



**Bebauungsplan**

**A FESTSETZUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 15 BauNVO)

- SO Sondergebiet gem. §11 BauNVO für Heimatmuseum  
Genauere Zweckbestimmung siehe Begründung zum Bebauungsplan
- N Nebengebäude, Garagen

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 bis § 21a BauNVO)

- Maximale Grundflächenzahl: 0,10
- Maximale Wandhöhe 3,50 m ( Gebäude 1 und 2 ) bzw. 4,80 m ( Gebäude 3 )
- Wandhöhe berechnet sich von OK Fertigfußboden EG bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand
- Dachneigung: 42° bis 48° ( Gebäude 1 und 2 ) bzw. 35° bis 42° ( Gebäude 3 )

**3. BAUWEISE UND BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze

Nebenanlagen sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und Bauräume zulässig.

symmetrisches Satteldach, mit Firstrichtung

OK Fertigfußboden: Gebäude 1: 479,55 / Gebäude 2: 479,40 / Gebäude 3: 479,40

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Schotterrassenfläche befahrbar
- Fläche für Stellplätze
- Sichtfeld

**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 Oberflächenwirkung dem historischen Kalkanstrich gleichkommen. Verschalungen sind nur in senkrechter Form zulässig. Holzschalungen sind mit sägerauhem, farblich nicht behandeltem Holz herzustellen. Massivholzfassaden dürfen farblich nicht behandelt werden.

Dacheindeckung:

Zulässig sind ausschließlich naturrote Ziegel. Dachgauben sind nicht zulässig. An den hofseitigen Fassaden sind pro Gebäude je 2 Zwerchgiebel gestattet. Die zulässige Breite eines Zwerchgiebels beträgt max. 1/5 der jeweiligen Fassadenlänge.

Fensteröffnungen:

Als Schutzvorrichtungen für Fensteröffnungen sind ausschließlich Fensterläden gestattet.

Einfriedungen

Zulässige Einfriedungen sind farblich unbehandelte, sockellose Holzlattenzäune bzw. Hanichlzäune mit einer Höhe von 1,00 m bis 1,40 m. Einfriedungen sind nur in unmittelbarer Gebäudenähe gestattet.

Geländeveränderungen:

Bestehende und geplante Geländehöhen an Gebäude- und Grundstücksecken sind im Eingabeplan nachprüfbar darzustellen. 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)
- Private Grünfläche
- Schotterrassen
- Wassergebundene Decke mit Rieselabstreuerung
- Zu pflanzender Baum. Mindestqualität: 3xv., Hochstamm STU 18/20. Zu pflanzender Strauch. Mindestqualität 80-100 cm
- Bestehender Baum / Strauch

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

- |                                  |                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| Bäume                            | Sträucher                            |
| Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn | Euyonimus 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 Hochstämme

Für die Baumaßnahmen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigung vorzulegen.

**B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

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

- FOK/GOK Fertige Fußbodenoberkante / Geländehöhe
- Bestehende 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 Höheangaben in Metern!  
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung i.d.F der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Stand der Planunterlage: August 2003

**GEMEINDE KIRCHBERG - LKR. ERDING**  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

**Sondergebiet Heimatmuseum Schusteranger**

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 9.04.2003 gefasst und am 2.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf i. d. F. vom 1.10.2003 hat in der Zeit vom 24.11.2003 bis 9.01.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf i. d. F. vom 1.10.2003 hat in der Zeit vom 24.11.2003 bis 9.01.2004 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 4.02.2004 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes i. d. F. vom 4.02.2004 hat in der Zeit vom 1.04.2004 bis 4.05.2004 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 20.08.2004, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.05.2004 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Kirchberg, den ..... 1. Bürgermeister

---

Plan-Nr. 020328.421  
Maßstab 1:1000  
bearb./gez. HK/WE  
26.05.2004

Entwicklung und Gestaltung von Landschaft

Neustadt 452  
84028 Landshut  
Tel. 0871-92393-0  
Fax 0871-92393-18

E G L

Landshut, den 05.10.04