



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
- Zulässige Zahl der Vollgeschosse: max. 2

Die Höhendifferenz im Mittel zwischen FOK EG und Gelände ist prüffähig zeichnerisch und rechnerisch nachzuweisen.

Sockelhöhe gemessen vom Gelände am Gebäude bis FOK EG: max. 1,50 m
Wandhöhe Hauptgebäude: max. 5,80 m

Firsthöhe Hauptgebäude: max. 8,50 m, jedoch absolut maximal mögliche Firsthöhe gemäß parzellenbezogener, planischer Darstellung

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

Wandhöhe Garage und Nebengebäude: traufseitig im Mittel max. 3,00 m

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
- 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
- ▨** 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 VERSORGSANLAGEN, 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. Abböschungen zur Grundstücksgrenze hin sind mit einem maximalen Neigungswinkel von 30° auszubilden.

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
- Ga** Garagen
- ▶** Garagenzufahrt, Zufahrt in Pfeilrichtung
- ↔** Firstrichtung, zwingend
- 03** Parzellenummer
Hinweis: Parzelle Nr. 08 ist im Deckblatt Nr. 50c nicht enthalten.
- 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

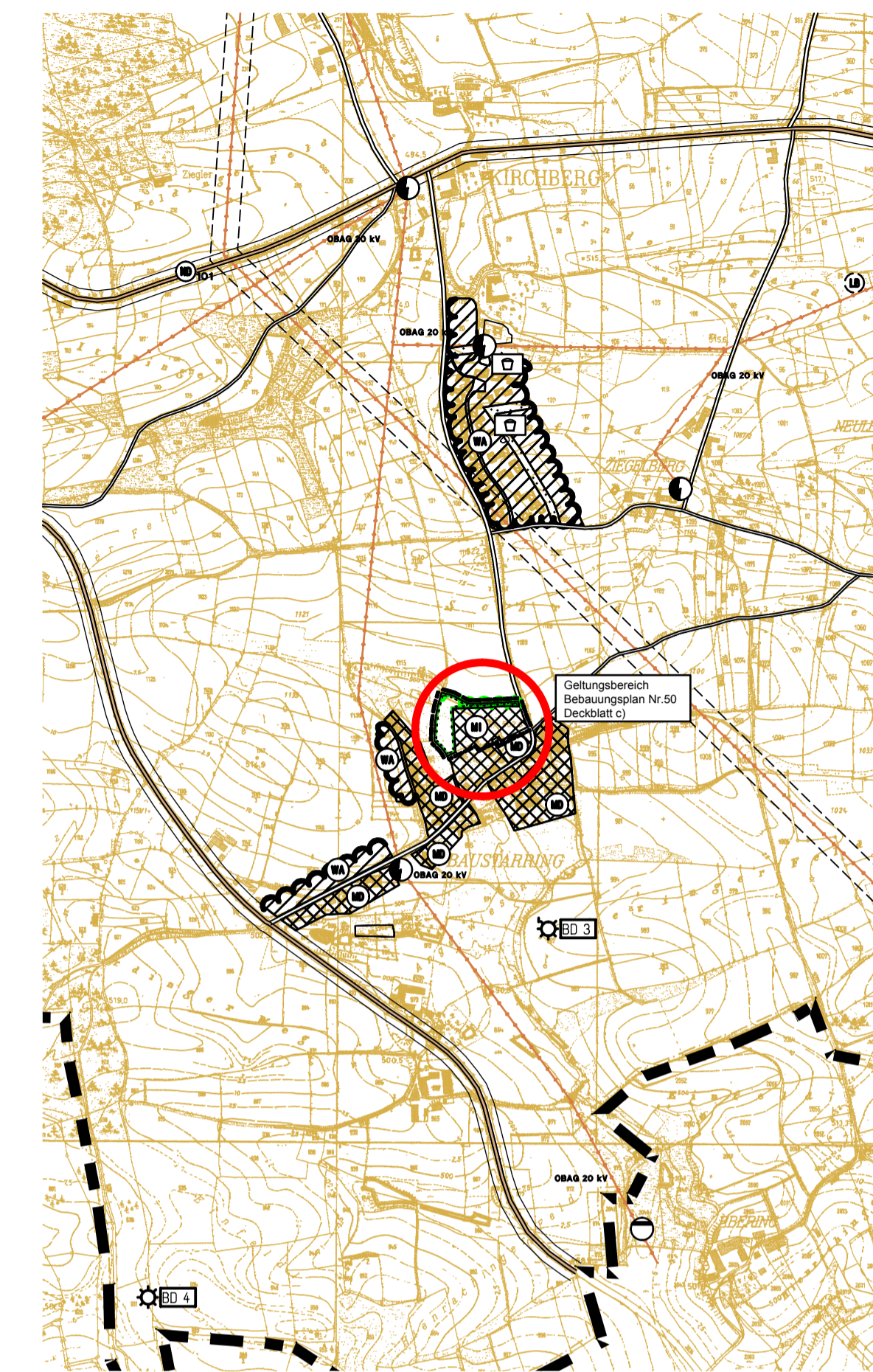
Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung detailliert erläutert.

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 Planunterlage: Januar 2004



Übersichtsplan 1:10.000

GEMEINDE KIRCHBERG - LKR. ERDING
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Mischgebiet MI
Baustarring-Nord Nr. 50
Deckblatt c)

Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 50 c) wurde vom Gemeinderat am 19.11.2008 gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB) und am 05.12.2008 bekannt gemacht.

Den von der Bebauungsplanänderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.12.2008 in der Zeit vom 19.01.2009 bis 09.02.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.02.2009 wurde vom Gemeinderat am 18.02.2009 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- oder Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 06.03.2009, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.02.2009 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kirchberg, den 18.02.2009

1. Bürgermeister

Landshut, den 18.02.2009

Plan-Nr. 20837.414
Maßstab 1:1000
bearb./gez. HKW/E:
18.12.2008
18.02.2009
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
E G L
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 0871-92393-0
Fax 0871-92393-18