

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)
 Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 16 BauNVO)
 0,5 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Private Verkehrsfläche
 Grundstückszufahrt
 Sichtdreieck Straßeneinmündung von Richtung Berg (Sichtweite 75 m)
 Sichtdreieck Ausfahrt Garage Parzelle 1b (Sichtweite beidseitig 75 m)
 Sichtdreieck Ausfahrt Lagerhalle (Sichtweite beidseitig 75 m)
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 zu pflanzende Laubbäume Hochstamm
 Baum- und Strauchpflanzungen (Bestand), zu erhalten
 Baum- und Strauchpflanzungen zu entfernen
 Feucht- und Nasswiese geplant
 offene Gräben / Bachläufe / Entwässerungsmulden
- Sonstige Planzeichen**
 Graben verfüllt
 Graben verrohrt
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahme)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ur-Bebauungsplans
 Gebäude Bestand
 Gebäude Abbruch
 Gebäude Vorschlag
 Maßangaben in Meter [m]
 Flächenumgrenzung Terrassen-Überdachung
 Firstrichtung
 max. zul. Geschossigkeit
 Stellplätze
 Garagen
 Flurstücksgrenzen
 Flurnummer
 Nr. der Parzelle
Liste der zu pflanzenden Bäume

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Ap
Eberesche	Sorbus aucuparia	Sa
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Ag
Traubenkirsche	Prunus padus	Pp
Vogelkirsche	Prunus avium	Pa

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 rechtskräftige 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.
 Gemäß Planeintrag sind insgesamt 13 Bäume zu pflanzen. Davon sind zwei Schwarzerlen (Ag), zwei Stück Berg-Ahorn (Ap), eine Vogelkirsche (Pa) und eine Eberesche (Sa) auf Fl.-Nr. 1090 der Gemarkung Oberhofen sowie fünf Stück Berg-Ahorn (Ap) und zwei Traubenkirschen (Pp) auf Fl.-Nr. 1025 der Gemarkung Oberhofen zu pflanzen. Die Bäume sind jeweils mit der Pflanzqualität H. 3xv. StU 18-20 zu pflanzen.

11. Ausgleichsfläche
 Der Ausgleich in Höhe von 2.058 Wertpunkten wird auf dem Flurstück Nr. 1090, Gemarkung Oberhofen erbracht.
Entwicklungsziel: Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (G221)
 Im Osten des Geltungsbereichs soll auf einer Fläche von 458 m² eine mäßig artenreiche Feucht- oder Nasswiese in Anlehnung an BNT G221 entstehen. Ein Teil der Fläche (Ausgangszustand Intensivacker) ist in den ersten beiden Jahren durch eine Ansaat von Getreide (z.B. Hafer, Weizen, Gerste oder auch Triticale, etc.) auszuhagern. Das Getreide ist frühestens nach der Ausbildung der Ähren abzuernten und abzutransportieren. Der andere Teil der Fläche (Ausgangszustand mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren) ist vor der Ansaat zwei Jahre lang durch eine 2- bis 3-schürige Mahd abzumähen und dadurch auszuhagern. Das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Anschließend erfolgt die Ansaat der Fläche mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16. Eine Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die Fläche ist extensiv mit einer 2-schürigen Mahd zu pflegen. Die Schnitthöhe soll mind. 10 cm betragen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15.06. und die zweite Mahd nicht vor dem 01.09. erfolgen. Bei der Mahd ist zu beachten, dass auf der Fläche ein Altgrasstreifen belassen werden soll, da dieser während der Mahd als Rückzugsflächen, z.B. für Insekten dient. Das Mahdgut soll nach Möglichkeit einige Tage auf der Fläche verbleiben, bevor es abtransportiert wird.

12. Wasserwirtschaft
 Die Abwasserbeseitigung für den Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.

13. Denkmalschutz
 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Grenzabstände
 Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
 Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

2. Starkniederschläge und Hochwasser
 Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realen Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaveränderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Da das Gelände auf der gegenüberliegenden Seite des Miesinger Baches wesentlich steiler ist auf der Plangebieteite, ist bei Starkniederschlägen eine Überflutung der geplanten Gebäude auf Parzelle 1c und Fl.-Nr. 1025 nicht auszuschließen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel ist dabei, alle möglichen Wassereindringwege in die geplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem soll durch eine entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen Barrierefreiheit zu fordern ist, soll der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.
 Hierzu wird verwiesen auf die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser sowie auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und SIMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

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 Maßnahme 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 S a t z u n g.
 Der Bebauungsplan "Miesing-Rohrbach" mit der Fassung vom 05.01.2001 wird geändert. In allen nicht aufgeführten Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan "Miesing Rohrbach" weiterhin Gültigkeit.

Verfahrensvermerke
 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

1. Änderungsbeschluss:
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.03.2024 die 10. Änderung des Bebauungsplanes "Miesing-Rohrbach" 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 21.10.2024 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2024 bis einschließlich 27.11.2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltsprüfung abgesehen wird.
 Rohrbach, den
 Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:
 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2024 bis einschließlich 27.11.2024 beteiligt.
 Rohrbach, den
 Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 20.01.2025 mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltsprüfung abgesehen wird.
 Rohrbach, den
 Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

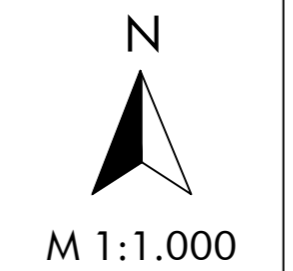
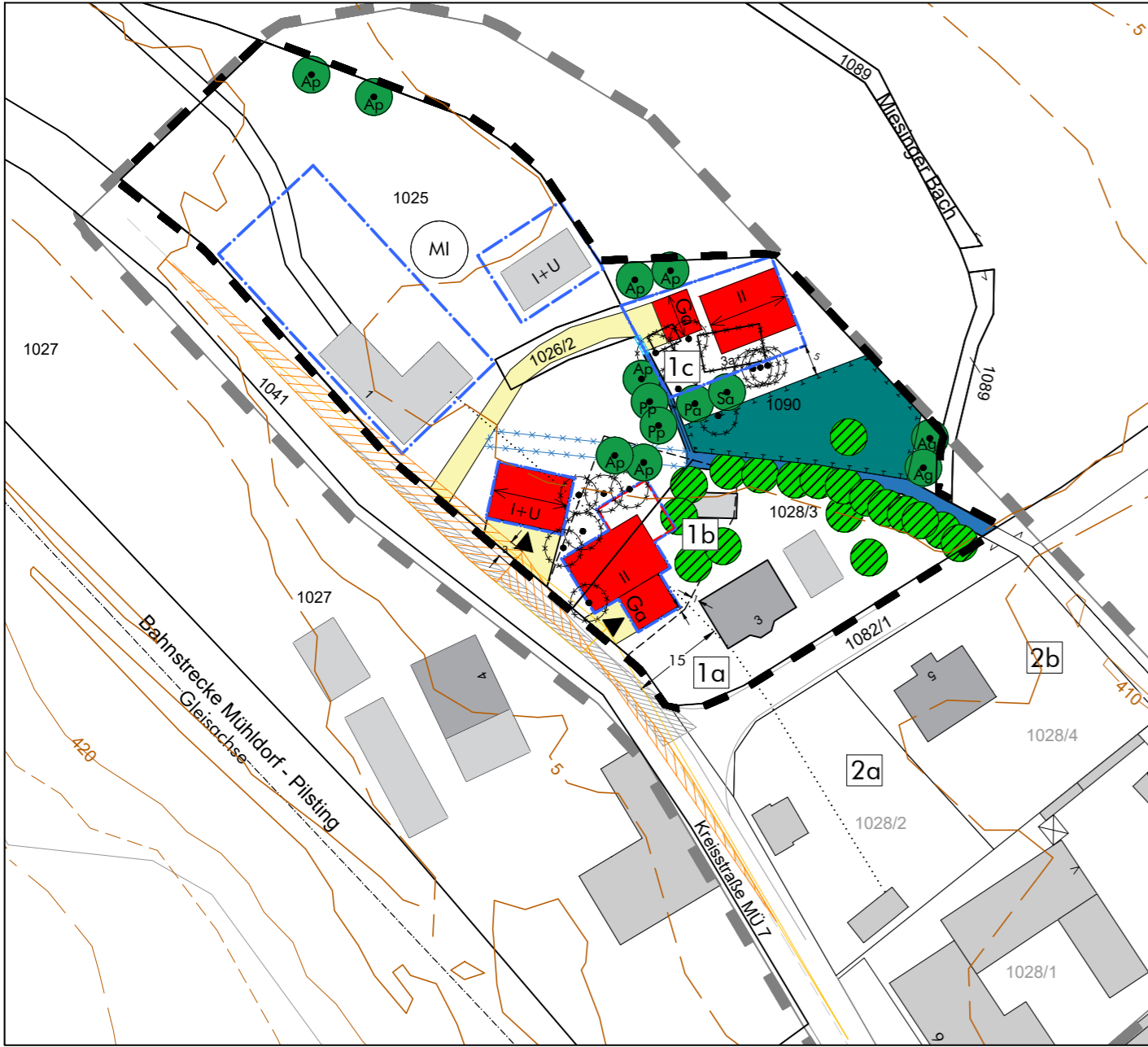
5. Beteiligung der Behörden:
 Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.01.2025 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.
 Rohrbach, den
 Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

6. 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

7. Ausgefertigt:
 Rohrbach, den
 Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

8. 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 § 4 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



PLANSTAND:
 Entwurf: 21.10.2024
 Entwurf: 20.01.2025
 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
 Bearbeitung: Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin, Laura Eberl, B. Sc. Geographie