auffüllung von 1,0 m und der im Bebauungsplan „Am Kirchweg“ festgesetzten Wandhöhe von 7,15 m ab „fertigem Gelände“ die jeweils zulässige maximale Wandhöhe in m. ü. NHN errechnet.

Hinsichtlich der weiteren Gebäudefestsetzungen dient ebenfalls der angrenzende Bebauungsplan als Orientierung, um hier vergleichbare Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen.

3.2. Erschließung

Die Verkehrserschließung der Bauparzellen erfolgt über den bestehenden Kirchweg, neue Straßenflächen müssen insofern nicht geplant werden.

Für die Kanal-Entwässerung wird ein Streifen hinter den bestehenden Gebäuden Kirchweg 15, 17 und 19 mit einer Grunddienstbarkeit überplant, da hier aufgrund der Höhenverhältnisse einfacher an das bestehende Kanalsystem angeschlossen werden kann. In diesem Bereich werden Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Kirchweg“ überplant, der damit hier seine Gültigkeit verliert. Die im Bebauungsplan „Am Kirchweg“ hier festgesetzte private Grünfläche wird allerdings auch im neuen Bebauungsplan übernommen, lediglich die Grunddienstbarkeit kommt hinzu.

3.3. Grünordnung

Bei der Planungsfläche handelt es sich im Wesentlichen um eine Grünfläche ohne Gehölzbestand. Lediglich im Bereich der geplanten Kanalleitung im Süden des Geltungsbereichs gibt es einen Baum, der als ‚zu erhalten‘ festgesetzt wurde.

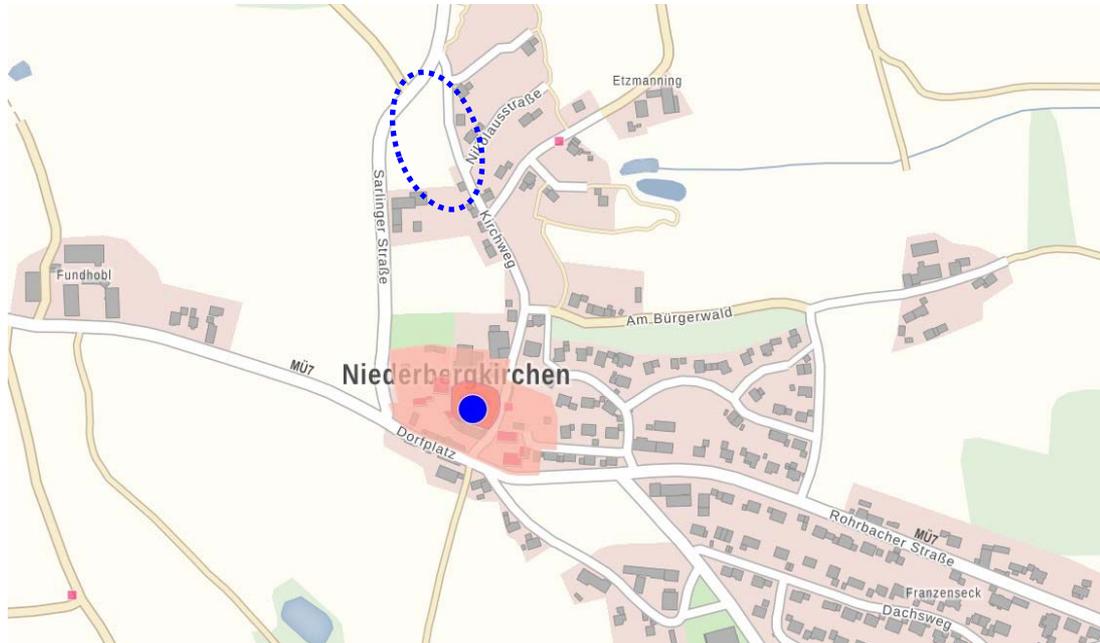
Ansonsten wurden Festsetzungen zur Gehölzpflanzung in Form von Bäumen der Wuchsklasse I – II für jede Parzelle getroffen. Für die Gehölzauswahl wurde eine Artenliste festgesetzt, die ebenfalls an den angrenzenden Bebauungsplan angelehnt ist. Die Festsetzung verfolgt als Zielsetzung die Begrünung des Straßenraums.

Auch für alle übrigen Gehölzpflanzungen wurde die Verwendung standortheimischer Gehölze festgesetzt.

Hinsichtlich der Beläge wurde festgesetzt, dass Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mind. 3 cm breiten Rasenfugen).

4. **DENKMALSCHUTZ**

Im Planungsgebiet 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-Viewer Denkmal, Stand 01.10.2021
Bodendenkmäler rot schraffiert, Geltungsbereich siehe blaue Strichelung

Art. 8 DSchG

Auffinden von Bodendenkmälern

1) ¹ Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ² 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. ³ Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴ Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

5. **WASSERWIRTSCHAFT**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Abwässer (Schmutzwasser) werden zur Reinigung über Druckleitungen zur Kläranlage der Stadt Mühlendorf a. Inn geleitet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt zentral in einem bestehenden Rückhaltebecken im Osten des Baugebiets „Am Kirchweg“. Dort stehen nach Angabe der Gemeinde noch genügend Restkapazitäten für die Rückhaltung des Niederschlagswassers aus den zusätzlichen Bauparzellen zur Verfügung.

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.

Die Versickerungsfähigkeit der Grundflächen ist soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster auf untergeordneten Verkehrsflächen usw.) aufrecht zu erhalten. Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Erforderlichenfalls sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu treffen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wassergenossenschaft Niederbergkirchen.

6. MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene geregelt und kann als gesichert betrachtet werden.

7. ENERGIEVERSORGUNG

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Bayernwerk AG durchgeführt und kann als gesichert betrachtet werden.

8. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHE

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	2803 m ²
davon geplante öffentliche Straßenflächen	0 m ²
Grundstücksflächen Bauparzellen	2405 m ²
private Grünfläche mit Grunddienstbarkeit zur Kanalableitung	398 m ²

9. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt in einem beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Die Gesamte Grundstücksfläche der Bauparzellen umfasst 2405 m², bei einer GRZ von 0,3 wurden somit als Grundflächen insgesamt ca. 722 m² festgesetzt (Nettobaufläche 2405 x GRZ 0,3 = GR 722 m²), somit beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10000 m².

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan schließt überwiegend an den bebauten Bereich an.

Der Bebauungsplan leistet also nicht entgegen der gesetzgeberischen Zielsetzung der Zersiedlung des Außenbereichs Vorschub, es wird hier kein nicht integrierter Standort „auf der grünen Wiese“ einer Bebauung zugänglich gemacht. Hier findet eine organische Entwicklung von innen nach außen statt, die Fläche schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Somit sind auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 b BauGB erfüllt.

Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, ein Umweltbericht ist demnach nicht zu erstellen. Außerdem gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ergibt sich keine Ausgleichserfordernis im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Landshut, den	17.01.2022	Gebilligt laut Bau- und Verkehrsausschuss
Vorentwurf	17.01.2022	vom.....
Entwurf		
		Niederbergkirchen, den
Dipl.-Ing.(FH) Christian Loibl PLANTEAM Mühlenstraße 6 84028 Landshut	 1. Bürgermeister Biedermann