

# I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

<p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p> Mischgebiet nach § 6 BauNVO</p> <p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)</p> <p>0,5 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p><b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p> Baugrenze</p> <p><b>4. Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p> Private Verkehrsfläche</p> <p> Grundstückszufahrt</p> <p> Sichtdreieck</p> <p><b>5. Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p> zu pflanzende Laubbäume Hochstamm</p> <p> Baum- und Strauchpflanzungen (Bestand), zu erhalten</p> <p> Baum- und Strauchpflanzungen zu entfernen</p> <p> Extensivwiese geplant</p> <p> offene Gräben / Bachläufe / Entwässerungsmulden</p> <p> Graben verfüllt</p> <p> Graben verrohrt</p>	<p><b>6. Sonstige Planzeichen</b></p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ur-Bebauungsplans</p> <p> Gebäude Bestand</p> <p> Gebäude Abbruch</p> <p> Gebäude Vorschlag</p> <p> Maßangaben in Meter [m]</p> <p> Flächenumgrenzung Terrassen-Überdachung</p> <p> Firstrichtung</p> <p> max. zul. Geschossigkeit</p> <p> Stellplätze</p> <p> Garagen</p> <p> Flurstücksgrenzen</p> <p>1028/1 Flurnummer</p> <p> Nr. der Parzelle</p>
--	--

# 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.

**4. Höhenlage der Gebäude und des Geländes**  
 Parzelle 1b: Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses maximal 25 cm über der Höhe der Straßenoberkante im Bereich der Zufahrt. Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten.  
 Parzelle 1c: Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses soll mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Das Gebäude ist bis zu dieser Kot wasserdicht zu errichten.

**7.2 Garagen und Nebenanlagen**  
 Die Wandhöhe an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6 Abs. 3 S. 2 BayBO für Parzelle 1b darf maximal 3,5 m betragen.

**8. Einfriedungen**  
 Für Parzelle 1b gilt: Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten und ohne Sockel herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

**10. Allgemeine Gründordnung**  
 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 fertigzustellen.  
 Auf dem Flurstück Nr. 1025 sind 2 Stück und auf dem Flurstück Nr. 1090 3 Stück Bergahorn (Ap - Acer pseudoplatanus) mit der Pflanzqualität H. 3xv. StU 18-20 gemäß Planeintrag zu pflanzen.

**11. Ausgleichsflächen**  
 Der Ausgleich in Höhe von 2.058 Wertpunkten wird auf dem Flurstück Nr. 1090, Gemarkung Oberhofen erbracht.  
Entwicklungsziel: Sonstiger gewässerbegleitender Wald (L542)  
 Pflanzung von 8 Laubbäumen in den Arten Schwarzerle (Ag - Alnus glutinosa), Berg-Ahorn (Ap - Acer pseudoplatanus) und Traubenkirsche (Pp - Prunus padus) mit der Pflanzqualität H. 3xv. StU 18-20 gemäß Planeintrag. Zusätzlich sollen Sträucher der Arten Corylus avellana (Hasel), Rhamnus frangula (Faulbaum) und Viburnum opulus (Schneeball) gepflanzt werden. Die Bäume sind mit einem Pflanzabstand von mind. 8 m und die Sträucher mit einem Pflanzabstand von 2 m zu pflanzen. Desweiteren ist die Fläche mit Regiosaatgutmischung Feuchtwiese der Herkunftsregion 16 einzusäen. Der Bereich wird über eine jährlich erfolgende einschürige Herbstmahd, nicht vor Ende September, gepflegt. Das Mähgut ist einen Tag auf der Fläche zwischenzulagern und erst dann abfahren. Das Mulchen oder Düngen der Fläche ist unzulässig.

**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:**  
 Höhengichtlinien wurden auf Grundlage des DGM1 des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung generiert. Zwischenhöhengichtlinien 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.

**Präambel**

Die Gemeinde Niederbergkirchen erlässt diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung**.

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

**Verfahrensvermerke**  
 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

**1. Änderungsbeschluss:**  
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Rohrbach, den .....  
 Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

**2. Öffentliche Auslegung:**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von der einer Umweltprüfung abgesehen wird.  
 Rohrbach, den .....  
 Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

**3. Beteiligung der Behörden:**  
 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.  
 Rohrbach, den .....  
 Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

**4. Satzungsbeschluss:**  
 Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Rohrbach, den .....  
 Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

**5. Ausgefertigt:**  
 Rohrbach, den .....  
 Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

**6. Bekanntmachung:**  
 Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der 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 .....  
 Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN "MIESING-ROHRBACH", 10. ÄNDERUNG

M 1:1.000



**PLANSTAND:**

Entwurf: 21.10.2024  
 Satzungsbeschluss: .....  
 Ausfertigung: .....

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"MIESING-ROHRBACH" - 10. ÄNDERUNG**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

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

**Land Schafft Raum**  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
 Innstraße 77, 84513 Töging am Inn  
 Tel.: 08631 3028450  
 Mail: [info@landschafft.raum.de](mailto:info@landschafft.raum.de)  
 Bearbeitung: Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin