



Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".

Bebauungsplan 1:1000

*Hinweis: Veränderungen gegenüber dem Deckblatt c) sind mit rotem Text dargestellt.*

**A FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

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



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
 Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.  
 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind generell nicht zulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

Maximale Grundflächenzahl: 0,4

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. 6,00 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)



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, Zelt Dach, Walmdach

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 Zwerchgiebel zulässig. An Wohngebäuden sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von mindestens 24° zulässig. Zwerchgiebel 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)

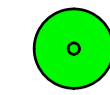
entfällt

**7. GRÜNORDNUNG UND FREIRAUMGESTALTUNG**

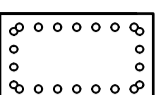
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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.



entfällt  
 (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 Abhängungen zur Grundstücksgrenze hin zwingend auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Abhängungen zur Grundstücksgrenze hin sind mit einem maximalen Neigungswinkel von 30° auszubilden.

**8. IMMISSIONSSCHUTZ**

entfällt

**9. SONSTIGE PLANZEICHEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Garagen



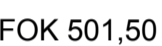
Garagenzufahrt, Zufahrt in Pfeilrichtung



Firstrichtung, zwingend



Parzellenummer  
 Hinweis: Parzelle Nr. 08 ist ab dem Deckblatt Nr. 50c nicht mehr enthalten.



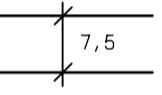
Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mit variablem von-bis-Bereich, z. B. 501,50m bis 502,00m ü.NN, bei Split-Level-Bauweise ist eine um bis zu 1,50m tiefer gelegene FOK - Teilfläche talseitig möglich



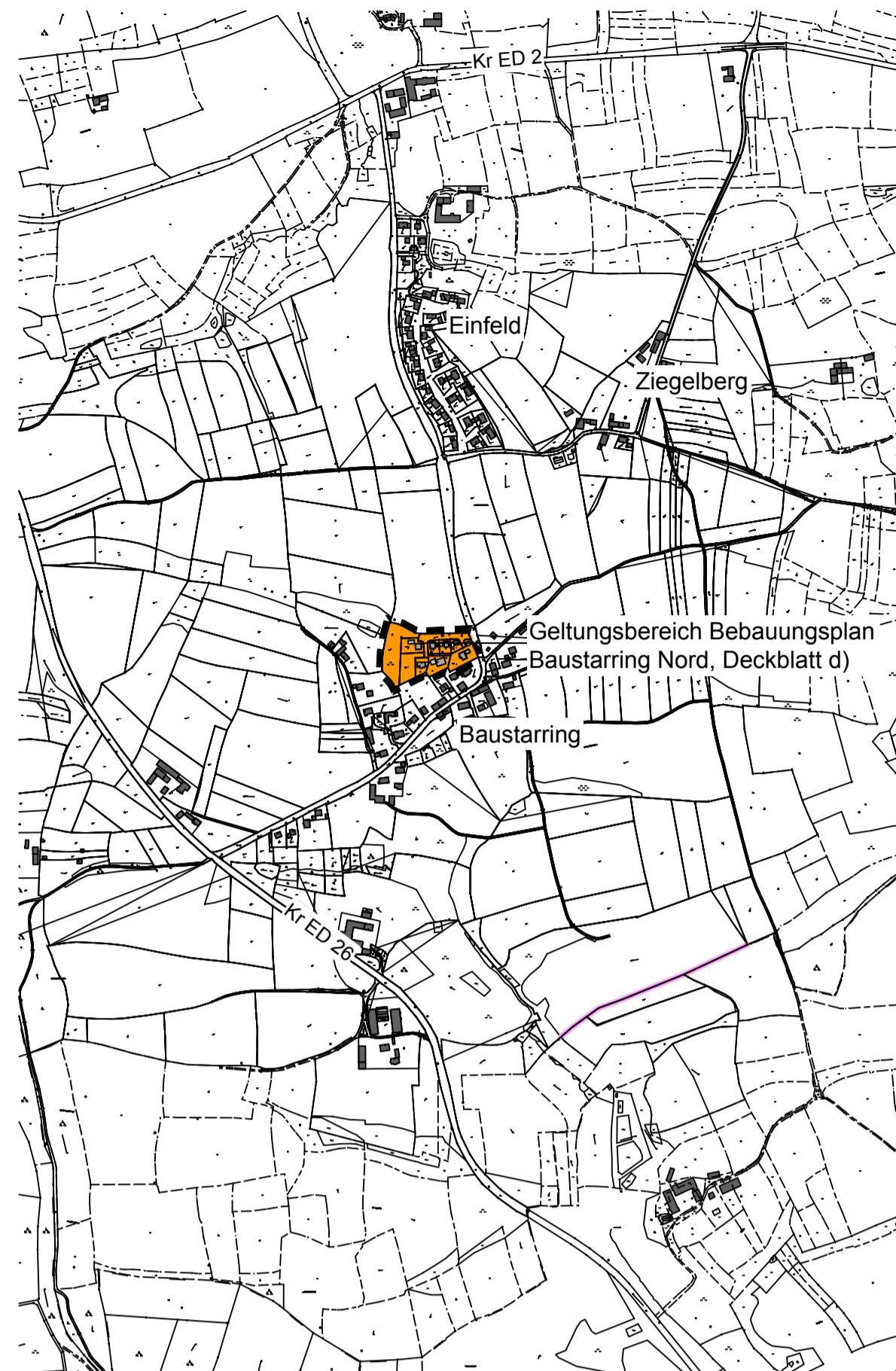
Geplante Höhenkote in m ü. NN.



entfällt  
 (städtebauliche Empfehlung, vorgeschlagener Baukörper)



Maßzahlen (in Meter)



Übersichtsplan 1:10.000

**GEMEINDE KIRCHBERG - LKR. ERDING**  
 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

**Baustarring-Nord, Deckblatt d)**

Der Beschluß zur 4. Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt d) wurde vom Gemeinderat am 13.04.2016 gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB) und am 14.04.2016 öffentlich bekannt gemacht. Das Deckblatt wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Deckblatts d) in der Fassung vom 13.04.2016 wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2016 bis 20.05.2016 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 25.04.2016 bis 20.05.2016 stattgefunden.

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Deckblatts d) in der Fassung vom 13.07.2016 wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.08.2016 bis 09.09.2016 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am .....2016 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 08.08.2016 bis 09.09.2016 stattgefunden.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.09.2016 diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....2016, 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 .....2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kirchberg, den 21.09.2016

1. Bürgermeister

**Endfassung**

Plan-Nr. 21512.412	Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Maßstab 1:1000	
beschr./gez. HAWKE	
13.04.2016	
13.07.2016	
Neustadt 452	E G L
84028 Landshut	
Tel. 0871-92393-0	
Fax 0871-92393-18	

Landshut, den 21.09.2016

**C BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES**

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung M 1/1000  
 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung  
 Begründung

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

Stand der Planunterlage: März 2016