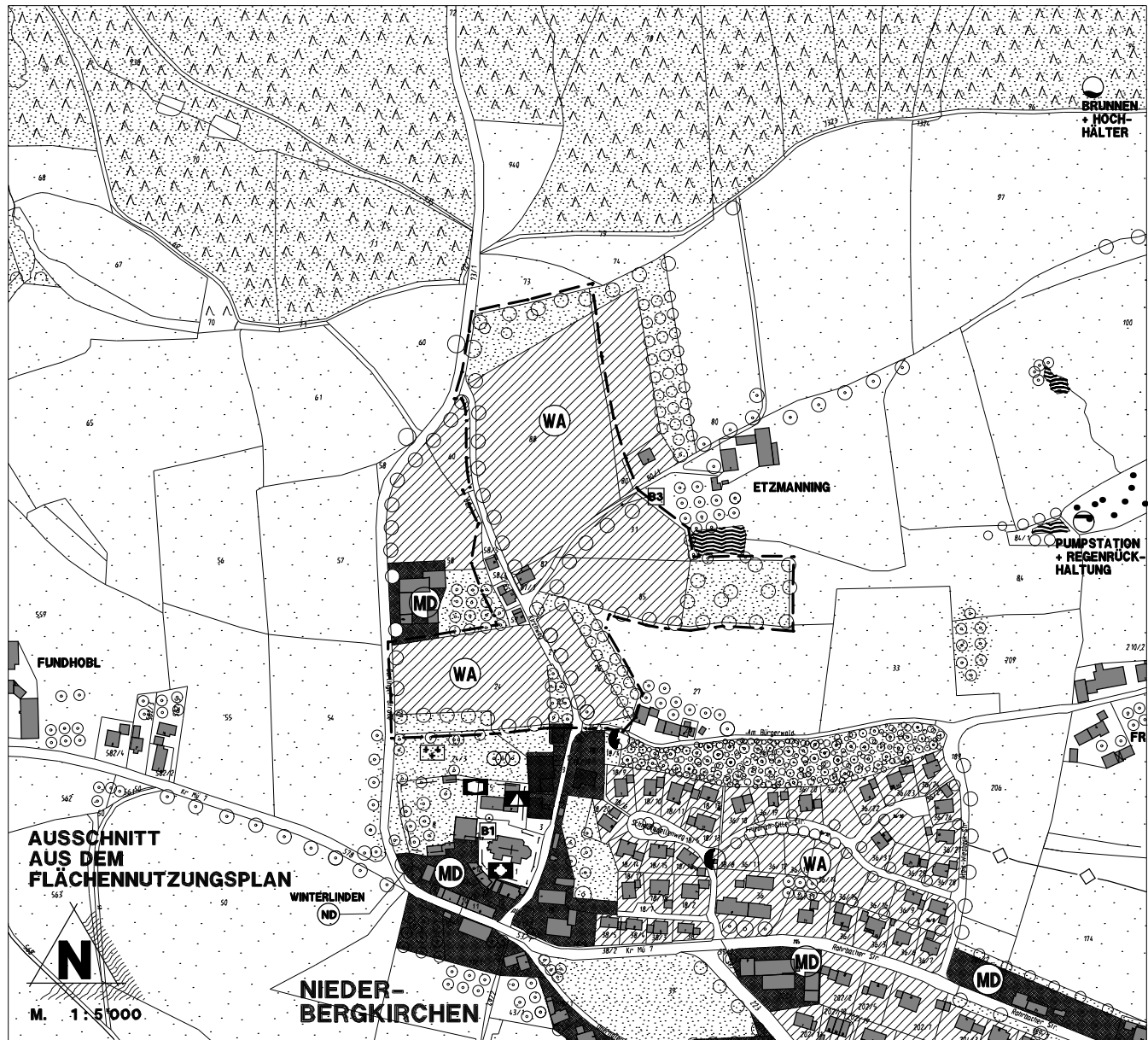


BEBAUUNGSPLAN

NIEDERBERGKIRCHEN - "AM KIRCHWEG"

3. ÄNDERUNG

GEMEINDE : NIEDERBERGKIRCHEN
LANDKREIS : MÜHLDFELD A. INN
REGIERUNGSBEZIRK : OBERBAYERN



Niederbergkirchen, 22.05.2017

Dipl.-Ing. (FH) Ignaz Bürger o Architekt
Rohrbacher Straße 31 o 84494 Niederbergkirchen
Tel. 08639/5648 o Fax 708429
E-Mail-Adresse info@architekt-buerger.de

Präambel:

Die Gemeinde Niederbergkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

S a t z u n g.

A. Festsetzungen

1. Grenzen



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung

WA

2.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung (geändert)

U+I

3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, bei Parzelle 22 0,4

3.2 **e n t f ä l l t**

II

3.3 Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze zulässig
 Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.
 Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche Geländeoberfläche.
 Die Wandhöhe H darf talseitig max. 7,15 m betragen;
 Die Wandhöhe bemisst sich nach der traufseitigen Gebäudeaußenwand ab OK natürlichem oder abgegrabenem Gelände talseitig bis OK Dachhaut.

I+D

3.4 **e n t f ä l l t**

4. Höhenlage der Gebäude (geändert)

U+I / I+D

4.1 **e n t f ä l l t**

II

4.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschoßes der Gebäude soll mindestens 25 cm über dem natürlichen Gelände liegen (wenn möglich Kote angeben). Die Gebäude sind bis zu dieser Kote 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.

4.3 **e n t f ä l l t**

4.4 Die Oberkante des Garagen-Fertigfußbodens darf bei steigendem Gelände max. 25 cm über dem natürlichen Gelände liegen, bei fallendem Gelände max. auf Straßenniveau liegen.

4.5 Talseitige Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sind zulässig bis max. 1,00 m über OK natürlichem Gelände, sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich an die Grundstücksgrenzen anzuschließen.
 Stützmauern aus Sichtbeton, Beton- oder Natursteinen (Tuffsteine, Kalksandsteinblöcke o.ä.) sind bis max. 1,00 m Höhe über natürlichem oder abgegrabenem Gelände zulässig. Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhensprüngen von max. 0,50 m abgestuft auszubilden.
 Die Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.

Es ist darauf zu achten, dass keine unnatürlichen ebenen Flächen entstehen.

5. Bauweise, Baugrenzen



5.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig, mit max. 2 Wohnungen. Mindestgrundstücksgröße 550 m².



5.2 Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Mindestgrundstücksgröße pro Doppelhaushälfte 290 m².



5.3 Baugrenze



5.5 Baulinie

5.6 **e n t f ä l l t**

5.7 Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden, sie sind mit einheitlicher Dachform, trauf- und firstgleich ohne Versatz auszubilden.

5.8 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

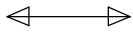
6. Dächer der Hauptgebäude
(geändert)

II

6.1 Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 33°

I+D

6.2 e n t f ä l l t



6.3 Firstrichtung zwingend, First in Dachmitte.

6.4 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.

7. Garagen und Nebenanlagen

Ga

7.1 Flächen für Garagen und Nebenanlagen

7.2 Bei von der Straße aus talseitiger Bebauung darf die Wandhöhe an der Traufseite hangoberseitig max. 2,75 m betragen, bei von der Straße aus hangseitiger Bebauung darf die Wandhöhe max. 3,00 m betragen; Die Wandhöhe bemisst sich nach der traufseitigen Garagenaußenwand ab OK natürlichem oder abgegrabenem Gelände bis OK Dachhaut.



7.3 Die Satteldächer sind an die Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen. Dachverschneidungen mit dem Dach des Hauptgebäudes sind unzulässig. Wenn die Satteldächer von Garage und Hauptdach unterschiedliche Richtungen haben, kann sich die Dachneigung bis zu 3° von einander unterscheiden.



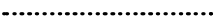
7.4 e n t f ä l l t

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

7.6 Garagen können auch in den Hauptbaukörper integriert werden.

8. Einfriedungen

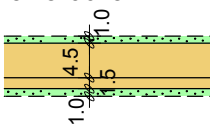
8.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie hinterpflanzt werden. Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen sind unzulässig.



8.2 Einfriedungslinie, d.h. Einfriedung nicht an der Grundstücksgrenze zulässig. Die Fläche zwischen Strassenkante und der Einfriedungslinie ist als private Grünfläche auszubilden.

8.3 Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von max. 100 cm zulässig, an der Grundstücksgrenze bei Garageneinfahrten etc. nur bis max. 35 cm. Ausnahmen sind hier den entsprechenden Regelschnitten zu entnehmen.

9. Verkehrsflächen



9.1 Strassenbegrenzungslinie mit Gehweg, Straßenbegleitgrün und Vermaßung

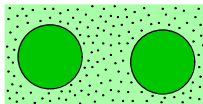
9.2 Vorgeschlagene Aufpflasterungen im Straßenbereich.

9.3 Private Verkehrsflächen und Garagenzufahrten sind so auszubilden, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

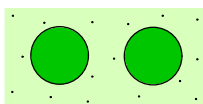
10. Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)

- 10.1 Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in die Gebäudemitte zu legen.
Bei Wohngebäuden ist ein Seitenverhältnis von 4:5 einzuhalten.
Unorganische Vor- und Rücksprünge, Loggien und Runderker etc. sowie unruhige Gliederungen sind unzulässig.
Als Ausführung der Fassade wird glatter, heller Putz oder eine Verkleidung mit hellem Holz vorgeschlagen.
Nebengebäude wie Abstellräume und Holzlegen sollen unter einem einheitlichen Dach zusammengefasst werden.
Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden. Sonstige Fenster sind optisch so darzustellen, dass die Optik eines stehenden Rechtecks entsteht. Unterschiedliche Fenstergrößen bzw. deren Gliederungen sollen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.
Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.
Fenster- und Türöffnungen sollen nur in der Weise miteinander verbunden werden, dass sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.
- 10.2 Quer- oder Zwerchgiebel sind zulässig, die Zwerchgiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 0,75 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.
- 10.3 Dachgaubensind als stehende Giebel- oder Schleppgauben bei Dachneigungen ab 33 Grad zulässig.
Maximale Gauben-Ansichtsflächen werden wie folgt festgesetzt:
Giebelgauben max. 2,00 m² und Schleppgauben max. 1,50 m², je Dachseite sind max. 2 Dachgauben oder 1 Zwerchgiebel zulässig.
- 10.4 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. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie gesicherte Höhenbezugspunkte vorzulegen bzw. nachzuweisen (mind. ein Längs- und zwei Querschnitte).

11. Grünordnung



- 11.1 Öffentliche Grünfläche mit hochstämmigen Obstbäumen als Streuobstwiese



- 11.2 Von jeder Bebauung freizuhaltenen private Grünfläche mit Obstbäumen (Hoch- od. Halbstamm) als Ortsrandeingrünung.
Anzahl der zu pflanzenden Obstbäume wie dargestellt.



- 11.3 Zu pflanzende standortheimische Laubbäume Hochstamm nach Pflanzliste mit Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

- 11.4 Bei allen Baugrundstücken ist für je 200 m Grundstücksfläche 1 standortheimischer Laubb Baum bzw. 1 Obstbaum (Hoch- od. Halbstamm) zu pflanzen.



- 11.5 Freiwachsende Hecke, mind. 2-reihig.

12. Bepflanzung

- 12.1 Freiwachsende Hecken zum Strassenraum sollen mind. 2-reihig ausgeführt werden. Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie z.B. Blutbuche, -pflaume, -hasel, -berberitze, Blaufichte (*Picea pungens*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten, sollen nicht verwendet werden.
Gehölze mit unnatürlich hängenden oder pyramidal-aufrechten Wuchsformen, wie z.B. Trauerweide, -birke, -buche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamacyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiche (*Taxus baccanta*), sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*), sollen ebenfalls nicht verwendet werden.
Zu verwendende Bäume und Sträucher nach folgender Pflanzliste.

zu 12. Bepflanzung 12.2 Alle nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit möglichst geringem Versiegelungsgrad auszuführen.

13. Pflanzliste

Bäume Wuchsklasse 1 (über 20 m):

Vorgeschlagene Pflanzgröße, wenn in den Festsetzungen nicht anders angegeben:
als Einzelbaum: Hochstamm, 3xv., m.B., 14-16 cm Stammumfang
innerhalb dichter Gehölzpflanzungen: Heister, verpflanzt, 150/200 cm Höhe

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gem. Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume Wuchsklasse 2 (12-20 m):

Vorgeschlagene Pflanzgröße, wenn in den Festsetzungen nicht anders angegeben:
als Einzelbaum: Hochstamm, 3xv., m.B., 12-14 cm Stammumfang
innerhalb dichter Gehölzpflanzungen: Heister, verpflanzt, 150/200 cm Höhe

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Grauerle	<i>Alnus incana</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Weiden in Arten	<i>Salix</i> in Arten
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Obstbäume in den unterschiedlichsten Sorten (als Hoch- und auch als Halbstamm)	

Sträucher

Pflanzgröße: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
heimische Wildrosen	<i>Rosa spec.</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
heimische Weiden	<i>Salix</i> in Arten
roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Kletterpflanzen (Beispiele)

Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
wilder Wein	<i>Parthenocissus inserta</i>
Wisterie	<i>Wisteria</i>

14. entfällt

B. Hinweise

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Außerdem ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen nicht behindert wird.

Vermeidung von Gefahren durch Starkregenereignisse:

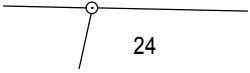



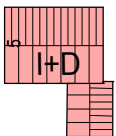
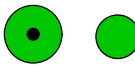

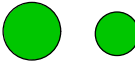

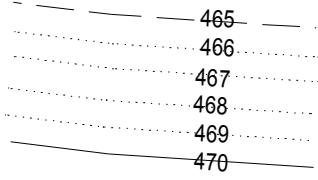



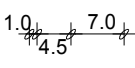
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Planende Büros, die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, können für Planungsfehler haftbar gemacht werden. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen:

siehe http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/Hochwasserschutzfibel_2_.html?linkToOverview=js

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen:

Flyer: Voraus denken - elementar versichern des STMUV <http://www.bestellen.bayern.de>

Hinweise durch Planzeichen

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 1. | bestehende Grundstücksgrenzen mit vorh. Flurnummer |
|  | 2. | vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |
|  | 3. | aufzuhebende Grundstücksgrenzen |
|  | 4. | vorgeschlagene Gebäude |
|  | 5. | bestehende Gebäude (Mittelstrich = Firstrichtung) mit dem Mass der baulichen Nutzung und Hausnummer |
|  | 6. | bestehende Bäume |
|  | 7. | bestehende Heckenpflanzung |
|  | 8. | vorgeschlagene Bäume |
|  | 9. | Parzellenummer mit Angabe der Grundstücksgröße |
|  | 10. | Höhenlinien mit Höhenangabe |
|  | 11. | Vorh. Trafostation |
|  | 12. | Vorh. Einzeldenkmal |
|  | 13. | Vorh. und neue Wasserflächen |
|  | 14. | Massangabe in Metern |