



Planzeichnung Bebauungsplan 1:1000

Hinweis: Veränderungen gegenüber dem Deckblatt d 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 eine 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, planlicher 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

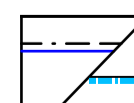
Breite der Wohn- und Betriebsgebäude: max. 13,0 m

3. BAUWEISE UND BAUGRENZEN

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



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze gemäß Deckblatt d / Baugrenze gemäß Deckblatt e

Sie kann bei Wintergärten und Hauseingangsüberdachungen um max. 2 m überschritten werden, auf max. 50% der Gebäudelänge.

Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb dieser Baugrenzen und bis zu 20 m² auch außerhalb 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, Zeltdach, Walmdach

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)

Gemeinschaftsfläche der Parzellen 02a und 02b mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Parzellen 02a und 02b.

Umgrenzung von Flächen und Baugrenzen für Garagen, Carports und Stellplätze: Es sind mindestens 4 Stellplätze in Form von 2 Duplex-Garagen oder 4 Schrägparker zulässig, wobei 2 Stellplätze für die Parzelle 02a und 2 Stellplätze für die Parzelle 02b nachzuweisen sind und entsprechend zugeordnet werden müssen. Bei Erstellung von Duplexgaragen ist zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,0 m freizuhalten (Aufstellfläche). Eine Einfriedung dieser nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur Straße hin ist unzulässig. Bei Erstellung von 4 Schrägparker-Stellplätzen ist eine Überdachung in Form eines Carports zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb dieser Umgrenzung sind unzulässig.

St nicht überdachter Stellplatz

Je Wohneinheit sind 2 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, ABFALL-, ABWASSERBESEITIGUNG UND ABLAGERUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

entfällt

7. GRÜNORDNUNG UND FREIRAUMGESTALTUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche, Gartenfläche

Auf den Parzelle 02b ist ein standortgerechter Laubbaum, mindestens 2. Wuchsstufe, oder 2 Obstbäume, jeweils als Hochstämme, zu pflanzen. Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Bei Geländeauffüllungen müssen die notwendigen Abboßungen zur Grundstücksgrenze hin zwingend auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Abboßungen zur Grundstücksgrenze hin sind mit einem maximalen Neigungswinkel von 30° auszubilden.

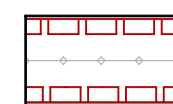
8. IMMISSIONSSCHUTZ

entfällt

9. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Deckblatt e)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Kirchberg (Schmutz- und Regenwasserleitung) und des Wasserzweckverbandes Holzland (Versorgungsträger Wasserleitung)

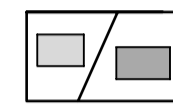
Neue Grundstücksgrenze

FOK 499,00 bis 500,00 Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mit variablem von-bis-Bereich, z. B. 499,00 m bis 500,00 m ü.NN

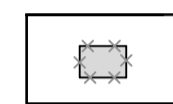
B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Grundstücksgrenze

Maßzahlen (in Meter)



vorhandener Baukörper im / außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans



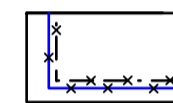
Abzubrechende Gebäude (Garage)



Parzellenummer, z.B. 02b ; Hinweis: Parzelle Nr. 08 ist ab dem Deckblatt c nicht mehr enthalten.



Bestehender Regenwasserkanal  
Bestehende Wasserleitung  
Bestehender Schmutzwasserkanal



Baugrenze des Bebauungsplans "Baustarring-Nord, Deckblatt d", geändert durch den vorliegenden Bebauungsplan "Baustarring-Nord, Deckblatt e"

Denkmalschutz:

Auf die bestehende Meldepflicht nach Art. 8. 1-2 BayDSchG wird hingewiesen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

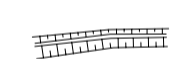
Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgte innerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans "MI Baustarring-Nord", (seit 18.02.2005 in Kraft). Mit den Deckblättern 1, b bis d erfolgte keine Änderung der Ausgleichsflächenberechnung bzw. deren Größe und Lage. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan "MI Baustarring-Nord", (seit 18.02.2005 in Kraft) detailliert erläutert. Das Ergebnis zur Überprüfung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Deckblatt e im Rahmen des Verfahrens nach § 13 BauGB ist in der Begründung zum Deckblatt e, Ziffer 5, dokumentiert.

Immissionen / Emissionen:

Den Landwirten wird die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nach guter fachlicher Praxis und im Rahmen der Ortsüblichkeit gestattet ist. Bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen können Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen entstehen, die zu tolerieren sind.

C. HINWEISE NUR ZUM GELTUNGSBEREICH DES DECKBLATTES d:

Dem Bebauungsplan liegt ein Tachymeteraufmaß des Vermessungsbüros Karp zugrunde.



Böschungen, nachrichtliche Übernahme gemäß Höhenaufmaß Büro Karp vom 09.01.2004 (Grundlage mit Gauß Krüger Koordinaten, angepasst an UTM Format)

+ 498,92

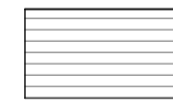
Höhenkoten in m ü. NN. Bestand (aus Höhenaufmaß Büro Karp, 09.01.2004)

501,60

Geplante Höhenkote in m ü. NN.



Öffentliche und private Straßenverkehrsfläche



Anbaufreie und nicht einzünbare Zone (z.B. Bewegungsraum Müll- und Feuerwehr, Stauraum vor Garagen)



Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



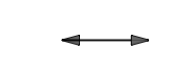
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Ga

Garagen



Garagenzufahrt, Zufahrt in Pfeilrichtung



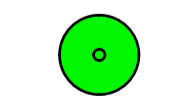
Firstrichtung, zwingend



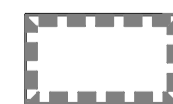
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Private Grünfläche



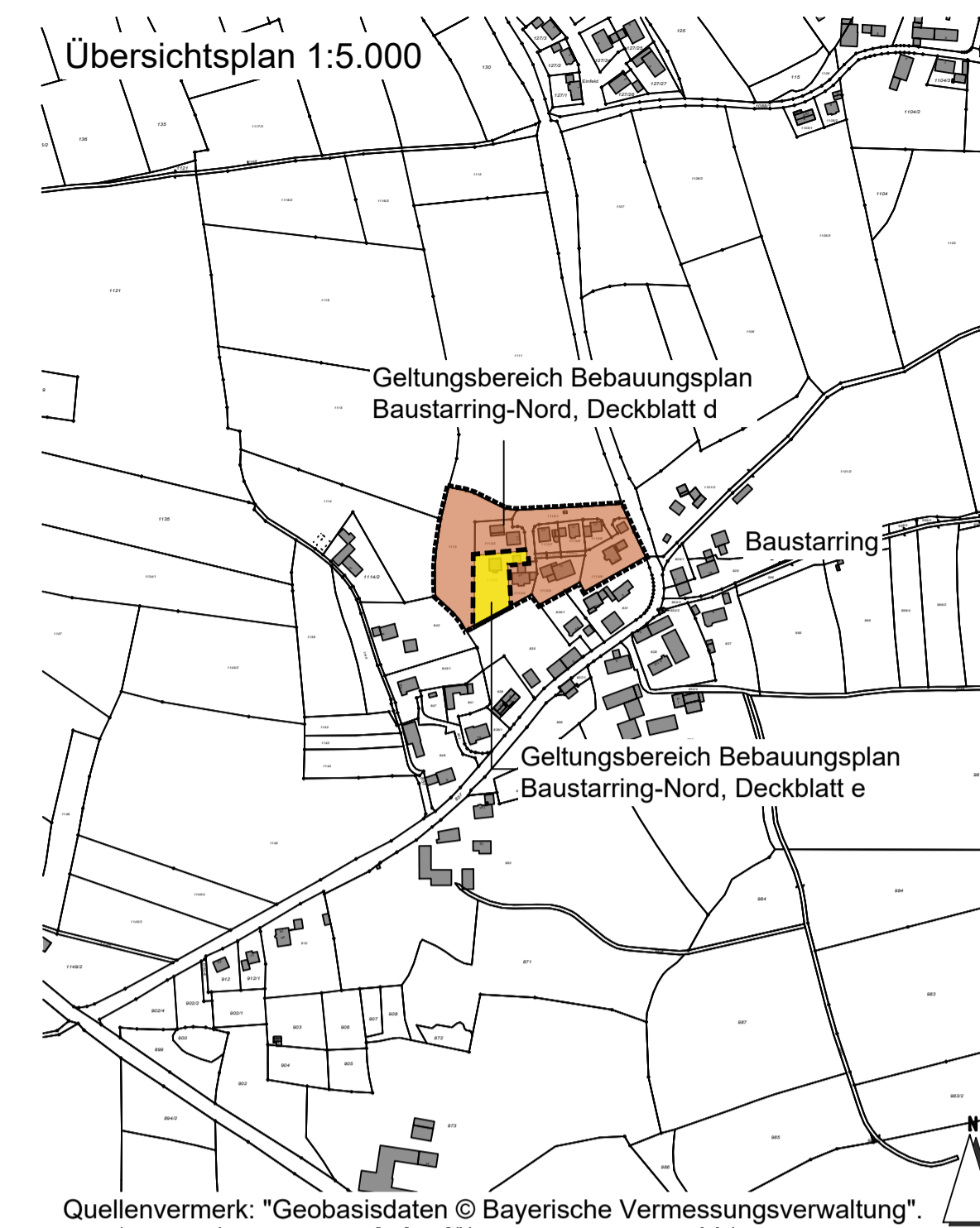
Zu pflanzender Baum. Mindestqualität: Hochstamm STU 18/20.



Geltungsbereich des Bebauungsplans "Baustarring-Nord, Deckblatt d"

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.



Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".

D. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung M 1/1000

Begründung

Plan zur genauen Maßentnahme nicht geeignet!  
Als Planunterlage wurde die Digitale Flurkarte der Gemeinde Kirchberg von 2020 verwendet.  
Quellenvermerk: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

GEMEINDE KIRCHBERG - LKR. ERDING  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Baustarring-Nord, Deckblatt e

Präambel:  
Aufgrund des des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) 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 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und der Planzeichenverordnung - PlanZV 90 - (18.12.1990), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) erlässt die Gemeinde Kirchberg diese 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Der Beschluß zur 5. Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt e wurde vom Gemeinderat am 07.07.2021 gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB) und am .....2021 ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Deckblattes e in der Fassung vom 10.11.2021 wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2021 bis .....2021 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom .....2021 bis .....2021 stattgefunden.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .....2021 das Deckblatt e gemäß § 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Das Original dieses Bebauungsplans wurde am .....2021 angefertigt.

Der Beschluss dieser Satzung durch den Gemeinderat wurde am .....2021 gemäß § 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 § 44 Abs. 3 u. 4 der § 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Kirchberg, den .....2021

1. Bürgermeister Dieter Neumaier

Entwurf

Plan-Nr. 22113.301  
Maßstab 1:1000  
bearb./gez. Weinzierl  
Datum 10.11.2021  
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft  
Neustadt 452  
84028 Landshut  
Tel. 0871-92393-0  
Fax 0871-92393-18  
E G L  
Landstut, den 10.11.2021