



Bebauungsplan 1:1000

A FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 15 BauNVO)

- MI** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Unzulässig sind Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis § 21a BauNVO)

- Maximale Grundflächenzahl: 0,5
- Maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude
- Wandhöhe Hauptgebäude max. 5,50 m
- Firsthöhe Hauptgebäude max. 8,50 m
- Wandhöhe Garage traufseitig im Mittel max. 3,00 m

Als Bezugspunkt für Wand- und Firsthöhe gilt die innerhalb der jeweiligen Baugrenze angegebene Fußboden-Oberkante FOK des EG.

Definition Wandhöhe: Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Wand

Breite der Wohn- und Betriebsgebäude max. 13,0 m

3. BAUWEISE UND BAUGRENZEN

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

- E** nur Einzelhäuser zulässig
- D** nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
Sie kann bei Wintergärten um max. 2m überschritten werden, auf max. 50% der Gebäudelänge.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es gelten die Abstandsflächenbestimmungen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung, wenn im Bebauungsplan keine abweichende Festsetzung getroffen ist.

4. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG

Dachform: symmetrisches Satteldach

Für Parzellen mit gewerblicher Nutzung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem Belagsarten, Entwässerungseinrichtungen, sämtliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sowie Angaben zu Pflanzarten und -qualitäten dargestellt sind.

An gewerblich genutzten Gebäuden sind keine Dachaufbauten oder Zwerggiebel zulässig. An Wohngebäuden sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von mindestens 24° zulässig. Zwerggiebel sind bis zu einer Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Gebäude sind bezüglich Höhe und Dachform mit dem Nachbarn abzustimmen.

5. VERKEHRSFLÄCHEN UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Nr. 21 BauGB, § 21a BauNVO)

- Öffentliche und private Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- PW** Privatweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Anbaufreie und nicht einzäunbare Zone (z.B. Bewegungsraum Müll- und Feuerwehr, Stauraum vor Garagen)**

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Kfz-Stellplätze, je 100 m² gewerblich genutzter Fläche in Gebäuden ist mindestens 1 Kfz-Stellplatz nachzuweisen. Stellplätze sind nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, ABFALL, ABWASSERBESEITIGUNG, UND ABLAGERUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen**
- E** Energieversorgung, Brennstofflager

7. Grünordnung und Freiraumgestaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Private Grünfläche, Gartenfläche**
- Zu pflanzender Baum. Mindestqualität: Hochstamm STU 18/20.**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs 6 BauGB)**

Die Pflanzenarten und -qualitäten für die nach Planzeichen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans.

Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Bei Geländeauffüllungen müssen die notwendigen Abböschungen zur Grundstücksgrenze hin zwingend auf dem eigenen Grundstück erfolgen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Gewerbliche Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als dadurch im südlich angrenzenden Dorfgebiet und im Mischgebiet selbst, die dort zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden. Für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen ähnlicher Nutzung ist zum jeweiligen Bauantrag (zu einem genehmigungspflichtigen Vorhaben oder Freistellungsverfahren) bzw. Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen, der die Einhaltung der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenwerte im Gebiet selber und im südlichen Dorfgebiet nachweist.

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
- Go** Garagen
- ▶** Garagenzufahrt, Zufahrt in Pfeilrichtung
- ↔** Hauptfirstrichtung, zwingend
- 33** Parzellenummer
- 501,50 bis 502,00** Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mit variablem von-bis-Bereich, z. B. 501,50m bis 502,00m ü.NN, bei Split-Level-Bauweise ist eine um bis zu 1,50m tiefer gelegene FOK - Teilfläche talseitig möglich
- 501,60** Geplante Höhenkote in m ü. NN.
- städtebauliche Empfehlung, vorgeschlagener Baukörper**
- 7,5** Maßzahlen (in Meter)

B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Dem Bebauungsplan liegt ein Tachymeteraufmaß des Vermessungsbüros Karp zugrunde.

- Bestehende Grundstücksgrenze**
- Vorschlag neue Grundstücksgrenze**
- + 498,92** Höhenkoten in m ü. NN. Bestand

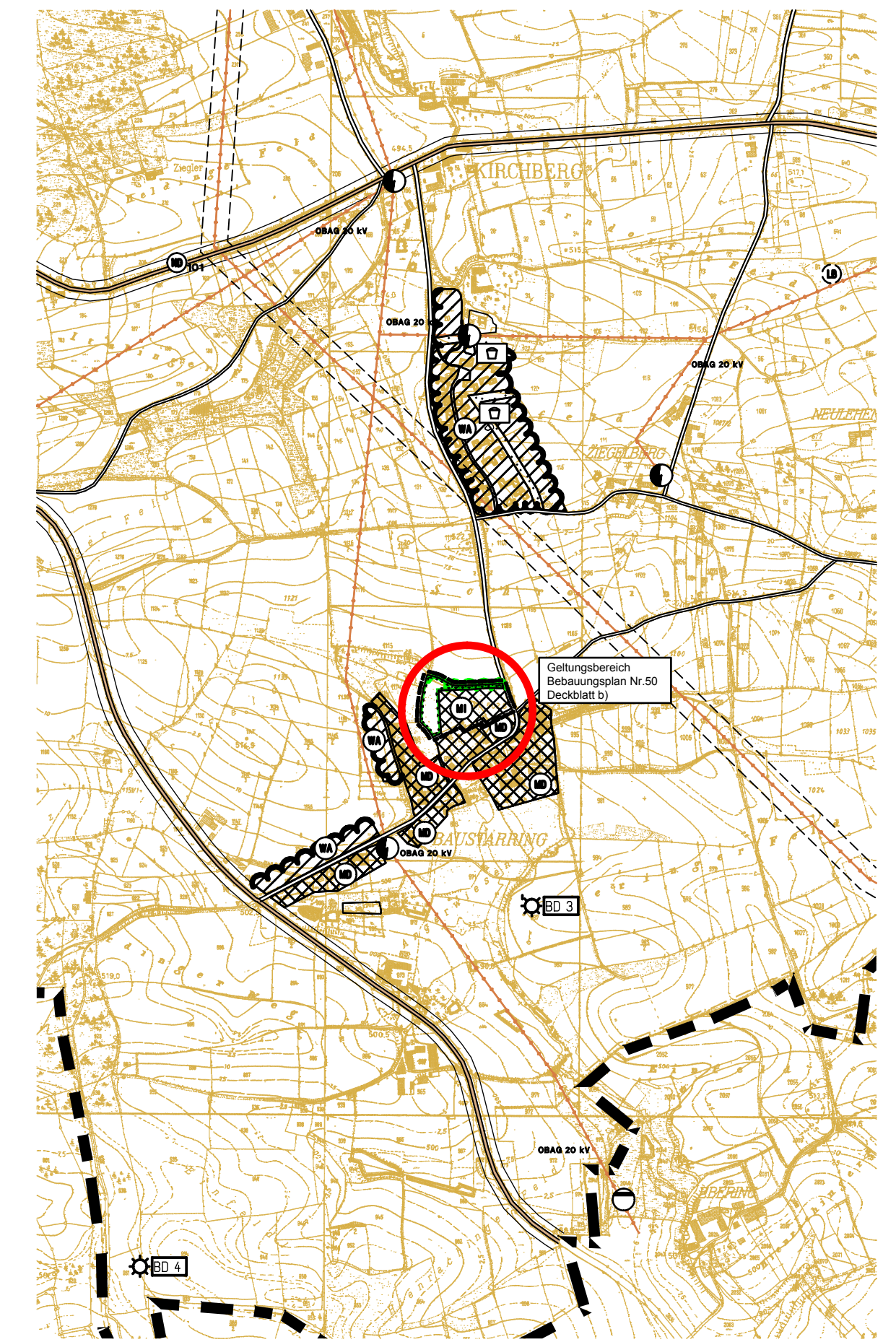
Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung detailliert erläutert.

C BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung M 1/1000
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Begründung

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!
Längenmaße und Höheangaben in Metern!
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Stand der Planunterlagen: Januar 2004



Übersichtsplan 1:10.000

GEMEINDE KIRCHBERG - LKR. ERDING
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Mischgebiet MI
Baustarring-Nord Nr. 50
Deckblatt b)

Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 50 b) wurde vom Gemeinderat am 23.05.2007 gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB) und am 08.06.2007 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Deckblatt Nr. 50 b) - Vorentwurf in der Fassung vom 25.07.2007 hat in der Zeit vom 16.08.2007 bis 19.09.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Deckblatt Nr. 50 b) - Vorentwurf in der Fassung vom 25.07.2007 hat in der Zeit vom 16.08.2007 bis 19.09.2007 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 10.10.2007 gebilligten Entwurfs des Deckblattes Nr. 50 b) in der Fassung vom 10.10.2007 hat in der Zeit vom 05.11.2007 bis 06.12.2007 stattgefunden. (§ 3 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.05.2008 wurde vom Gemeinderat am 07.05.2008 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 23.05.08, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat das Deckblatt Nr. 50 b) in der Fassung vom 07.05.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kirchberg, den 07.05.2008

1. Bürgermeister

Landshut, den 07.05.2008

Plan-Nr. 20335.413
Maßstab 1:1000
bearb./gez. HKW/E: 25.07.2007
10.10.2007
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
E G L
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 0871-92393-0
Fax 0871-92393-18