

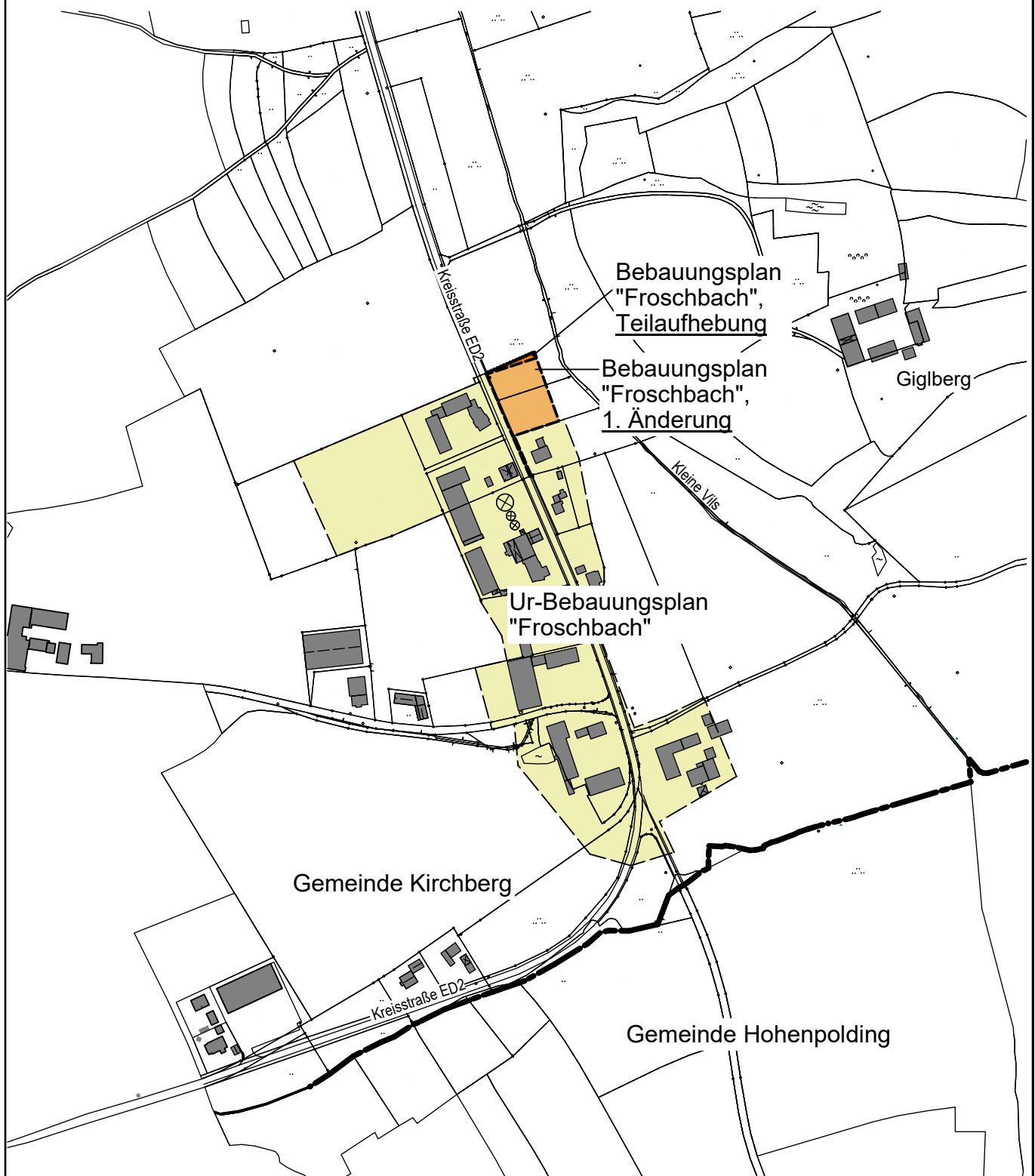
# Gemeinde Kirchberg - Landkreis Erding

## 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Froschbach"

Mit integriertem Grünordnungsplan

Übersichtsplan M 1:5.000

Entwurf vom 10.04.2024



Planunterlagen:

Als Planunterlage wurde die Digitale Flurkarte der Gemeinde Kirchberg Stand 2024 verwendet.

Quellenvermerk: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024



Die Gemeinde Kirchberg  
erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F.  
der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) sowie Art. 81 Abs. 2  
Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom  
24.07.2023 (GVBl. S. 371) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und der Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - (18.12.1990), zuletzt  
geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

## Satzung

Inhalt:	A. Festsetzungen	Seite 3
	B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	Seite 7
	C. Planzeichnung M 1: 1.000	Seite 9
	D. Verfahrensvermerke	Seite 10

Anlage: Begründung

Planungsstand:	Entwurf:	17.01.2024
	Erneuter Entwurf:	10.04.2024

Planverfasser:

Entwicklung und  
Gestaltung  
von Landschaft

E G L



Neustadt 452  
84028 Landshut  
Tel. 0871-92393-0  
Fax 0871-92393-18  
email: buero-landshut@egl-plan.de  
http://www.egl-plan.de

Dipl. Ing. (FH) Tatjana Kröppel  
Stadtplanerin  
Landschaftsarchitektin



Gemeinde Kirchberg:

Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen  
Am Kirchberg 2  
84439 Steinkirchen

1. Bürgermeister Dieter Neumaier

# A. Festsetzungen

*Hinweis: Die Änderungen gegenüber dem Ur-Bebauungsplan "Froschbach" sind blau markiert.  
Die Reihenfolge entspricht dem Ur-Bebauungsplan. Die Nummerierung wurde ergänzt.*

## A.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)

A.1.1



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)  
Ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten im Sinne des  
§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

A.1.2 entfällt (Gewerbegebiet, nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung)

## A.2. Maß der baulichen Nutzung

A.2.1

Für (MD) gilt:

Max. GRZ: 0,6  
Maßgeblich ist die überbaubare Fläche

A.2.2 entfällt (für Gewerbegebiet, nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung)

A.2.3 entfällt (Fläche für Silos, nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung)

A.2.4 WO

Wohngebäude  
Max. Wandhöhe 6,50 m  
Dachneigung: 20° - 40°  
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.  
Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

A.2.5 ga

Garagen, Nebengebäude  
Max. Wandhöhe 3,00 m  
Dachneigung: 0°-35°

A.2.6 Wi

Wirtschaftsgebäude (Gewerbe, Landwirtschaft)  
Max. Wandhöhe 6,50 m  
Dachneigung: 15°-35°  
(nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung)

A.2.7

Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf das anstehende natürliche oder im Eingabeplan dargestellte Gelände.

## A.3. Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

A.3.1

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Länge der Hausformen höchstens 80 m betragen.

# A. Festsetzungen

Hinweis: Die Änderungen gegenüber dem Ur-Bebauungsplan "Froschbach" sind blau markiert.  
Die Reihenfolge entspricht dem Ur-Bebauungsplan. Die Nummerierung wurde ergänzt.

A.3.2  Baugrenze

A.3.3 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

## A.4. Verkehrsflächen und Stellplätze

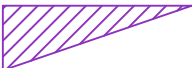
A.4.1  Gehweg mit Straßenbegrenzungslinie

A.4.2  Garagenzufahrten

A.4.3 Je WE sind 2 Stellflächen nachzuweisen.

A.4.4 Zwischen sämtlichen Stellplätzen sowie Garagen und der Kreisstraße ED 2 ist eine private Verkehrsfläche mit den Mindestabmessungen 6 m x 6 m zu errichten.

A.4.5  Grundstückszufahrt

A.4.6  Sichtfelder (Schenkellänge 3 m und 70 m bzw. 200 m)  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen innerhalb der Sichtfelder keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## A.5. Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung

A.5.0 Vorbemerkung: Die Festsetzungen zu Punkt A.5 und A.6 sind in den Eingabep länen nachprüfbar und erschöpfend darzustellen.

A.5.1 a) An Traufe und Ortgang sind max. Dachüberstände von 0,80m erlaubt.

A.5.2 b) Dachdeckung: rote oder anthrazite Deckung

A.5.3 c) Dacheinschnitte sind unzulässig. Zwerchgiebel müssen sich unterordnen. Dachgauben: Zulässig sind je Dachseite ab 35° Neigung max. 2 Gauben mit einem max. Außenmaß von je 1,50 m.

A.5.4 d) Die Oberfläche der einzelnen Fassaden, muss vom Boden bis zum Dach in einem einheitlichen Material (z.B. Putz, Holz) gestaltet sein.

# A. Festsetzungen

Hinweis: Die Änderungen gegenüber dem Ur-Bebauungsplan "Froschbach" sind blau markiert.  
Die Reihenfolge entspricht dem Ur-Bebauungsplan. Die Nummerierung wurde ergänzt.

A.5.5 entfällt ( e) Außenwandfassade der Wirtschafts- und Garagengebäude)

A.5.6 f) Im gesamten Geltungsbereich sind Zäune gegenüber dem öffentlichen Raum als senkrechte **Zäune** (h = 1,2 m) ohne Sockel auszubilden.

## A.6. Grünordnung

A.6.1 Sämtliche Festsetzungen über die Grünordnung beziehen sich auf Privatflächen. Öffentliche Grünflächen sind nicht festgesetzt.

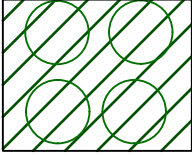
A.6.2 Ein qualifizierter Freiflächen- und Bepflanzungsplan mit Angabe der bestehenden und geplanten Geländehöhen ist den Genehmigungsunterlagen beizufügen. Mit dem Eingabeplan ist ein Entwässerungsplan bei der Gemeinde vorzulegen.


A.6.3 Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu +/- 0,50 m sind erlaubt. Nadelgehölze und immergrüne Hecken sowie krüppelwüchsige, buntlaubige Exoten sind nicht erlaubt.

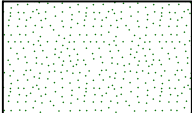
A.6.4 entfällt (Bäume Bestand, nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung)

A.6.5 entfällt (Bäume geplant mit Nr. aus Liste 1, nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung)

A.6.6  Obstbäume geplant aus Liste 2

A.6.7  Ortsrandgrün:  
Bestehende bzw. geplante extensive Obstwiesen bzw. Laubbäume. Bestehende Bäume sind zu sichern und zu erhalten.  
Neuanpflanzungen:  
Es sind hochstämmige Obstbäume bzw. Laubbäume aus Liste 1 und 2 bzw. ein Strauch aus Liste 3 zu pflanzen.

A.6.8  Betriebshöfe, Vorhöfe, Stellplätze:  
Sie sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (z.B. Schotterrassen, Pflaster mit Grasfuge etc.)  
Die versiegelten Flächen sind auf max. 40% zu beschränken.

A.6.9  Rasenflächen, Gartenflächen:  
Es dürfen nur hochstämmige Bäume aus Liste 1 und 2 gepflanzt werden. Sträucher sind aus Liste 3 zu entnehmen.

A.6.10 Liste 1  
Hochstämmige nicht unter **Stammumfang** 16/18 cm  
Winterlinde Tilia cordata  
Spitzahorn Acer platanoides  
Bergahorn Acer pseudoplatanus  
Kastanie Aesculus hippocastanum


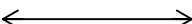




# A. Festsetzungen

Hinweis: Die Änderungen gegenüber dem Ur-Bebauungsplan "Froschbach" sind blau markiert.  
Die Reihenfolge entspricht dem Ur-Bebauungsplan. Die Nummerierung wurde ergänzt.

A.6.11	Liste 2 Hochstämme nicht unter <b>Stammumfang</b> 16/18 cm Obstgehölz alle heimischen Arten Kirsche Prunus Apfel Malus Birne Pyrus
--------	---


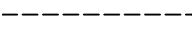

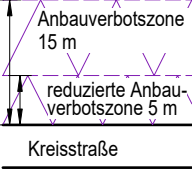


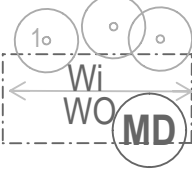


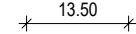


A.6.12	Liste 3 Sträucher 2x <b>verpflanzt</b> Hartriegel Cornus sanguinea Haselnuss Corylus avellana Pfaffenhütchen Euonimus eurpaeus Liguster Ligustrum vulgare Heckenkirsche Lonicera xylosteum Taubenkirsche Prunus padus Faulbaum Rahnus frangula Strauchweide Salix purpurea Gemeiner Schneeball Viburnum opulus Wolliger Schneeball Viburnum lantana
--------	--

## A.7. Sonstige Festsetzungen

A.7.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. <b>Änderung</b> des Bebauungsplans
A.7.2		entfällt (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, nicht im Geltungsbereich der 1. <b>Änderung</b> )
A.7.3		Firstlinie
A.7.4		entfällt (Lampenstandort OBAG)
A.7.5		unter nachrichtliche Übernahmen (Ortsdurchfahrtsgrenze) verschoben
A.7.6		entfällt (festgesetzter Verlauf des Zaunes)
A.7.7		Flächen für Abwasserbeseitigung, keine straßenseitige Einfriedung zulässig
A.7.8		Abwasser (hier unterirdische Pumpe für Schmutzwasser)
A.7.9		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde, des Versorgungsträgers und bestehender privatrechtlicher Vereinbarungen zu belastende Flächen
A.7.10		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung des Bebauungsplans

# B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweis: Es handelt sich hier um aktuelle Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Übernahme aus dem Ur-Bebauungsplan "Froschbach" nur in B.1 - B.4.

- |      |  |  |
|------|--|--|
| B.1  | 2459/1   | Flurstücksnummer   |
| B.2  |   | Bestehende Grundstücksgrenze   |
| B.3  |   | Vorgeschlagene Grundstücksgrenze   |
| B.4  |   | Bestehende Gebäude   |
| B.5  | <p><b>Wasserwirtschaft</b><br/>         Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056) erfolgen.<br/>         Soweit erforderlich, sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und v.a. Grundwasser durch den Grundstückseigentümer selbst zu treffen und die Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu sichern.<br/>         Für die Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sind insbesondere DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu beachten.</p> |  |
| B.6  |    | <p><u>Anbauverbotszone (gem. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG):</u><br/>         ED 2: 15 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand<br/> <u>reduzierte Anbauverbotszone (in Abstimmung mit Staatlichem Bauamt):</u><br/>         Mindestabstand vom befestigten Fahrbahnrand der ED 2: 5 m.</p> |
| B.7  |   | Ortsdurchfahrt - Erschließungsbereich der ED 2 (gem. Art. 4 BayStrWG)  |
| B.8  | Dem Staatlichen Bauamt Freising ist zum Zeitpunkt des Genehmigungs- oder Freistellungsantrags der Stellplatznachweis einschließlich privater Verkehrsfläche zum Wenden (siehe A.4.4) vorzulegen.   |  |
| B.9  |   | Baugrenze des Ur-Bebauungsplans im Geltungsbereich der 1. Änderung   |
| B.10 |   | Ausgewählte Darstellungen des Ur-Bebauungsplans außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung (Art der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Gebäudenutzung, Bäume)  |
| B.11 |   | Geltungsbereichsgrenze des Ur-Bebauungsplans   |
| B.12 |   | Unterirdische Leitungstrasse   |
| B.13 |   | Maßzahl (in Meter)   |
| B.14 |   | Ufer- bzw. Feldgehölz außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung, nachrichtliche Übernahme aus dem Luftbild  |
| B.15 |   | Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer, hier begleitende Vegetation entlang des Krummbächleins, Dietmatinger Grabens und Höllbachs   |
| B.16 | <p><b>Denkmalschutz</b><br/>         Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.<br/>         Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 BayDSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.</p>   |  |

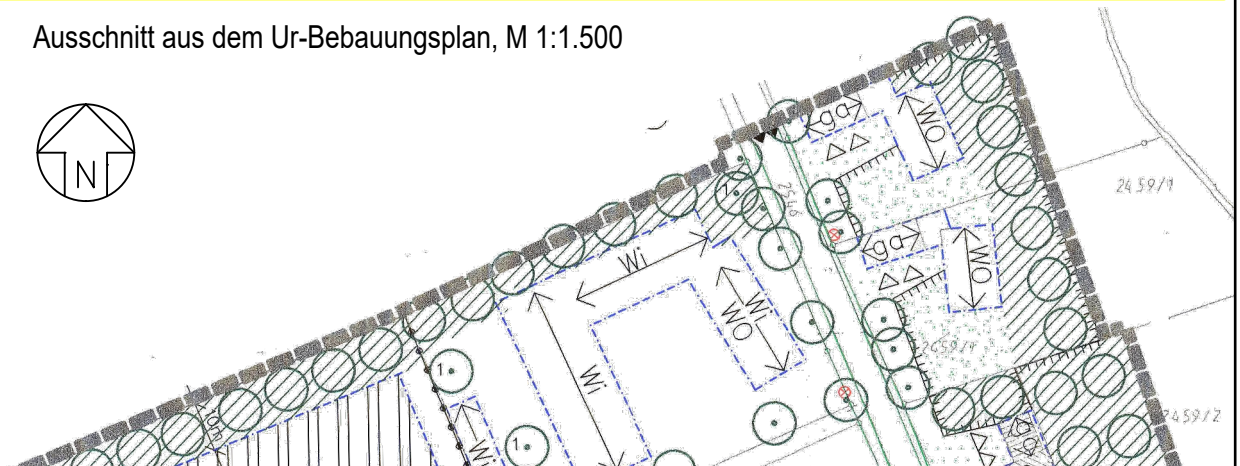
# B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

*Hinweis: Es handelt sich hier um aktuelle Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Übernahme aus dem Ur-Bebauungsplan "Froschbach" nur in B.1 - B.4.*

- B.17 Immissionsschutz**  
In der Nähe des Plangebiets befinden sich Flächen der Agrarwirtschaft. Den Landwirten ist die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Belästigungen durch Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen unter Umständen auch abends und an Sonn- und Feiertagen geduldet werden. Außerdem bestehen in Froschbach Lagerhallen für landwirtschaftliche Erzeugnisse. Zur Erntezeit ist mit einem vermehrten landwirtschaftlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen.
- B.18 Pflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen**  
Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" herausgegeben von Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013 zu beachten. Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von unterirdischen Leitungen freizuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- B.19 Terrassen**  
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Terrassennutzung auf einem grenzständigen Nebengebäude unzulässig ist.
- B.20 Alternative Energien**  
Bei jeder Baumaßnahme sind im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen die Möglichkeiten jeglicher Art von Energieeinsparung voll auszuschöpfen. Die Errichtung von Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) ist zulässig und erwünscht.
- B.21 Umweltbericht**  
Im Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.
- B.22 Gesetzliche Grenzabstände von Pflanzen**  
Für alle Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten (AGBGB, Art. 47):
- Bäume, Sträucher oder (geschnittene) Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke bis max. 2,0 m Höhe müssen mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt gepflanzt werden,
  - Bäume, Sträucher oder (freiwachsende) Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke über 2,0 m Höhe müssen mindestens 2,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt gepflanzt werden.
  - Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, ist bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe (Ausnahme Obstbäume) gemäß Art. 48 ein Abstand von mindestens 4,0 m einzuhalten. Für Stein- und Kernobstbäume ist ein Abstand von 2,0 m gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche einzuhalten.

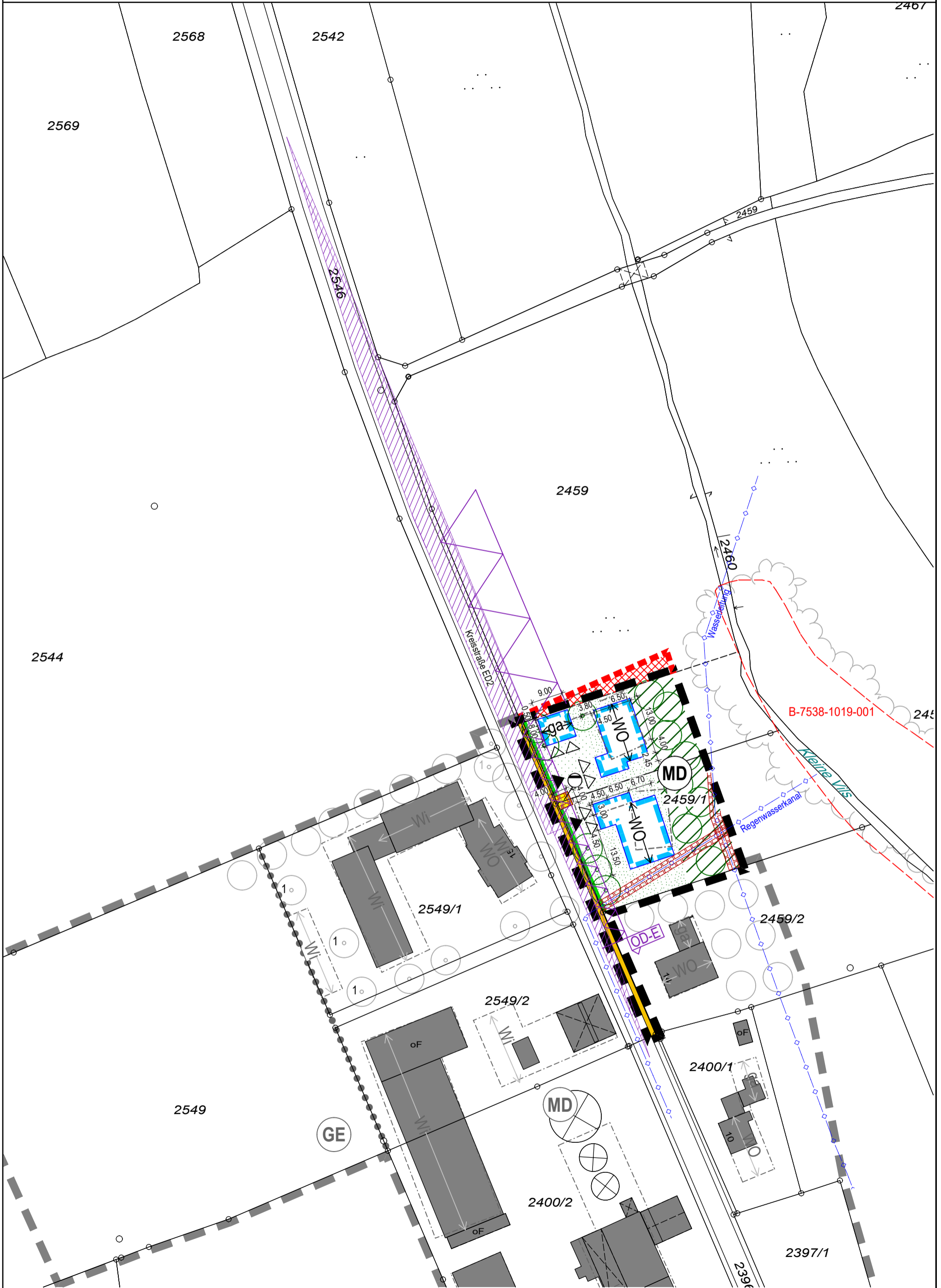
- Mindestpflanzabstand der Bäume zum Fahrbahnrand der Kreisstraße: 4,5 m (ESAB)

- B.23 Ausschnitt aus dem Ur-Bebauungsplan, M 1:1.500**





# C. Planzeichnung M 1 : 1.000



Planunterlagen:  
Als Planunterlage wurde die Digitale Flurkarte der Gemeinde Kirchberg Stand 2024 verwendet.  
Quellenvermerk: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024



# D. Verfahrensvermerke

## D.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)

Der Gemeinderat Kirchberg hat in der Sitzung vom 17.01.2024 die Aufstellung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Froschbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 19.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

## D.2 Veröffentlichung (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB):

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 17.01.2024 wurde mit Begründung in der Zeit vom 28.02.2024 bis 29.03.2024 veröffentlicht.

## D.3 Behördenbeteiligung (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB):

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 28.02.2024 bis 29.03.2024 stattgefunden.

## D.4 Erneute Veröffentlichung (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB):

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.04.2024 wurde mit Begründung in der Zeit vom .....2024 bis .....2024 erneut veröffentlicht.

## D.5 Erneute Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB):

Die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom .....2024 bis .....2024 stattgefunden.

## D.6 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

Der Gemeinderat Kirchberg hat mit Beschluss vom .....2024 diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2024 als Satzung beschlossen.

Kirchberg, den .....2024

.....

1. Bürgermeister Dieter Neumaier

## D.7 Ausgefertigt

Kirchberg, den .....2024

.....

1. Bürgermeister Dieter Neumaier

## D.8 Bekanntmachung und Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Froschbach" wurde am .....2024 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. Diese Bebauungs- und Grünordnungsplanänderungen sind 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kirchberg, den .....2024

.....

1. Bürgermeister Dieter Neumaier