


A FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig
W Wohngebäude
N Nebengebäude, Garagen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Maximale Grundflächenzahl: 0,35
Maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude

Für die Parzellen 1 mit 3 gilt:

Maximale Wandhöhe Wohngebäude 3,50 m, Garagen und Nebengebäude 2,80 m
Wandhöhe berechnet sich von OK Fertigfußboden EG bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand
Dachneigung 45° bis 48°
Breite der Wohngebäude maximal 8, 0 Meter

Für die Parzellen 4 mit 16 gilt:

Maximale Wandhöhe Wohngebäude 6,00 m, Garagen und Nebengebäude 3,00 m
Wandhöhe berechnet sich von OK Fertigfußboden EG bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand
Dachneigung 25° bis 33°
Dachgaubert sind nicht zulässig
Breite der Wohngebäude maximal 9, 0 Meter



OK Fertigfußboden wird im Zuge der Erschließungsplanung verbindlich festgelegt.

Auf den Parzellen 1 bis 3 dürfen Dachfenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 nicht an der Nordseite der Dachfläche orientiert werden.

3. BAUWEISE UND BAUGRENZEN

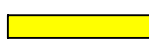



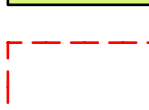
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
In den Parzellen 1, 2 und 3 sind keine Dachöffnungen in den nordexponierten Dachflächen gestattet.

 Baulinie
 Baugrenze
Sie kann bei Wintergärten um max. 2m überschritten werden, auf max. 50% der Gebäudelänge.
Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und Bauräume zulässig.
Zusammengebaute Grenzgaragen mit gleicher Dachneigung und Dachform
← symmetrisches Satteldach, mit Firstrichtung
▽ Pultdach, Neigungsrichtung (Pfeilspitze weist auf First)

4. VERKEHRSFLÄCHEN UND STELLPLÄTZE

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

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche Verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 Abs. 4a StVO (Zeichen 325/326)
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Öffentliche Grünfläche, Schotterterrassen befahrbar
 Fläche für Garagen


Je Wohneinheit sind mindestens 2 Kfz-Stellplätze nachzuweisen

5. Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung

 Lärmschutzwand

An der Nordostseite des geplanten allgemeinen Wohngebietes ist zum Schutz der Wohngebäude auf den Parzellen 1 und 2 eine 2,85 Meter hohe Lärmschutzwand auf dem Höhenlinienniveau der Zufahrtsstraße nach lärntechnischer Vorgabe nach den technischen Bestimmungen für die Ausführung von Lärmschutzwänden "ZTV-Lsw 88" zu errichten. Bau und Ausführung der Wand sind von einer fachkundigen Stelle zu begleiten.

Hinter der Lärmschutzwand bis zu den geplanten Gebäudekanten (Nordost) auf den Parzellen 1 bis 3 ist eine Reduzierung der Geländehöhe um 0,50 Meter gegenüber der Basis der Lärmschutzwand vorzunehmen.


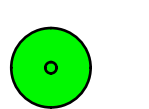
 private Fläche als Stauraum vor Garagen / Carports mit Einfriedungsverbot, Beläge sind wasserdurchlässig auszubilden.

Zulässige Einfriedungen sind sockellose Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune.

Aufschüttungen und Abgrabungen auf privaten Grundstücken sind bis max. 0,5m erlaubt. Bestehende und geplante Geländehöhen an Gebäude- und Grundstücksecken sind im Eingabepan nachprüfbar darzustellen. Stützwände sind nicht zulässig.

6. Grünordnung und Freiraumgestaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

 Öffentliche Grünfläche
 Zu pflanzender Baum. Mindestqualität: Hochstamm STU 18/20.

Für die nach Planzeichen zu pflanzenden Bäume sind Baumarten aus folgender Auswahl zu verwenden:

Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Tilia cordata

Berg-Ahorn
Esche
Vogel-Kirsche
Stiel-Eiche
Winter-Linde

sowie regional typische Obstsorten von Apfel, Birne, Walnuß, Zwetschge





7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

 Zentrale Wärmeversorgung

B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Dem Bebauungsplan liegt ein Tachymeteraufmaß des Vermessungsbüros Joh. Eisgruber, Moosen zugrunde.

1/467 m² Parzellennummer geplant mit Angabe der Parzellengröße (m²)
 Bestehende Grundstücksgrenze
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 Höhenlinien Bestand
 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 Höhenangaben in Metern!
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Stand der Planunterlage: 27.11.2001

GEMEINDE KIRCHBERG - LKR. ERDING

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Schröding - Ost

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 24.10.2001 gefasst und am 26.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf i. d. F. vom 27.11.02 hat in der Zeit vom 30.12.2002 bis 14.02.2003 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i. d. F. vom 27.11.02 hat in der Zeit vom 30.12.2002 bis 14.02.2003 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 09.04.2003 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes i. d. F. vom 09.04.2003 hat in der Zeit vom 18.08.2003 bis 19.09.2003 stattgefunden (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB (vorgezogener Bebauungsplan im Parallelverfahren) und bedarf nicht der Genehmigung des Landratsamtes.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 11.06.2004, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB sowie auf die Einseitigkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.2003 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kirchberg, den 17.06.2004

1. Bürgermeister

Plan-Nr. 0127402...
Maßstab 1:1000
bearb./gez. HKW/VI
01.10.2003
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 0871-92393-0
Fax 0871-92393-18
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
E G L

Landshut, den 01.10.2003