

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI

Mischgebiet
nach § 6 BauNVO

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

0,5

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private, nicht einzufließende Flächen als straßenseitige Vorplatzzone mit Pkw-Stellplätzen, Zugang und Zufahrt

Grundstückszufahrt (Bestand)

5. **Grünflächen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Weidenbestände (Bestand), zu erhalten

Wasserrückhaltebecken, begrünt (Bestand), zu erhalten

Baum- und Strauchpflanzungen (Bestand), zu erhalten

Ausgleichsfläche Bestand

Ausgleichsfläche geplant

6. **Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes

Gebäude Bestand

Gebäude (Hochregallager) Vorschlag

6.00

Maßangaben in Meter [m]

Flächenumgrenzung für Garagen oder seitlich offene Stellplatz-Überdachung als Carport (Bestand)

Firstrichtung

II

max. zul. Geschossigkeit

Torausbildung

St

Stellplätze

Ga

Garagen

Flurstücksgrenzen

1028/1

Flurnummer

3

Nr. der Parzelle

BEBAUUNGSPLAN "MIESING-ROHRBACH",
9. ÄNDERUNG

M 1:1.000



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen sind von nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen betroffen. Bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 18.10.1999 mit allen rechtskräftigen Änderungen. In allen nicht aufgeführten Punkten behält der rechtsgültige Bebauungsplan "Miesing-Rohrbach" weiterhin Gültigkeit.

3.6 Maß der baulichen Nutzung
Zulässig sind Hochregallager in filigraner Holz- und/oder Stahlbauweise mit Überdachung. Die rückseitige Wandhöhe der Regalbauten wird auf eine max. Höhe von 5,00 m über angrenzender Geländeoberkante begrenzt.

6.7 Dächer
Die Überdachungen der Hochregallager sind als flachgeneigte Pultdächer oder Flachdächer herzustellen. Zulässig sind Dachneigungen von mind. 1° bis max. 5° für Flachdächer und mind. 8° bis max. 20° für Pultdächer.

10. Allgemeine Grünordnung
Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Gebäude (Hochregallager) fertigzustellen.

Dachbegrünung:
Die Überdachungen der Hochregallager (flachgeneigte Pultdächer, alternativ: Flachdächer) sind extensiv zu begrünen und zu pflegen.

Fassadenbegünung:
Die rückwärtige Seite des Hochregallagers entlang der Grundstücksgrenze zu den Fl.-Nrn. 1055/13 und 1055/14 ist mit Kletterpflanzen (Rankhilfen) zu begrünen. Hierfür ist die Hochregallagerkonstruktion mind. 1,00 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

Pflanzauswahl für Kletterpflanzen:
Hedera helix Efeu
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' Wilder Wein

11. Ausgleichsflächen
Der Ausgleich in Höhe von ca. 70 m² wird extern auf dem südlich des Betriebsgeländes ebenfalls am Miesinger Bach gelegenen Flurstücke Nr. 1053/21 bzw. 1053/20, Gemarkung Oberhofen, in direktem Anschluss an die bereits bestehenden Ausgleichsflächen (Bebauungsplan "Miesing-Rohrbach", 4. Änderung) auf den Restflächen (ca. 270 m²) erbracht. Die verbleibenden 200 m² werden für die Teilverlegung der grünordnerischen Maßnahmen (Bebauungsplan "Miesing-Rohrbach", 4. Änderung, ca. 150m²) verwendet.

Entwicklungsziel: Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte

Erweiterung des bestehenden Uferstreifens entlang der Böschungsschulter des Miesinger Bachs um ca. 4-5 m auf gesamter Länge des Grundstücks. Der Bereich wird über eine jährlich erfolgende einschürige Herbstmahd, nicht vor Ende September, langfristig zu einer Hochstaudenflur mit den typischen gewässerbegleitenden Arten entwickelt. Sollten sich die gewünschten Arten nicht etablieren, so sind diese durch Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut auf der Fläche zu entwickeln. Das Mähgut ist einen Tag auf der Fläche zwischenzulagern und erst dann abzufahren. Das Mulchen oder Düngen der Fläche ist unzulässig. In diesem Zuge ist auch die Auspflockung mit Eichen- oder Robinienpfählen zur dauerhaften Markierung und ggf. Überprüfung der Fläche im Abstand von ca. 10 m (Pflockdurchmesser mind. 15 cm, Höhe über GOK mind. 60 cm) zu versetzen.

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN



Planunterlagen:
Digitale Flurkarten des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung im Maßstab M 1:1000. Nach Angabe des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Höhenlinien:
Höhensichtlinien wurden auf Grundlage des DGM1 des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung generiert. Zwischenhöhenrichtlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

Untergrund:
Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalte wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

PLANSTAND:

Entwurf: 15.11.2022
Satzungsbeschluss: 23.01.2023
Ausfertigung: 30.01.2023

Land Schafft Raum
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Äußere Neumarkter Str. 80, 84453 Mühldorf a. Inn
Tel.: 08631 3028450
Mail: info@landschafttraum.com
Bearbeitung: Sarah Härtl, Landschaftsarchitektin

Präambel

Die Gemeinde Niederbergkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021, 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 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

Satzung.

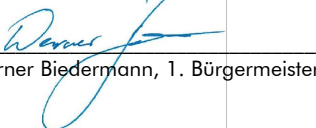
Der Bebauungsplan "Miesing-Rohrbach" mit der Fassung vom 23.01.2023 wird geändert. In allen nicht aufgeführten Punkten behält der rechtsgültige Bebauungsplan "Miesing-Rohrbach" weiterhin Gültigkeit.

Verfahrensvermerke

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. **Änderungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.02.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

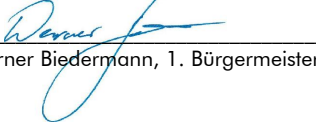
Rohrbach, den 23.01.2023



Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

2. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 21.11.2022 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2022 bis einschließlich 09.01.2023 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 29.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von der einer Umweltprüfung abgesehen wird.

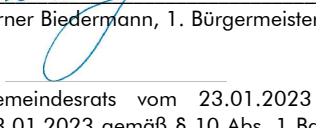
Rohrbach, den 23.01.2023



Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

3. **Beteiligung der Behörden:**
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2022 bis einschließlich 09.01.2023 beteiligt.

Rohrbach, den 23.01.2023



Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

4. **Satzungsbeschluss:**
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.01.2023 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.01.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

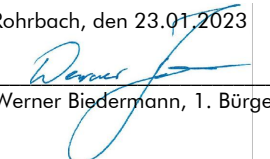
Rohrbach, den 23.01.2023



Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

5. **Ausgefertigt:**

Rohrbach, den 23.01.2023

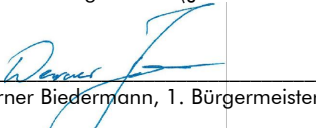


Werner Biedermann, 1. Bürgermeister



6. **Bekanntmachung:**
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 30.01.2023. Die Bebauungsplanänderung mit der 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). Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

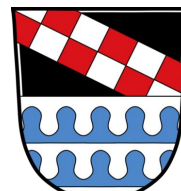
Rohrbach, den 23.01.2023



Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"MIESING-ROHRBACH" - 9. ÄNDERUNG



Vereinfachtes Verfahren
nach § 13 BauGB

GEMEINDE: NIEDERBERGKIRCHEN
LANDKREIS: MÜHLDORF A. INN
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN