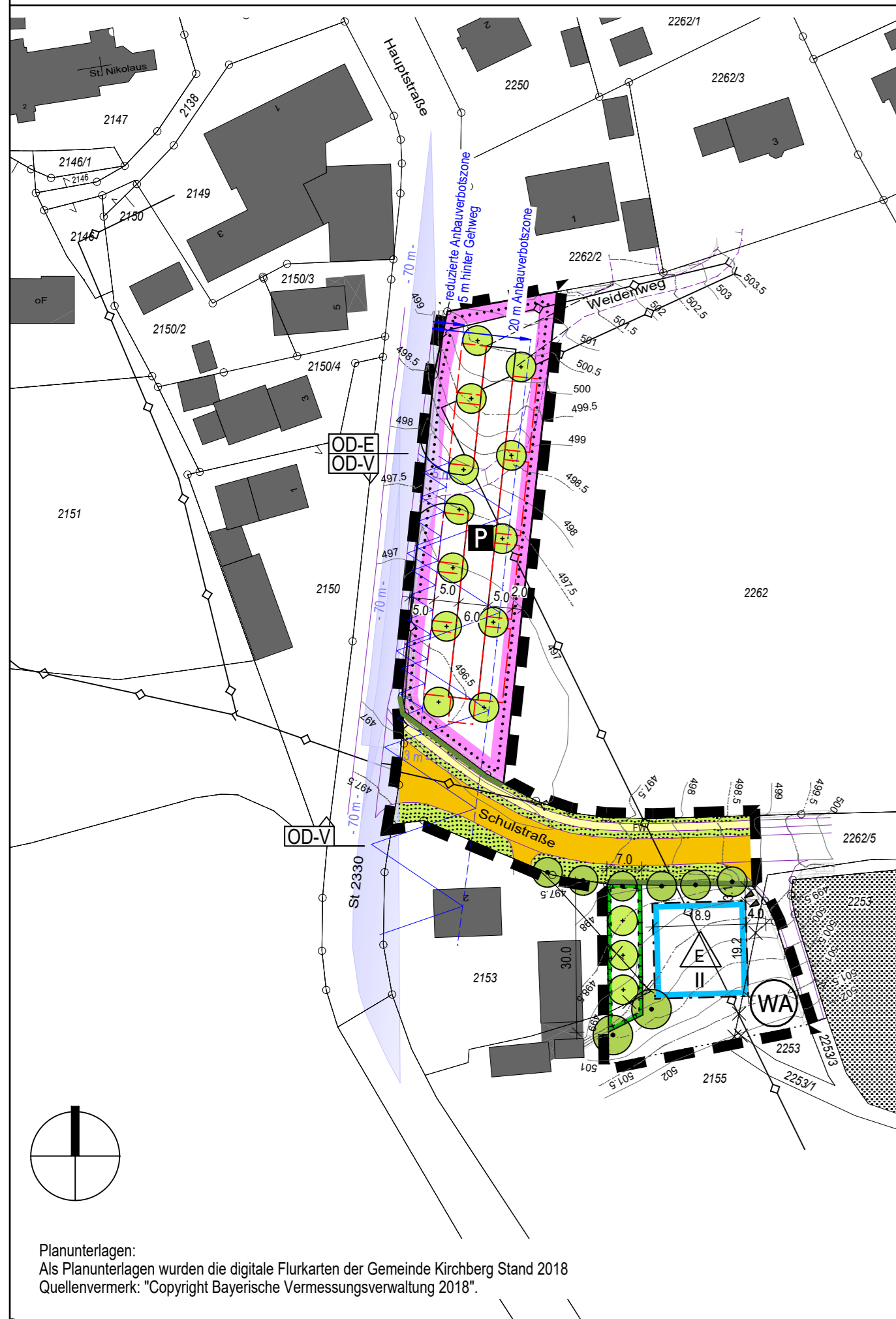


A. Planzeichnung M 1 : 1.000



B. Festsetzungen durch Planzeichen

- B.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
B.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
B.1.2 Zweckbestimmung öffentlich gewidmete Parkfläche
B.1.3 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
B.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
B.2.1 Maximal zulässige Zahl der Geschosse: Zwei
B.3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
B.3.1 Baugrenze
B.3.2 Nur Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig
B.4. VERKEHRSLÄCHEN
B.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
B.4.2 Fussweg
B.4.3 Straßenbegrenzungslinie
B.5. GRÜNLÄCHEN
B.5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

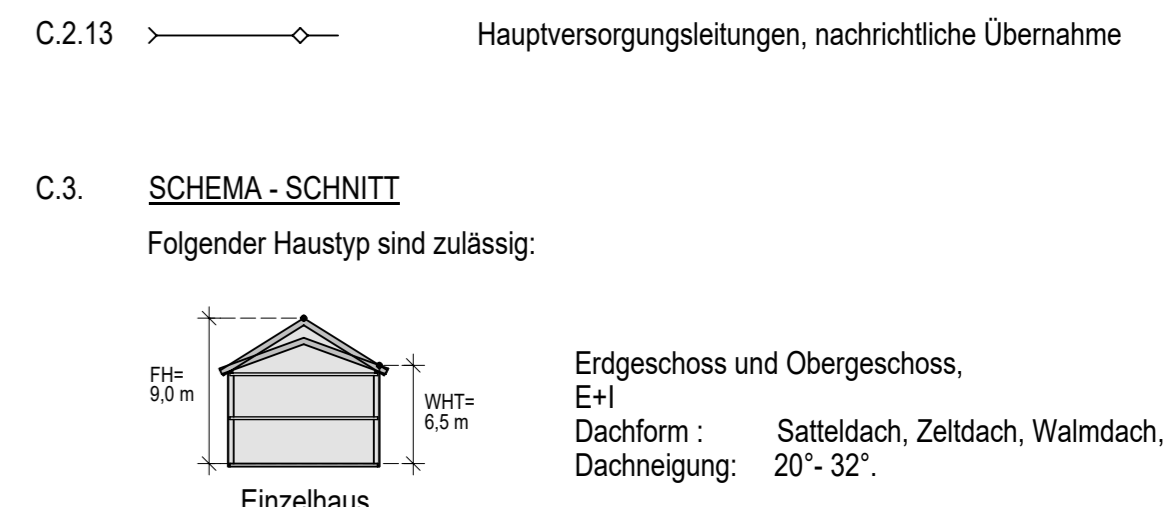
B. Festsetzungen durch Planzeichen

- B.7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
B.7.1 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
B.7.2 zu pflanzender Baum
B.7.3 zu erhaltender Baum
B.8. SONSTIGE PLANZEICHEN
B.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
B.8.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
B.8.3 Sichtfläche mit Angabe der Schenkellänge nach RaStI 06

C. Hinweise durch Planzeichen

- C.1. KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN
C.1.1 Bestehende Grundstücksgrenze
C.1.2 Flurstücks-Nummern
C.1.3 bestehende Gebäude
C.2. KENNZEICHNUNGEN
C.2.1 Maßzahlen (in Meter)
C.2.2 Aufzulösende Grundstücksgrenze
C.2.3 Vorgeschlagene, neu zu vermessende Grundstücksteilung
C.2.4 Garagen- / Grundstückszufahrt
C.2.5 Bestehende Höhenschichtlinien
C.2.6 Bestehende Straßenkanten
C.2.7 Bestehender wassergebundener Weg
C.2.8 Bestehende Böschung
C.2.9 Anbauverbotszone
C.2.10 Ortsdurchfahrt
C.2.11 Ortsdurchfahrt
C.2.12 Private Waldfläche

C. Hinweise durch Planzeichen



D. Festsetzungen durch Text

- D.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
D.1.2 Von den im Allgemeinen Wohngebiet (WA, Punkt B.1.3.) allgemein zulässigen Nutzungen werden von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.
D.1.3 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (im WA) sind generell nicht 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.
D.2.2 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und Schnittpunkt Oberkante Dachausseihaut mit Außenwand darf im WA 6,50 m nicht überschreiten.
D.2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe (gleichbedeutend mit dem höchstem Punkt des Gebäudes) gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf im WA 9,00 m nicht überschreiten.
D.3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
D.3.1 Höhenlage der Gebäude: Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf zwischen 498,5 m üNN und maximal bei 501,5 m üNN zu liegen kommen.
D.4. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE, ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN
D.4.1 Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
D.4.2 Unabhängig von den festgelegten Baugrenzen und Wandhöhen sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten und auch bei Grundstücksteilungen zu berücksichtigen.
D.4.3 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6, BauGB): Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
D.5. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG
D.5.1 Zum Waldrand im Osten ist eine Abstandsfläche von 30 m Tiefe als Fallbereich der Bäume einzuhalten.
D.5.2 Dachform: Wohngebäude als Einzelhaus: symmetrisches Satteldach, Walmdach, Zeltdach
Dachform: Garagen und Nebengebäude: symmetrisches Satteldach oder Flachdach mit extensiver Dachbegrünung

D. Festsetzungen durch Text

- D.5.3 Dachneigung: Wohngebäude: 20° bis max. 32° vgl. Punkt C.3
Nebengebäude mit Satteldach: 15° bis max. 22°
Nebengebäude mit Flachdach: extensive Dachbegrünung
D.5.4 Dachdeckung: Hauptgebäude: Zulässig sind Ziegel oder Dachstein (rot, braun, anthrazit) sowie Blechdach.
Nebengebäude: Analog zum Hauptgebäude oder extensive Dachbegrünung
D.5.5 Dachschneidlinie: Dachschneidlinie sind unzulässig.
D.5.6 Dachgauben: Zulässig sind auf Wohngebäuden nur bei 32° Neigung je Dachseite max. 2 Gauben mit einer max. Einzelbreite von je 1,80 m und einer maximalen Firstlänge von 3,0 m.
D.5.7 Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind zulässig.
D.5.8 Zwerchgiebel: Zulässig bei Wohngebäuden nur bei 32° Dachneigung
Pro Wohngebäude als Einzelhaus ist auf maximal 2 Fassadenseiten nur jeweils ein Zwerchgiebel zulässig.
D.5.9 Dachaufbauten: Die Gesamtbreite aller Gauben und Zwerchgiebel darf maximal die Hälfte der Hausbreite eines Wohngebäudes betragen.
D.5.10 Fassaden: Die Fassaden sind spiegelfrei zu gestalten.
D.6. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN, VERKEHRSLÄCHEN
D.6.1 Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach Art. 47 der Bayerischen Bauordnung.
D.6.2 Zwischen Garagator und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden.
D.6.3 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, Punkt B.1.1., sind nur Stellplätze mit ihren Zu- und Durchfahrten, Maßnahmen der Grünordnung sowie Flächen zur Sammlung und Versickerung von Oberflächenwasser zulässig.

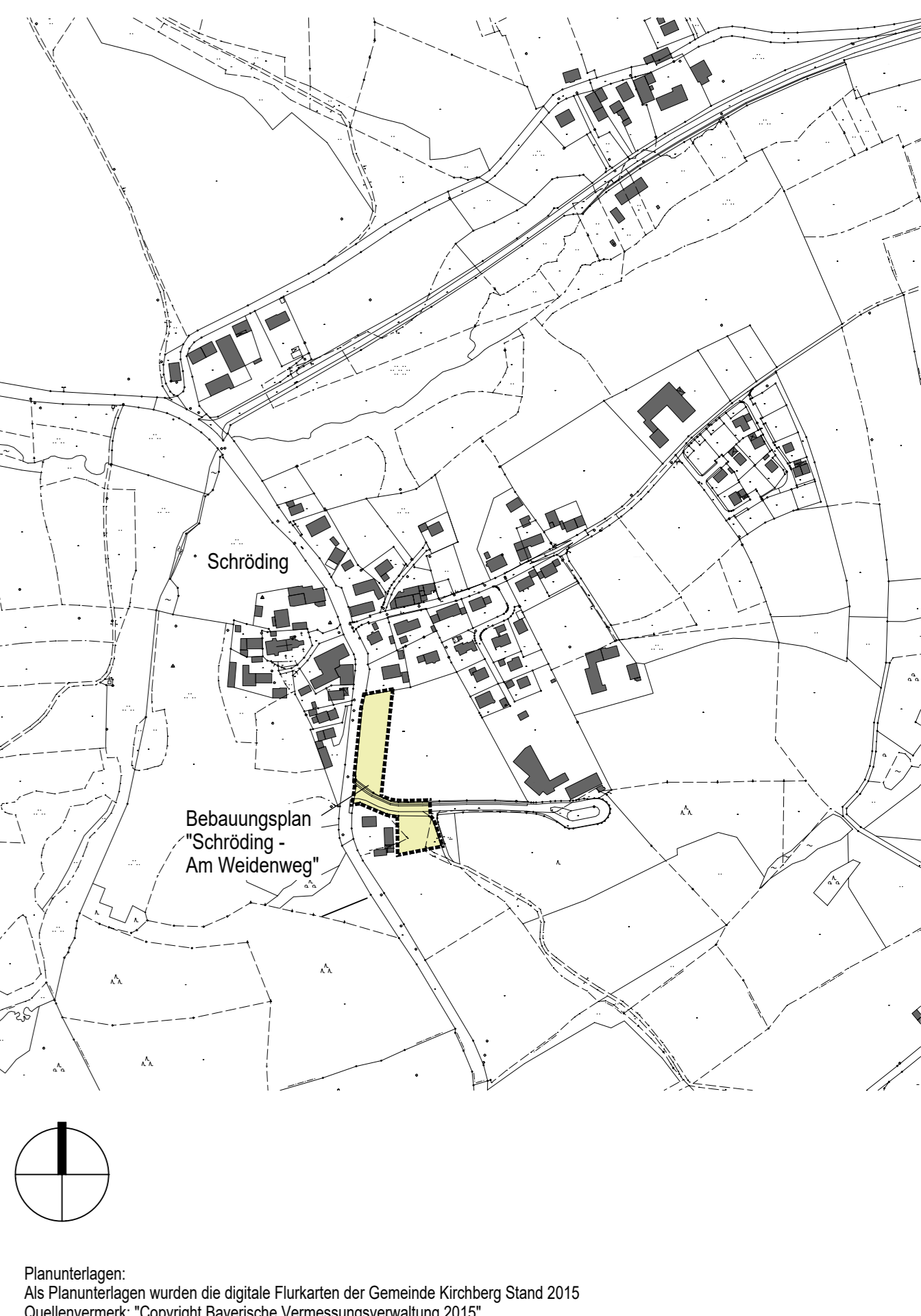
D. Festsetzungen durch Text

- D.6.4 Die Flächen für die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge etc.) bzw. zu begrünen.
D.6.5 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
D.7. EINFRIEDUNGEN
D.7.1 Zulässig sind Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,0 m und einer maximalen Höhe von 1,40 m.
D.7.2 Bei Einfriedungen muß zwischen Geländeoberfläche und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten werden.
D.8. VER- UND ENTSORGUNG
D.8.1 Abfallwirtschaft:
D.9. ANBAUVERBOTSZONE, SICHTFLÄCHEN
D.9.1 Falls Bauvorhaben innerhalb der Anbauverbotszone (20 m vom Fahrbahnrand der St 2330) von den Festsetzungen in diesem Bebauungsplan abweichen, so bedürfen die Abweichungen der Zustimmung der jeweils zuständigen Straßenbaubehörde.
D.9.2 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder (Punkt B.8.3) dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden.
D.10. GRÜNLÄCHEN UND BEPFLANZUNG
D.10.1 Öffentlich gewidmete Grundstücksflächen (Parkplatz)
D.10.1.1 Für die zu pflanzenden Bäume ist folgende Art zulässig:
D.10.1.2 Als Mindestpflanzqualität werden Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm festgesetzt.
D.10.2 Private Grundstücksflächen
D.10.2.1 Je 300 m² privater Grundstücksfläche ist ein heimischer Großbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

D. Festsetzungen durch Text

- D.10.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (private Ausgleichsfläche)
D.10.3.1 Als Ziel wird in der mit Punkt B.7.1 gekennzeichneten Fläche Streubstreuweise festgesetzt.
D.10.4 Die Flächen für die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge etc.) bzw. zu begrünen.

Übersichtsplan M 1 : 5.000



E. Hinweise durch Text

- E.1. IMMISSIONSSCHUTZ
E.1.1 Das Plangebiet ist von Flächen der Agrar- und Forstwirtschaft umgeben.
E.2. ANGRENZENDE WALDFLÄCHEN
E.2.1 Auf die vom östlich benachbarten Wald (vgl. C.2.11) ausgehende Gefahren wie Baumwurf etc. wird hingewiesen.
E.2. BODENDENKMALPFLEGE
E.2.1 Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas vom Landesamt für Denkmalpflege sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt.
E.3. UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHSFLÄCHENNAHWEIS.
E.3.1 Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen.
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.
E.4.3 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.
E.4.4 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und v.a. Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu treffen.

E. Hinweise durch Text

- E.4.5 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftretenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen zu erhalten.
E.4.6 Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu versickern.
E.5. ERDKABEL UND PFLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON VERSORGNUNGSLIENUNGEN
E.5.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgen mit Erdkabeln.
E.5.2 Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten.
E.5.3 Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Telekommunikation) sind soweit möglich innerhalb der für die öffentlichen Verkehrswege festgesetzten Flächen unterirdisch zu verlegen.
E.6. BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALLLASTEN
E.6.1 Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Alllasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.
E.7. GESCHOSS UND KELLERGESCHOSS
E.7.1 Gemäß Art. 2 Abs. 7 BayBO sind Geschosse oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.
E.8. BAUMSCHUTZ
Der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Kronenbereich der angrenzenden Bäume ist bei Baumaßnahmen gemäß DIN 19920 zu schützen.

E. Hinweise durch Text

- E.9. TERRASSEN
Die Fläche der Terrassen ist bei der Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen.
E.10. GESETZLICHE GRENZABSTÄNDE VON PFLANZEN
Für alle Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten:
- Bäume, Sträucher oder (geschnittene) Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke bis max. 2,0 m Höhe müssen mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt gepflanzt werden.
- Bäume, Sträucher oder (reife wachsende) Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke über 2,0 m Höhe müssen mindestens 2,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt gepflanzt werden.
- Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, ist bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe (Ausnahme Obstbäume) gemäß Art. 48 ein Abstand von mindestens 4,0 m einzuhalten.
Für Stein- und Kernobstbäume ist ein Abstand von 2,0 m gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche einzuhalten.

F. Verfahrensvermerke

- F.1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat Kirchberg hat in der Sitzung vom 21.11.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Schróding - Am Weidenweg" beschlossen.
F.2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB):
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 16.01.2019 hat in der Zeit vom 19.03.2019 bis 19.04.2019 stattgefunden.
F.3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB):
Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.01.2019 hat in der Zeit vom 19.03.2019 bis 19.04.2019 stattgefunden.
F.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 06.09.2019 öffentlich ausgelegt.
F.5. BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 06.09.2019 beteiligt.
F.6. SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB):
Die Gemeinde Kirchberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.10.2019 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.
Kirchberg, den 02.10.2019 1. Bürgermeister (Siegel)
Kirchberg, den 12.11.2019 1. Bürgermeister (Siegel)
Kirchberg, den 14.11.2019 1. Bürgermeister (Siegel)

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

"Schróding - Am Weidenweg"

GEMEINDE LANDKREIS REG.BEZIRK
Schróding
ERDING OBERBAYERN

Die Gemeinde Kirchberg erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (OVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2019 (OVBl. S.8), und Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (OVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (OVBl. S.408) und der Bauzonenverordnung - BauZVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766) und der Planischenverordnung - PlanZVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.03.2017 (BGBl. I S. 1057) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (OVBl. S.408), diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

ENDFASSUNG

Plan-Nr. 012621/451
Maßstab: 1:1000
Verwendet: 16.05.2019
Erstellt: 29.05.2019
Landshut, den 01.10.2019
Konrad Heilmeyer
Landschaftsarchitekt
Nicolai 452
84208 Landshut
Tel. 0971-623204
Fax 0971-623204-16
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
E G L