

# Planzeichnung M 1:1.000



Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".

## A. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Hinweis: Änderungen im Bereich Sichtfeld)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 15 BauNVO)

**SO Heimatmuseum**  
Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Heimatmuseum. Es sind ausschließlich Gebäude für die Lagerung und Dokumentation von historischen Wirtschaftsgegenständen und Maschinen aus Handwerk und Landwirtschaft aus der engeren Region, sowie die zur Archivierung und Ausstellung der eingelagerten Gegenstände erforderlichen Wirtschafts- und Sozialräume und Räume für Veranstaltungen, Versammlungen und Bewirtung einschließlich aller erforderlicher Nebenräume wie Küche, WC etc. innerhalb dieser Gebäude zulässig. Eine Gaststättennutzung ist nur im Zusammenhang mit Veranstaltungen, die ausschließlich durch den Museumsbetrieb veranlasst sind oder übergeordneten öffentlichen Interessen der Gemeinde dienen, zulässig. Zudem sind etwaige Anforderungen des Immissionsschutzrechts, der VStättV sowie des GasIG zu beachten.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis § 21a BauNVO)

Maximale Grundflächenzahl: 0,10  
GR = 240  
E+D  
E  
Maximale Grundfläche des Gebäudes, z.B. Gebäude 3: 240 m²  
Maximale Wandhöhe: 3,50 m (Gebäude 1, 2, Kapelle und Backofen)  
4,80 m (Gebäude 3)  
3,00 m (Gebäude 4)  
8,00 m (Turm Kapelle)  
18,00 m (Nabenhöhe Windrad)

Wandhöhe berechnet sich von OK Fertigfußboden EG bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand

Dachneigung: Gebäude 1 bis 3: 42° bis 48°  
Gebäude 4: Satteldach bis 42°, Pultdach bis 10°

### 3. Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO, Art. 6 BayBO)

Baugrenze  
Nebenanlagen sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und Bauräume zulässig.  
symmetrisches Satteldach, mit Firstrichtung, ausgenommen Gebäude 4

## A. Festsetzungen

OK Fertigfußboden: Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss darf maximal 0,30 m über dem angrenzenden Gelände liegen.  
Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

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

Private Verkehrsfläche: Wassergebundene Decke mit Rieselabstreuerung  
Private Verkehrsfläche: Pflasterfläche  
Fläche für Stellplätze  
Sichtfeld: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zaune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtige Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

### 5. Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung

**Fassadengestaltung:** Zulässig sind Putzfassaden und Holzfassaden. Bei verputzten Mauerwerksflächen sind weiße oder mit Erdfarben gebrochene Weißtöne zu verwenden, die in der Oberflächengestaltung dem historischen Kalkanstrich gleichkommen. Verschälungen sind nur in senkrechter Form zulässig. Das Gebäude 4 ist ausschließlich in Holzbauweise zulässig. Holzschalungen sind mit sägerauhem, farblich nicht behandeltem Holz herzustellen. Massivholzfassaden dürfen farblich nicht behandelt werden.

**Dacheindeckung:** Zulässig sind ausschließlich naturrote Ziegel  
Dachgauben sind nur hofseitig zulässig. An der hofseitigen Fassade des Gebäudes Nr. 3 sind max. 2 Zwerchgiebel gestattet. Für das Gebäude Nr. 3 ist zusätzlich auf der Dachrückseite 1 Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchgiebels beträgt max. 1/5 der jeweiligen Fassadenlänge.

**Fensteröffnungen:** Als Schutzvorrichtungen für Fensteröffnungen sind ausschließlich Fensterläden gestattet.  
**Einfriedigungen:** Zulässige Einfriedigungen sind farblich unbehandelte, sockellose Holzlatenzäune bzw. Hanichzäune mit einer Höhe von 1,00 m bis 1,40 m. Ausnahme hinsichtlich der Art der Einfriedigungen bilden Absturzsicherungen und Schutzzäune an Gewässern. Mit Ausnahme von Absturzsicherungen und Schutzzäunen an Gewässern sind Einfriedigungen nur in unmittelbarer Gebäudenähe gestattet.

## A. Festsetzungen

**Geländeveränderungen:** Bestehende und geplante Geländehebungen an Gebäude- und Grundstücksecken sind im Eingabepan nachprüfbar darzustellen. Freistehende Stützwände sind nicht zulässig.

### 6. Grünordnung und Freiraumgestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Ausgleichsfläche mit Nummer, hier z.B. 1, mit Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen

**Ausgleichsfläche 1: Maßnahmen:** Ergänzende Uferbepflanzung, überwiegend Strauchpflanzung, insgesamt mind. 5 Stück  
**Artenauswahl:** - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
- Salix in Arten - Strauch-Weide  
- Viburnum opulus - Gem. Schneeball  
vereinzelt mit verpfl. Baumheister oder Solitär, 3 x v. mit Ballen, Höhe mind. 200-250cm  
ins. mind. 2 Stück  
**Artenauswahl:** - Alnus glutinosa - Schwarzerle  
- Fraxinus excelsior - Esche  
- Prunus avium - Vogelkirsche  
- Salix in Arten - Baum-Weide  
- Sorbus aucuparia - Eberesche  
- Ulmus laevis - Flatterulme  
Pflege: Verblisschutz mindestens 6 Jahre nach Pflanzung (z.B. Manschette, Zaun)

**Ausgleichsfläche 2: Maßnahmen:** Erhalt und Pflege der bestehenden Gehölze bzw. bereits gepflanzter Bäume  
**Ergänzende Pflanzung:** verpfl. Baumheister oder Solitär, 3 x v. mit Ballen, Höhe mind. 200-250cm  
**Artenauswahl:** - Alnus glutinosa - Schwarzerle  
- Prunus avium - Vogelkirsche  
- Quercus robur - Eiche  
- Sorbus aucuparia - Eberesche  
Pflege: Verblisschutz mindestens 6 Jahre nach Pflanzung (z.B. Manschette)

**Ausgleichsfläche 3: Maßnahmen:** Erhalt und Pflege des bestehenden Feldgehölzes, Nachpflanzung bei Gehölzverlust  
**Ergänzende Pflanzung:** Sträucher v.a. an den Rändern: insgesamt mindestens 6 Stück  
**Artenauswahl:** - Cornus mas - Kornelkirsche  
- Corylus avellana - Hasel  
- Crataegus monogyna - Weißdorn  
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
- Prunus spinosa - Schlehe  
- Viburnum opulus - Gem. Schneeball  
verpfl. Baumheister, 200 - 250 cm oder Solitär, 3 x v. mit Ballen, Höhe mind. 250-300cm  
ins. mind. 6 Stück v.a. im Süden  
**Artenauswahl:** - Carpinus betulus - Hainbuche  
- Prunus avium - Vogelkirsche  
- Quercus robur - Eiche  
- Sorbus aucuparia - Eberesche  
Pflege: Verblisschutz mindestens 6 Jahre nach Pflanzung (z.B. Manschette)

## A. Festsetzungen

**Ausgleichsfläche 4: Maßnahmen:** Ergänzende Uferbepflanzung, in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Freising überwiegend Strauchpflanzung, Sträucher in Gruppen je 2-4 Stück, insg. mind. 12 Stück  
**Artenauswahl:** - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
- Salix in Arten - Strauch-Weide  
- Viburnum opulus - Gem. Schneeball  
vereinzelt mit verpfl. Baumheister oder Solitär, 3 x v. mit Ballen, Höhe mind. 200-250cm  
ins. mind. 3 Stück  
**Artenauswahl:** - Alnus glutinosa - Schwarzerle  
- Fraxinus excelsior - Esche  
- Prunus avium - Vogelkirsche  
- Salix in Arten - Baum-Weide  
- Sorbus aucuparia - Eberesche  
- Ulmus laevis - Flatterulme  
Pflege: Verblisschutz mindestens 6 Jahre nach Pflanzung (z.B. Manschette)

Private Grünfläche  
Schotterterrassen, befahrbar

Zu pflanzender Baum, Mindestqualität: 3xv., Hochstamm STU 18/20, (ausgenommen Ausgleichsflächen)  
Zu pflanzender Strauch, Mindestqualität 80-100 cm

Bestehender Baum / Strauch

Für die nach Pflanzenden zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind Arten aus folgender Auswahl zu verwenden:

|                                  |                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Bäume                            | Straucher                             |
| Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn | Euonymus europaea - Pfaffenhütchen    |
| Alnus glutinosa - Schwarz-Erle   | Viburnum opulus - Gem. Schneeball     |
| Fraxinus excelsior - Esche       | Salix spec. - heimische Strauchweiden |
| Populus tremula - Zitter-Pappel  |                                       |

im Böschungsbereich an der Südgrenze zusätzlich:  
Prunus avium - Vogel - Kirsche  
Corylus avellana - Hasel  
Prunus spinosa - Schlehe

Im Bereich des Bedarfsparkplatzes regional typische Obstsorten von Apfel, Birne, Walnuss, Zwetschge als Hochstämmen

# C. Hinweis: Vergleichende Gegenüberstellung, 1. Änderung und 2. Änderung", M = 1:1.000

## 1. Änderung, Endfassung vom 07.11.2012



## 2. Änderung, Endfassung vom 28.10.2020

Hinweis: Darstellung ohne vollständiges Sichtfeld

Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".

## B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Dem Bebauungsplan liegt die digitale Flurkarte der Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen von 06.04.2017 (GaußKrüger Daten) und eine Bestandsvermessung vom Vermessungsbüro Karp, Buch am Erlbach, vom 31.08.2018, zugrunde.

Bestehende Grundstücksgrenze  
Böschung nachrichtliche Übernahme aus Bestandsvermessung IB Karp, 31.08.2018  
vorhandene Gebäude  
Nr. der bestehenden oder geplanten Gebäude, z.B. 1  
anbaufreie Zone (15 m vom Fahrbahnrand KR ED 2)  
Maßangabe in Meter  
Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs  
Überschwemmungsbereichsgrenze nachrichtliche Übernahme IB Ferstl, Hochwasserberechnung vom 07.11.2018  
Biotop mit Angabe Nummer und Kurzbeschreibung, nachrichtliche Übernahme aus Biotopkartierung

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern!

## D. Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):** Die Gemeinde Kirchberg hat in der Sitzung vom 04.03.2015 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Heimatmuseum Schusteranger" durch Deckblatt Nr. 02 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 02.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 27.05.2020 hat in der Zeit vom 12.06.2020 bis 13.07.2020 stattgefunden.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):** Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.05.2020 hat in der Zeit vom 12.06.2020 bis 13.07.2020 stattgefunden.
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):** Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.08.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.2020 bis 12.10.2020 öffentlich ausgelegt.
- Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):** Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.2020 bis 12.10.2020 beteiligt.
- Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):** Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.10.2020 die 2. Änderung dieses Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Artikel 81 BayBO in der Fassung vom 28.10.2020 als Satzung beschlossen.

Kirchberg, den 29.10.2020 ..... 1.Bürgermeister ..... (Siegel)

**Ausgefertigt**  
Das Original des Bebauungsplans wurde am 29.10.2020 ausgefertigt.

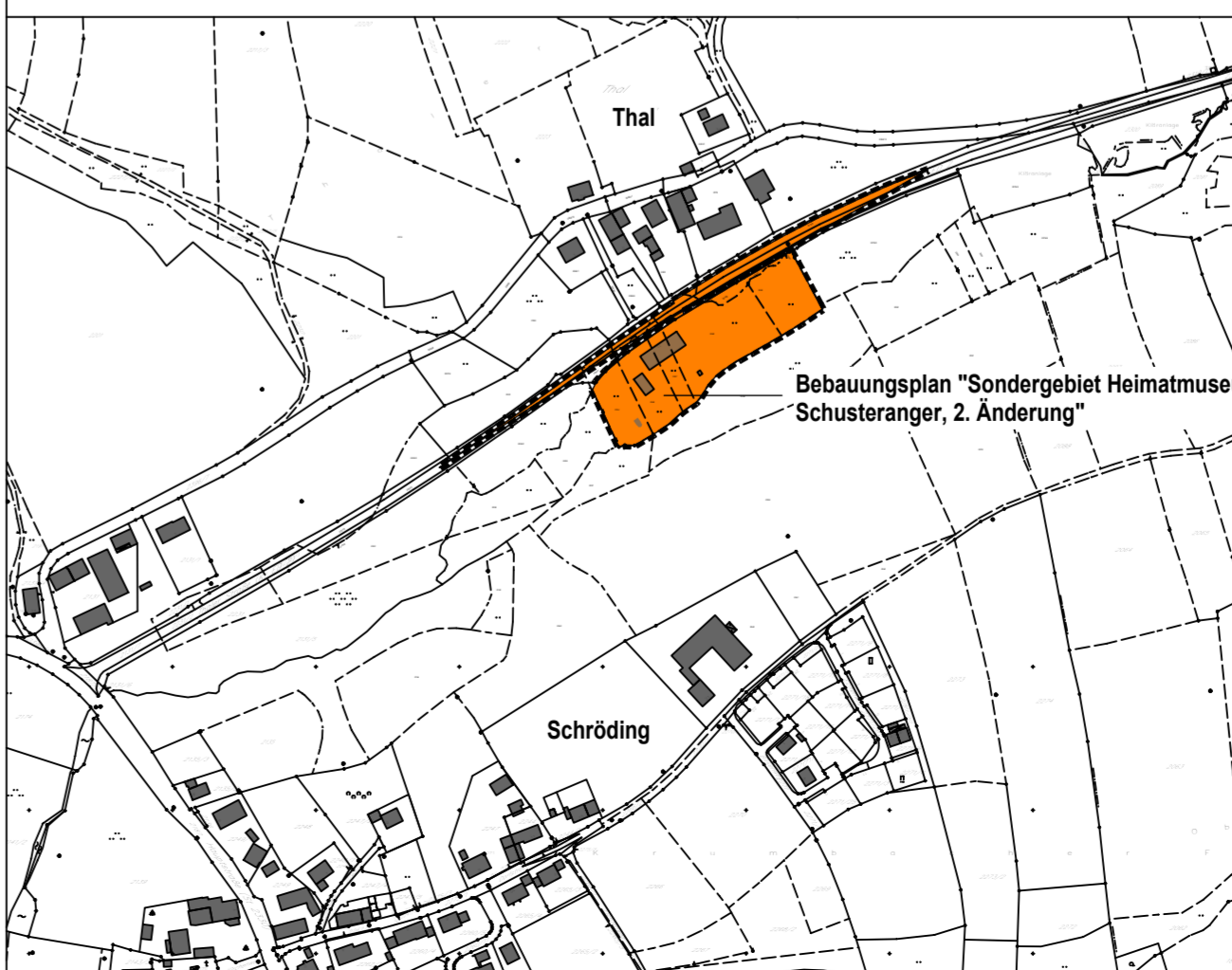
Kirchberg, den 30.10.2020 ..... 1.Bürgermeister ..... (Siegel)

## D. Verfahrensvermerke

- Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):** Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 29.10.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplans damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kirchberg, den 30.10.2020 ..... 1.Bürgermeister ..... (Siegel)

## Übersichtsplan M 1:5.000



## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

# "Sondergebiet Heimatmuseum, Schusteranger, 2. Änderung"

Gemeinde  
Landkreis  
Reg. Bezirk

Kirchberg  
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. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) 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 24.07.2020 (GVBl. S. 350), und Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 586), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 361), der Bauabzugsverordnung - BauAVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.11.2017 (BGBl. I S. 2186) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.10.2020

Endfassung

Plan Nr. 021594-402  
Maßstab 1:1.000  
Vorentwurf 27.02.2020  
Entwurf 05.08.2020

Landstuf. den 29.10.2020

Dipl. Ing. Eva Weinzierl  
Stadtplaner  
Landschaftsarchitektin

Meinhardt 402  
84608 Landstuf  
Tel. 0871-92363-0  
Fax 0871-92363-10

Entwicklung und Gestaltung von Landschaft

E G L