

KIRCHBERG - LKR. ERDING

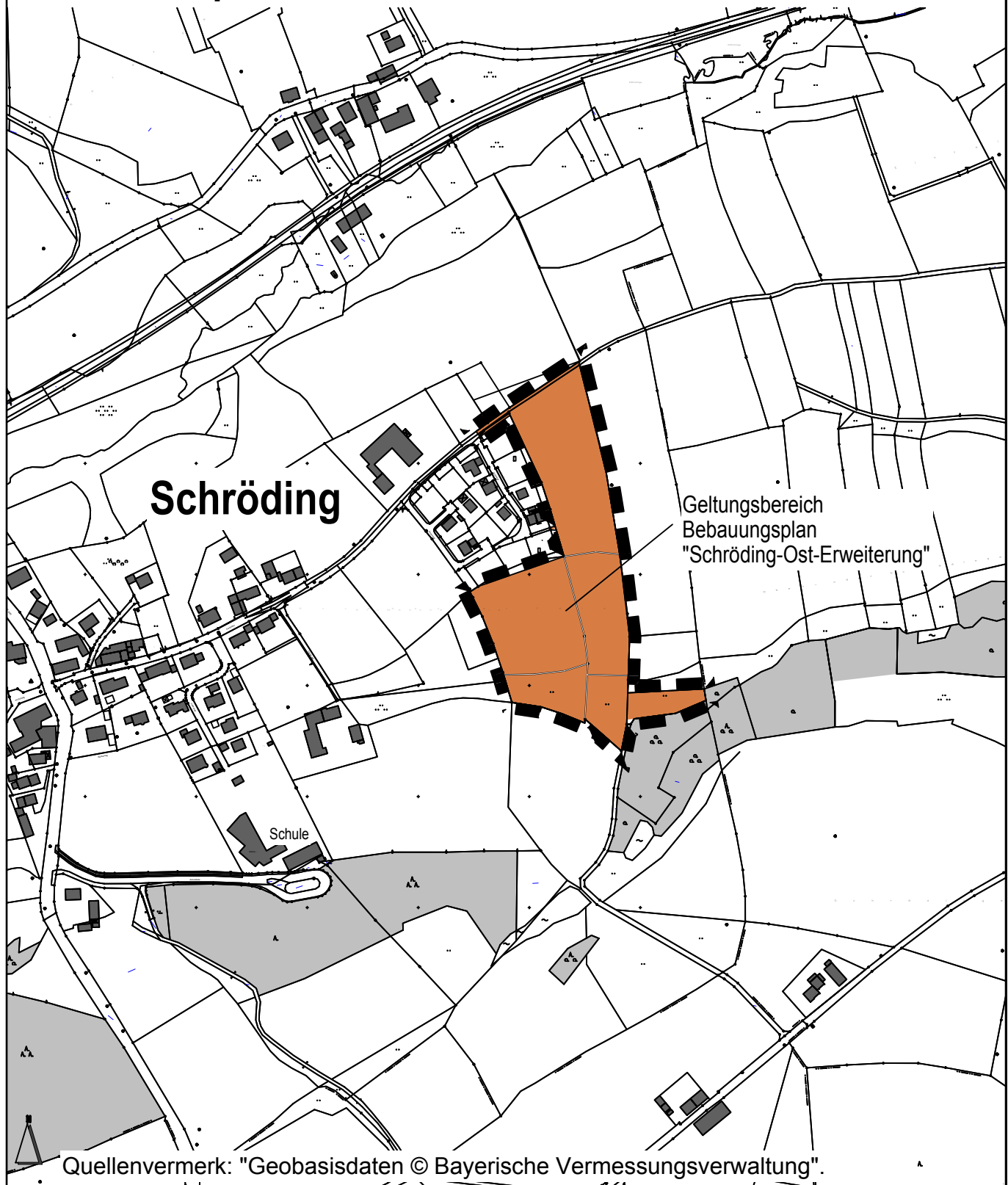
BEBAUUNGSPLAN

"BAUGEBIET SCHRÖDING-OST, ERWEITERUNG I"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Endfassung vom 21.09.2016

Übersichtsplan M 1:5.000



Die Gemeinde Kirchberg
erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722) 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 22.12.2015 (GVBl. S.458), und Art. 81 Abs. 2
Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom
09.05.2016 (GVBl. S. 89) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

SATZUNG

Inhalt: A. Planzeichnung M 1: 1.000
 B. Festsetzung durch Planzeichen
 C. Hinweise durch Planzeichen
 D. Festsetzungen durch Text
 E. Hinweise durch Text
 F. Verfahrensvermerke

Anhang: Begründung zur Satzung mit Umweltbericht

Planungsstand: Vorentwurf: 09.12.2015
 Entwurf: 02.03.2016
 Entwurf: 13.07.2016
 Datum des Inkrafttretens nach § 10 BauGB

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

Konrad Heilmeier
Landschaftsarchitekt

Gemeinde Kirchberg:

Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen
Am Kirchberg 2
84439 Steinkirchen

.....
1.Bürgermeister Grandinger



B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

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

B.1.1



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO,
Einschränkungen gemäß textlichen Festsetzungen Punkt D.1

B.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18, 19 BauNVO)

B.2.1

II

Maximal zulässige Zahl der Geschosse: Zwei
Entweder Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebauter Dachgeschoss (E+D, Vgl. Ziffer C.3.1) oder
Erdgeschoss und ein Vollgeschoss (E+I, Vgl. Ziffer C.3.2 und C.3.3).

B.3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

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

B.3.1



Baugrenze

B.3.2



Nur Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig

B.3.3



Nur Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig

B.4. VERKEHRSFLÄCHEN:

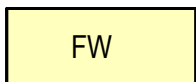
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B.4.1



Öffentliche Straßenverkehrsfläche / mit begleitendem Gehweg

B.4.2



Fussweg

B.4.4



Multifunktionsfläche, Ausbildung: mit Ausnahme der Baumstandorte
Pflaster mit Rasenfugen

B.4.3



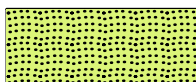
Straßenbegrenzungslinie

B.5. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

B.5.1





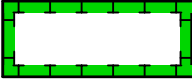
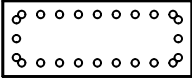






Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

B.5.2




Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Regenrückhaltung,
Retentionsflächen und Ausgleichsflächen

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- B.5.3  Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung
- B.6. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHFT UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)
- B.6.1  Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Ausführung als natürliche Erdbecken / Mulden
- B.7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- B.7.1  Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, öffentliche Ausgleichsflächen
- B.7.2  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Vgl. Ziffer D.9.2 und D.9.3.2 der textlichen Festsetzungen
- B.7.3  zu pflanzender Baum, öffentlich
- B.7.4  zu pflanzender Baum, privat in der Lage verschiebbar
- B.8. SONSTIGE PLANZEICHEN.
- B.8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- B.8.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (unterschiedliche FOK).
- B.8.3  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- B.8.4 Ga Garage/Carport
- B.8.5 TF 1 Nummerierung der Teilfläche der Ausgleichsfläche (vgl. Ziffer B.7.1), hier z.B. 1
- B.8.6 PF 1 Nummerierung der Teilfläche der Pflanzfläche (vgl. Ziffer B.7.2), hier z.B. 1
- B.8.7  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Breite 3,0 m

C. Hinweise durch Planzeichen

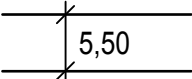
C.1. KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN:

C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

C.1.2  Flurstücks-Nummern

C.1.3  vorhandene Gebäude

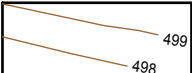
C.2. KENNZEICHNUNGEN:


C.2.1  Maßzahlen (in Meter)


C.2.2  Nummer der geplanten Parzelle, hier z.B. 1

C.2.3  Vorgeschlagene, neu zu vermessende Grundstücksteilung

C.2.4  Garagen- / Grundstückszufahrt

C.2.5  Bestehende Höhenschichtlinien (nachrichtliche Übernahme, Vermessung IB Eisgruber, Oktober 2015 und Juni 2016)

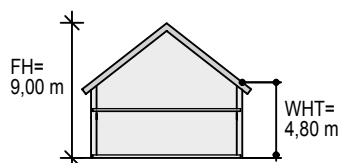
C.2.6  Grenze der möglichen Bauabschnitte BA 1 / BA 2

C.2.7  Überschneidungsbereich mit Bebauungsplan "Schröding-Ost"

C.3. SCHEMA - SCHNITT:

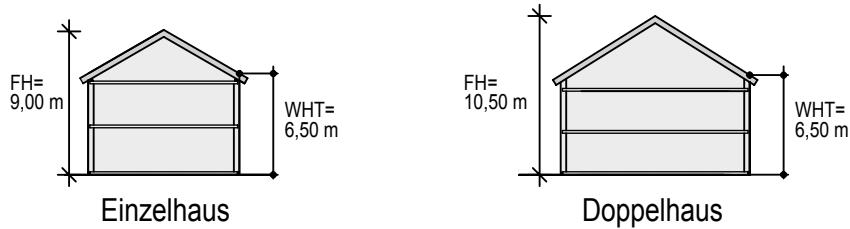
Folgende Haustypen sind zulässig:

C.3.1 Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss,
E+D (= Gebäudetyp 1)
Dachform : Satteldach, Zeldach, Walmdach,
Dachneigung: 30° - 38°.

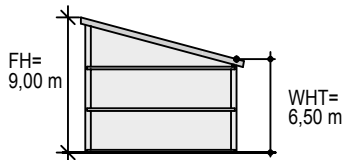


C. Hinweise durch Planzeichen

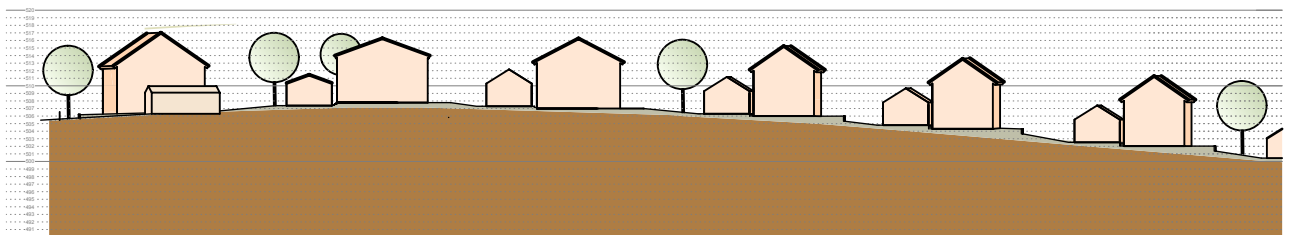
C.3.2 Erdgeschoss und Obergeschoss,
E+I (= Gebäudetyp 2)
Dachform : Satteldach, Zeltdach, Walmdach,
Dachneigung: 20°- 32°.



C.3.3 Erdgeschoss und Vollgeschoss
(= Gebäudetyp 3)
Dachform : Pultdach 7°-15°.



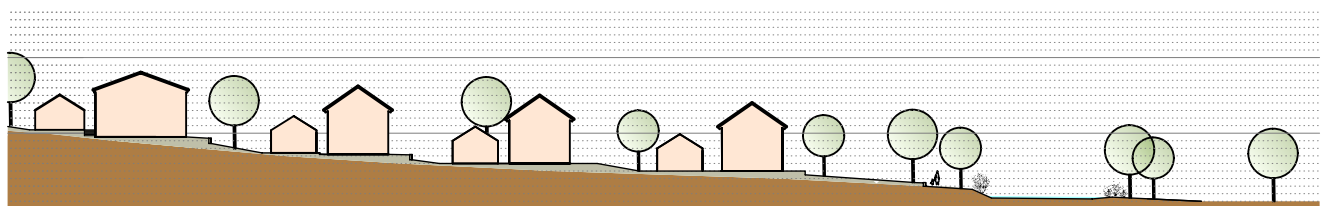
C.3.4 Schemaschnitt Nordostteil M = 1:500



-Parzelle 23 a+b | Parzelle 22 | Parzelle 21 | Parzelle 20 | Parzelle 19 | Parzelle 18 |

Dorfstraße

C.3.5 Schemaschnitt Südostteil M = 1:500



| Parzelle 17 | Parzelle 16 | Parzelle 15 | Parzelle 14 | Weg | Öffentliche Retentionfläche, Ausgleichsfläche |

D. Festsetzungen durch Text

D.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- D.1.1 Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes werden als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- D.1.2 Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.
- D.1.3 Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

D.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- D.2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO beträgt für das WA (Allgemeines Wohngebiet) 0,35.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer rechnerischen Gesamt-GRZ von 0,52 überschritten werden.
- D.2.2 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und Schnittpunkt Oberkante Dachaussenhaut mit Außenwand darf
- | | |
|--|--|
| - bei E+D (Gebäudetyp 1, vgl. Punkt C.3.1) | 4,80 m nicht überschreiten |
| - bei E+I (Gebäudetyp 2, vgl. Punkt C.3.2, und Gebäudetyp 3, vgl. Punkt C.3.3) | 6,50 m nicht überschreiten
6,50 m nicht überschreiten |
- D.2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe, (gleichbedeutend mit höchstem Punkt des Gebäudes) gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf
- | | |
|--|--|
| - bei E+D (Gebäudetyp 1, vgl. Punkt C.3.1) | 9,00 m nicht überschreiten |
| - bei E+I als Einzelhaus
bei Gebäudetyp 2, vgl. Punkt C.3.2
bei Gebäudetyp 3, vgl. Punkt C.3.3 | 9,00 m nicht überschreiten
9,00 m nicht überschreiten |
| - bei E+I als Doppelhaus
(bei Gebäudetyp 2, vgl. Punkt C.3.2) | 10,50 m nicht überschreiten |
- D.2.4 Die Wandhöhe des als Grenzbebauung errichteten Nebengebäudes oder der als Grenzbebauung errichteten Garagen der Parzellen 5, 6a bis 7b und 11 bis 13 darf an der im Zufahrtbereich liegenden Gebäudemitte der straßenzugewandten Nordseite 3,00 m über der nächstgelegenen Oberkante der nordseitigen Geh- bzw. Fahrbahnkante nicht überschreiten.
- D.2.5 Für die als Grenzbebauung errichteten Nebengebäude oder die als Grenzbebauung errichteten Garagen ist die Errichtung eines Kellers zulässig.

D.3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE, ANZAHL DER WOHNEINHEITEN

- D.3.1 Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
- D.3.2 Die Gültigkeit von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
- D.3.3 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr.6, BauGB):
Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Pro Wohngebäude als Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

D. Festsetzungen durch Text

D.3.4 Die Garagen und Nebenbegäude sind als Grenzbebauung zulässig.

D.4 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG

- D.4.1 Dachform:
- | | |
|-----------------------------|---|
| Wohngebäude als Doppelhaus: | symmetrisches Satteldach |
| Wohngebäude als Einzelhaus: | symmetrisches Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Pultdach
Bei der Ausführung eines Pultdaches ist die Dachneigung nur nach Süden hin zulässig. |
| Garagen und Nebengebäude : | symmetrisches Satteldach oder Flachdach mit extensiver Dachbegrünung |
- D.4.2 Dachneigung:
- Wohngebäude:
30° bis max. 38° bei Gebäudetyp 1 (E+D) , vgl. Punkt C.3.1
20° bis max. 32° bei Gebäudetyp 2, (E+I), vgl. Punkt C.3.2
7° bis max.15° bei Gebäudetyp 3 (E+I), vgl. Punkt C.3.3 (Dachneigung nach Süden hin)
- Nebengebäude mit Satteldächer: 15° bis max. 22°
Nebengebäude mit Flachdach: extensiver Dachbegrünung
Aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Hauptfirstrichtung sind profilgleich auszuführen
- D.4.3 Dachdeckung:
- Hauptgebäude:
Zulässig sind Ziegel oder Dachstein (rot, braun, anthrazit) sowie Blechdach.
Nebengebäude:
Analog zum Hauptgebäude oder extensive Dachbegrünung
- D.4.4 Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.
- D.4.5 Dachgauben: Zulässig sind auf Wohngebäuden ab 32° Neigung je Dachseite max. 2 Gauben mit einer max. Einzelbreite von je 1,80 m und einer maximalen Firstlänge 3,0 m.
Der Abstand zur Giebelwand und zu benachbarten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen;
- D.4.6 Dachflächenfenster: Sind zulässig.
- D.4.7 Zwerchgiebel: Zulässig bei Wohngebäuden ab 32° Dachneigung
Pro Wohngebäude als Einzelhaus oder als Doppelhaushälfte ist auf maximal 2 Fassadenseiten nur jeweils ein Zwerchgiebel zulässig.
Die max. Breite des Zwerchgiebels darf 1/3 der Gesamttrauflänge des Haupthauses inkl. traufseitigem Dachüberstand betragen.
Die Firstoberkante des Zwerchgiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

D. Festsetzungen durch Text

D.4.8 Dachaufbauten: Die Gesamtbreite aller Gauben und Zwerchgiebel darf maximal die Hälfte der Hausbreite eines Wohngebäudes betragen. Pro Dachseite dürfen jeweils nur zwei der folgenden drei Elemente kombiniert werden: Dachgauben, Dachflächenfenster, Zwerchgiebel. Aufgeständerte Photovoltaik-/Solaranlagen sind nicht zulässig.

D.4.9 Fassaden: Die Fassaden sind spiegelfrei zu gestalten.

D.5 GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN, VERKEHRSFLÄCHEN

D.5.1 Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach Art. 47 der Bayerischen Bauordnung. Pro Wohneinheit in einem Einzelhaus sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Für den Fall eines Wohnhauses als Doppelhaushälfte sind für die erste Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen, bei Errichtung von zwei Wohneinheiten sind mindestens 3 Stellplätze nachzuweisen. Die erforderliche Gesamtstellplatzanzahl ist im Eingabeplan nachzuweisen und auf den jeweiligen Grundstücken nach Anzahl und Lage darzustellen.

D.5.2 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden. Eine Einfriedung dieses Stauraums zur Straße hin ist nicht zulässig.

D.5.3 Die Flächen für die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Kiesbelag) bzw. zu begrünen.

D.5.4 Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung im Bebauungsplan sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei Schaffung einer 2. Wohneinheit können die dafür erforderlichen Stellplätze auch zwischen der Baugrenze und dem Straßenraum angeordnet werden.

D.6 GELÄNDEMPELLIERUNGEN, HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

D.6.1 Grundsätzlich ist zu beachten, dass Aufschüttungen und Abgrabungen nur zulässig sind, wenn die Stabilität des angrenzenden Bodens und / oder Bauteile nicht gefährdet sind. Die zum Anschluss an das vorhandene Gelände notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis zu maximal 120 cm Höhe zulässig.

Das vorhandene Gelände darf entlang der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenzen zur angrenzenden freien Landschaft nicht verändert werden bzw. der Geländeanschluss muss an die dort vorhandene Höhen ohne Stützmauern erfolgen. Bezüglich der Zulässigkeit und Lage von Stützmauern wird auf Ziffer D.7.4 verwiesen.

D.6.2 Höhenlage der Gebäude:
Bergseitige Parzellen Nr. 1 bis 3, 9 und 10, Nr. 23 a bis 24 b sowie Hauptgebäude Nr. 4:
Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf an der der Straße zugewandten Gebäudemitte maximal 1,00 m über der Oberkante der nächstgelegenen Geh- bzw. Fahrbahnkante liegen.
Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Nebengebäudes darf an der im Zufahrtbereich liegenden Gebäudemitte maximal 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden Straße liegen.

D. Festsetzungen durch Text

Talseitige Parzellen Nr. 6a bis 7b, 11 bis 13 sowie Hauptgebäude Nr. 14 und Garage Nr. 5:

Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf an der der Straße zugewandten Gebäudemitte maximal 0,15 m über der Oberkante der nächstgelegenen Geh- bzw. Fahrbahnkante liegen.

Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Nebengebäudes darf an der im Zufahrtbereich liegenden Gebäudemitte maximal die Höhe der Oberkante der angrenzenden der Straße betragen.

Parzellen entlang nord-süd gerichteter Erschließungsstraße Nr. 8, 15 bis 22, 25 bis 28, Hauptgebäude Nr. 5, sowie Garagen Parzelle Nr.4 und 14:

Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf an der der Straße zugewandten Gebäudemitte maximal 0,30 m über der Oberkante der nächstgelegenen Geh- bzw. Fahrbahnkante liegen.

Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Nebengebäudes darf maximal die höchste Höhe der Oberkante der im Zufahrtbereich angrenzenden Straße betragen.

D.7 EINFRIEDUNGEN

D.7.1 Zulässig sind Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,0 m und einer maximalen Höhe von 1,40 m, gemessen ab OK anschließendem Gelände bzw. natürlicher Geländeoberkante.

D.7.2 Bei Einfriedungen muß zwischen Geländeoberfläche und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten werden, um einen Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen.
Es werden sockellose Einfriedungen empfohlen. Bei Sockeln ist die Höhe auf 5 cm beschränkt.

D.7.3 Einfriedungen, die direkt an die öffentliche Erschließungsstraße (Straßenfahrbahn) angrenzen, müssen mindestens 50 cm von der Grenze zurückversetzt werden. Einfriedungen, die an die öffentliche Multifunktionsfläche angrenzen, sind hiervon ausgenommen.

D.7.4 Entlang der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenzen zur freien Landschaft sind Stützmauern unzulässig. Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 11 bis 14 sind Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 0,80 m, gemessen ab OK anschließendem Gelände bzw. natürlicher Geländeoberkante, und ausschließlich in Form von Trockenmauern zulässig.
In den übrigen Bereichen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen ab OK angrenzendem Gelände, zulässig.
Im Anschluss an öffentliche Erschließungsstraßen müssen diese Mauern mindestens 50 cm von der Straßenkante abgerückt werden.

D.8 VER- UND ENTSORGUNG

D.8.1 Abfallwirtschaft:
Abfall- und Wertstoffbehälter müssen in die Einfriedung eingebunden oder in baulichen Zusammenhang mit Garagen bzw. Nebengebäuden errichtet oder müssen eingegrünt werden.

D.9 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

D.9.1 Öffentliche Grünflächen

D.9.1.1 Für die zu pflanzenden Bäume entlang der Erschließungsstraßen ist jeweils eine einheitliche Art der folgenden Arten zulässig:

- Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
- Acer platanoides 'Eurostar'	Spitzahorn
- Crataegus crus-galli	Pflaumenblättriger Weißdorn
- Crataegus lavallei 'Carrierei'	Apfeldorn
- Sorbus aria 'Majestica'	Mehlbeere
- Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere

D. Festsetzungen durch Text

D.9.1.2 Als Mindestpflanzqualität werden Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm festgesetzt.

D.9.2 Öffentliche Ausgleichsflächen

Folgende Maßnahmen sind auf den südlichen Ausgleichsfläche TF 1 durchzuführen:

- Ausbildung einer naturnah gestalteten Mulde durch Bodenmodellierung
- Abmagerung durch Abschieben von Oberboden
- Ansaat der Flächen mit Wiesen-Saatgut für feuchte Lagen
- Partielle Initialpflanzung mit Hochstauden und Schilf, evtl. Einzelartenausbringung von z.B. Mädesüß
- Ergänzende Pflanzung (ca. 250 m²) von Sträuchern und Feldheckengehölzen (Weiden- und Eschenhochstämme sowie Sträucher wie Pfaffenhüttchen, Gewöhnlicher Schneeball, Schwarzer Holunder, Pflanzung in Gruppen von 3-7 Pflanzen,
- Nutzungsextensivierung bei den Pflegemaßnahmen:
 - nur 1- bis max. 2-malige Mahd pro Jahr,
 - Abfuhr des Schnittgutes zur Standortabmagerung
 - Verzicht auf Dünger und Pestizide
 - Nach Bedarf Neophyten entfernen
 - Kein Entfernen des Röhrichs

Folgende Maßnahmen sind auf den südlichen Ausgleichsfläche TF 2 durchzuführen:

- Ausbildung eines gestuften Waldmantels/Waldsaums in einer Mindestbreite von 10 m im nördlichen Anschluss an den vorhandenen Wald (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß B.7.2)
- Schaffung einer vorgelagerten extensiv genutzten, artenreichen Feuchtwiesenfläche durch Ansaat der Flächen mit Wiesen-Saatgut für feuchte Lagen
- Nutzungsextensivierung bei den Pflegemaßnahmen,
 - nur 1- bis max. 2-malige Mahd pro Jahr,
 - Abfuhr des Schnittgutes zur Standortabmagerung
 - Verzicht auf Dünger und Pestizide
 - Nach Bedarf Neophyten entfernen

D.9.3 Private Grundstücksflächen

D.9.3.1 Je 300 m² nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche ist ein heimischer Großbaum oder Obstbaum zu pflanzen. In der Planzeichnung festgesetzte, zu pflanzende Bäume gemäß Ziffer B.7.4 werden angerechnet, ebenso wie Gehölze die sich aus der Festsetzung D.9.3.2 ergeben.

D.9.3.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrundstücken
Entlang der Ostgrenze ist eine Anpflanzung zur Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Obstgehölzen und einheimischen Laubbäumen festgesetzt.
Im Bereich der umgrenzten Fläche müssen je Parzelle mindestens 3 Obstbäume oder ein einheimischer Laubbaum 1. Ordnung (z.B. Linde, Ahorn, Esche) gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.
Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:
Laubbäume als Hochstämme, 3 x verpflanzt, STU mind. 16/18,
Obstbäume als Hochstämme, STU mind. 12/14,
Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen, v.a. gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten. Der Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen beträgt bei Bäumen (mit Ausnahme von Obstbäumen) 4,0 m, bei Obstgehölzen 2,0 m.

E. Hinweise durch Text

E.1 IMMISSIONSSCHUTZ

- E.1.1 Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nach guter fachlicher Praxis und im Rahmen der Ortsüblichkeit gestattet. Bei der ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser Grundstücke können Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen, die zu tolerieren sind.

E.2 BODENDENKMALPFLEGE

- E.2.1 Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas vom Landesamt für Denkmalpflege sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt. Unabhängig davon ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 DSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.

E.3 UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHSFLÄCHENNACHWEIS:

- E.3.1 Die für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsfläche wird innerhalb (vgl. Ziffer B.7.1 der Festsetzungen durch Planzeichen) des Bebauungsplanes nachgewiesen. Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes, und der genaue Nachweis mit den Aufwertungsmaßnahmen erfolgen im Kapitel 5.2 des "Umweltberichts", gesonderter Teil der Begründung. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

E.4 OBERFLÄCHENWASSER

- E.4.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.
- E.4.2 Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B: Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.
- E.4.3 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen. Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen.
- E.4.4 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und v.a. Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu treffen und die Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu sichern. (z.B. weiße Wanne)
- E.4.5 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftreffenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

E. Hinweise durch Text

E.5 ERDKABEL UND PFLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

- E.5.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgt mit Erdkabel.
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger rechtzeitig zu verständigen.
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu koordinieren, ist zuständigen Energieversorgungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.
- E.5.2 Vorhandene Leitungen dürfen weder mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden noch in irgendeiner Form überbaut werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arrbeitsblatt W 404. Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.
Die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen – Richtlinien für die Planung" ist zu beachten.
Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungs- und Leitungsanlagen nicht behindert werden.
Es wird auf die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.
- E.5.3 Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Telekommunikation) sind soweit möglich innerhalb der für die öffentlichen Verkehrswege festgesetzten Flächen unterirdisch zu verlegen. (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

E.6 BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALTLASTEN

Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.

E.7 TERRASSEN

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Terrassennutzung auf einem grenzständigen Nebengebäude unzulässig ist.

F. Verfahrensvermerke

F.1 **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs.1 BauGB)**

Der Gemeinderat Kirchberg hat in der Sitzung vom 14.10.2015 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Baugebiet Schröding-Ost, Erweiterung I" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 20.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

F.2 **ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB):**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Par. 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 09.12.2015 hat in der Zeit vom 21.12.2015 bis 22.01.2016 stattgefunden.

F.3 **BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB):**

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 21.12.2015 bis 22.01.2016 stattgefunden.

Kirchberg, den
1. Bürgermeister

F.4 **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB):**

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 02.03.2016 wurde mit Begründung in der Zeit vom 21.03.2016 bis 22.04.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am2016 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.

F.5 **BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 Abs. 2 BauGB):**

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach Par. 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 21.03.2016 bis 22.04.2016 stattgefunden.

Kirchberg, den
1. Bürgermeister

F.6 **ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB):**

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 13.07.2016 wurde mit Begründung in der Zeit vom 08.08.2016 bis 09.09.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am2016 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.

F.7 **ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 Abs. 2 BauGB):**

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach Par. 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 08.08.2016 bis 09.09.2016 stattgefunden.

Kirchberg, den
1. Bürgermeister

F. Verfahrensvermerke

F.8 **SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB):**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.09.2016 diesen Bebauungsplan gemäß Par. 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Kirchberg, den

.....

1. Bürgermeister

F.9 **BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN:**

Der Beschluss dieser Satzung durch den Gemeinderat wurde am gemäß Par. 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Diese Satzung ist damit rechtsverbindlich.

Diese Satzung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des Par. 44 Abs. 3 u. 4 der Par. 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Kirchberg, den

.....

1. Bürgermeister