

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

"Baustarring-West"

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 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 09.12.2022 (GVBl. S. 674) 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 10.02.2023 (GVBl. S. 22) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) der Planzeichenverordnung - PlanZV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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 23.12.2022 (GVBl. S. 723) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Endfassung vom 12.07.2023



Planung Entwurf Gestaltung
Landschaft Stadtraum Grünflächen Gärten
Städtebau Freiraumplanung Landschaftsplanung

Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft

E G L

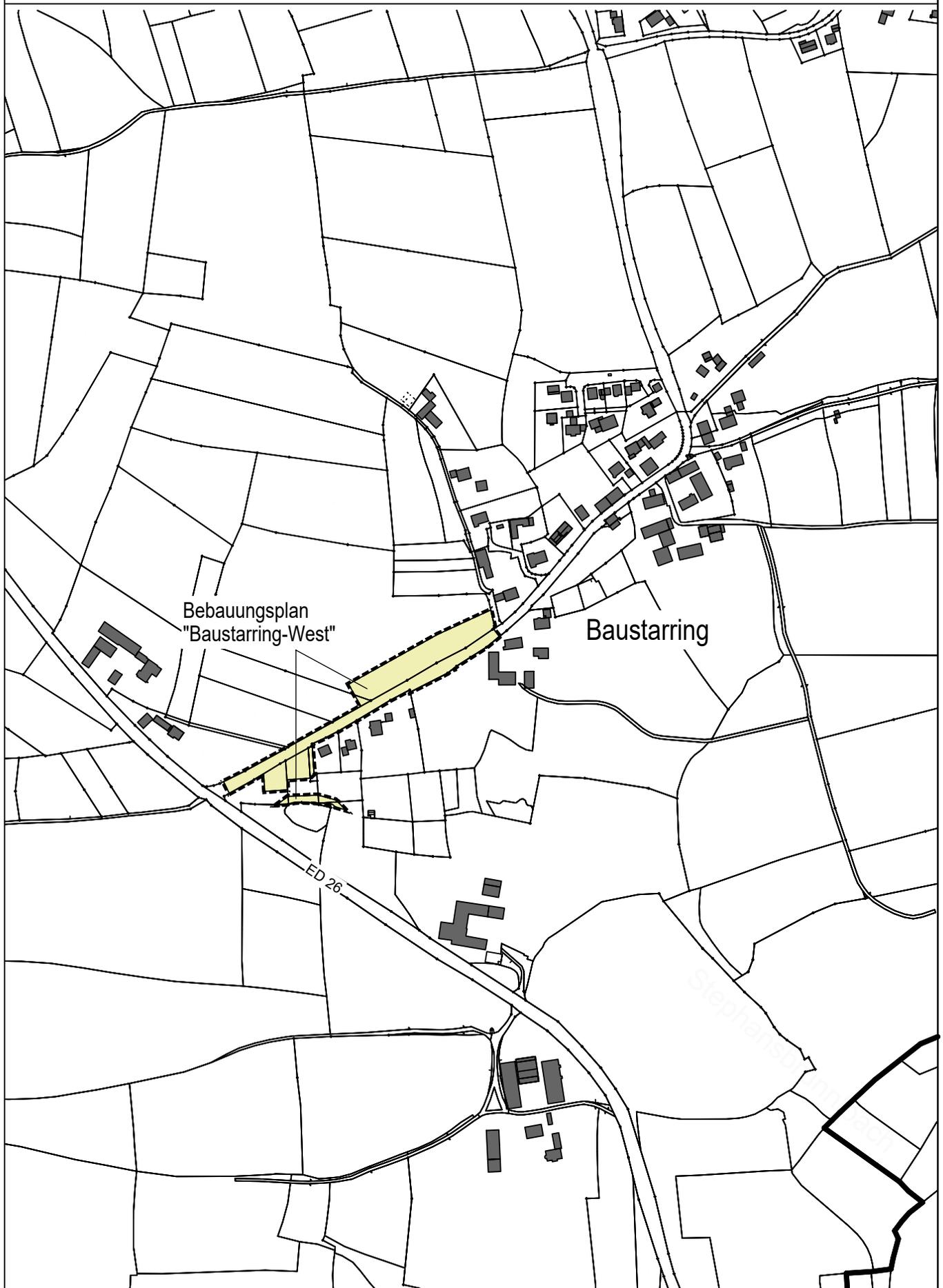
Plan. Nr. 22109-401
Maßstab 1:1000
(Vorentwurf: 15.09.2021)
(Entwurf 19.04.2023)

Landshut, den 12.07.2023

.....
Tatjana Kröppel
Stadtplanerin,
Landschaftsarchitektin

Neustadt 452
84028 Landshut
+49 (0)871 92393-0
landshut@egl-plan.de

Übersichtsplan M 1:5.000



Planunterlagen:

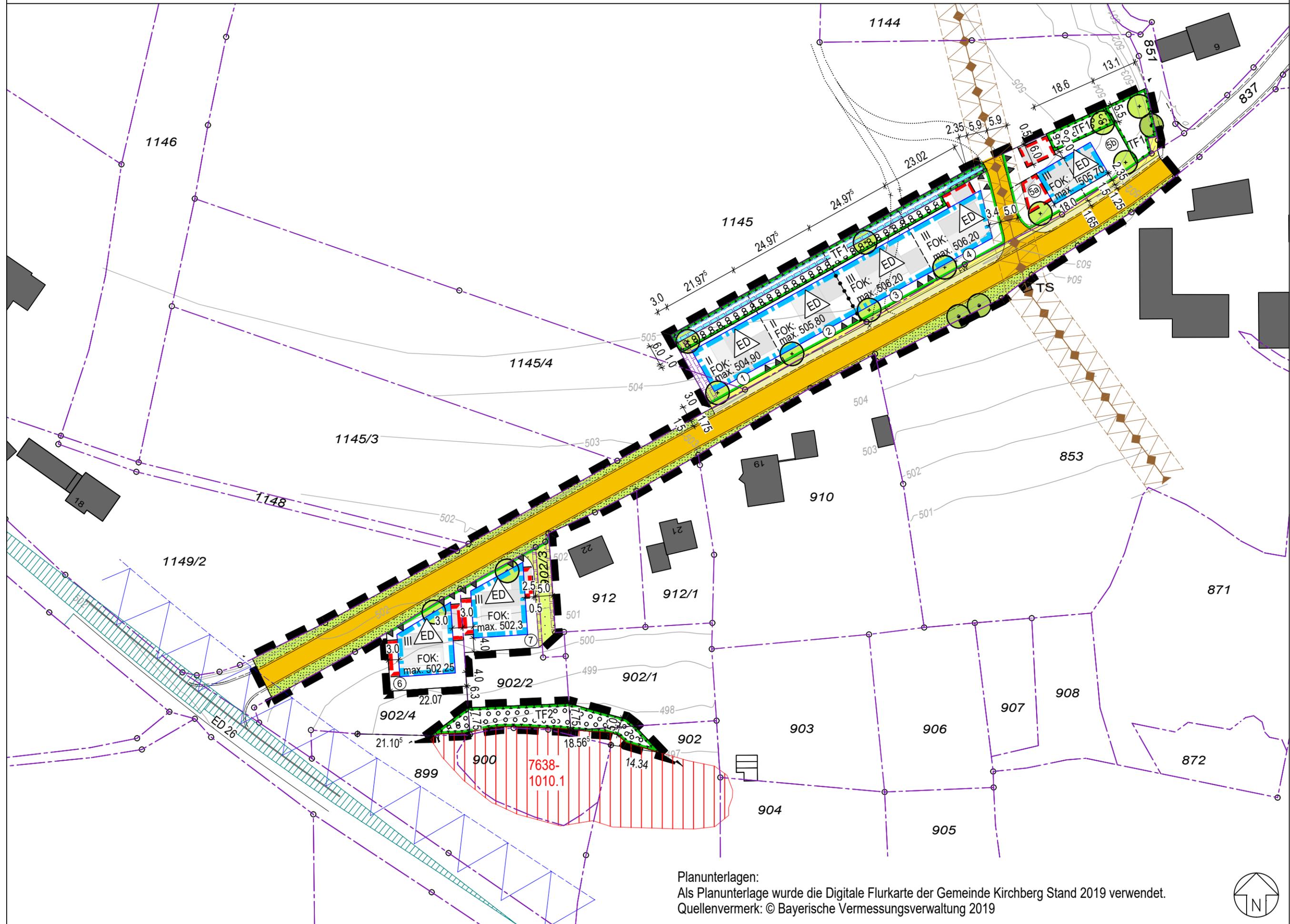
Als Planunterlage wurde die Digitale Flurkarte der Gemeinde Kirchberg Stand 2019 verwendet.

Quellenvermerk: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019



A. Planzeichnung M 1:1.000

Gemeinde Kirchberg, Bebauungsplan "Baustarring-West"



Planunterlagen:
Als Planunterlage wurde die Digitale Flurkarte der Gemeinde Kirchberg Stand 2019 verwendet.
Quellenvermerk: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019



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, hier: zwei Geschosse

B.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

B.3.1



Baugrenze

B.3.2



Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
zulässig

B.4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B.4.1



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

B.4.2



Fussweg

B.4.3



Multifunktionsstreifen (Parken und unterirdische Versorgungs-
leitungen)

B.4.4

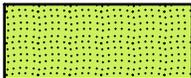


Straßenbegrenzungslinie

B.5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

B.5.1



Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün -
Wiese; in den Grundstückszufahrten sind offenporige Beläge
zulässig.

B.6. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

B.6.1



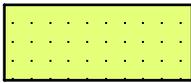
Retentionsflächen - Mulde

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

B.7.1



Flächen für die Landwirtschaft

B.8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

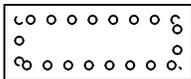
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

B.8.1



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen mit Nummerierung der Teilfläche, hier z.B. 1

B.8.2



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B.8.3



zu pflanzender Baum, in der Lage verschiebbar

B.8.4



zu erhaltender Baum

B.9. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs.7 BauGB)

B.9.1



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen außerhalb der Baugrenzen

B.9.2



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B.9.3



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Kirchberg

B.9.4

FOK: max. 502,20

Zulässige Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss über Normalnull als Höchstmaß (hier höchstens 502,20 m ü.NN)

B.9.5



Nummer der geplanten Parzelle, hier z.B. 1

B.9.6



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C. Hinweise durch Planzeichen

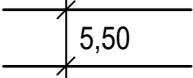
C.1. Kartenzeichen für die Flurkarten

C.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

C.1.2 1145 Flurstücks-Nummern

C.1.3  bestehende Gebäude

C.2. Kennzeichnungen

C.2.1  Maßzahlen (in Meter)

C.2.2  Aufzulösende Grundstücksgrenze

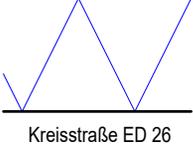
C.2.3  Vorgeschlagene, neu zu vermessende Grundstücksteilung

C.2.4  Garagen- / Grundstückszufahrt

C.2.5  Bestehende Höhenschichtlinien (nachrichtliche Übernahme, Vermessung IB Eisgruber, Mai 2020)

C.2.6  Bestehende Straßenkanten (nachrichtliche Übernahme, Vermessung IB Eisgruber, Mai 2020)

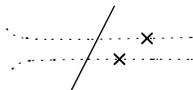
C.2.7  Bestehende Böschung (nachrichtliche Übernahme, Vermessung IB Eisgruber)

C.2.8  Anbauverbotszone (gem. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG):
ED 26: 15 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand;

C.2.9  Oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Anbaubeschränkung (Strom, 20 kV), nachrichtliche Übernahme

C.2.10  Vorschlag: Wohngebäude mit Garage

C.2.11  Baum, Rodung zulässig

C.2.12  Landwirtschaftlicher Flurweg - geplant / bestehend, aufzulösen

C.2.13  Sichtfläche mit der Schenkellänge 110m / 3 m nach RaSt 06

C.2.14  Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer, nachrichtliche Übernahme

C. Hinweise durch Schnitte

C.3. Schema - Schnitte:

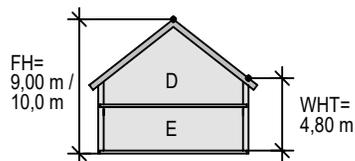
Folgende Haustypen sind zulässig:

C.3.1 Gebäudetyp 1

Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, E + D

Dachform : Satteldach, Zeltdach, Walmdach,

Dachneigung: 30°- 38°.

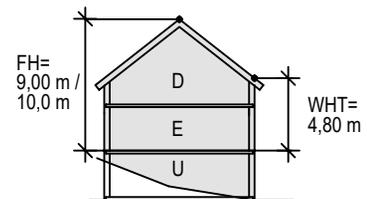


C.3.2 Gebäudetyp 2

Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, U + E + D

Dachform : Satteldach, Zeltdach, Walmdach,

Dachneigung: 30°- 38°.

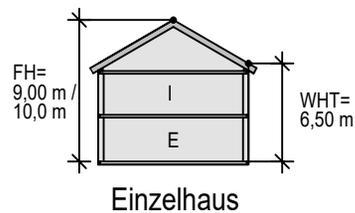


C.3.3 Gebäudetyp 3

Erdgeschoss und Obergeschoss, E + I

Dachform : Satteldach, Zeltdach, Walmdach,

Dachneigung: 20°- 32°.

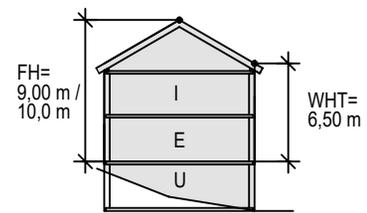


C.3.4 Gebäudetyp 4

Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss, U + E + I

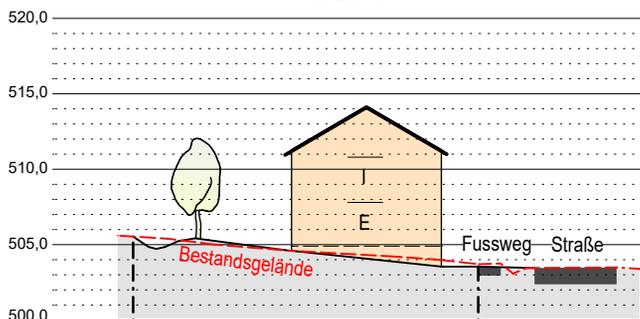
Dachform : Satteldach, Zeltdach, Walmdach,

Dachneigung: 20°- 32°.

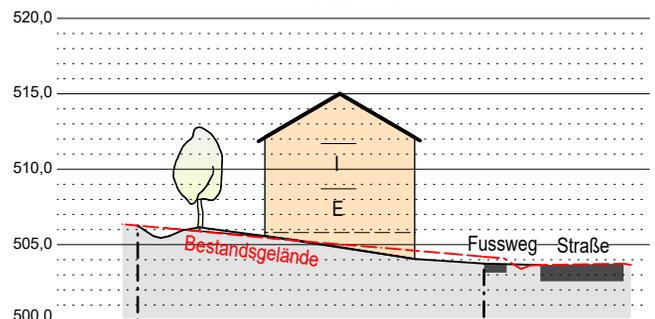


C.3.5 Gelände - Schnitte:

Parzelle 1

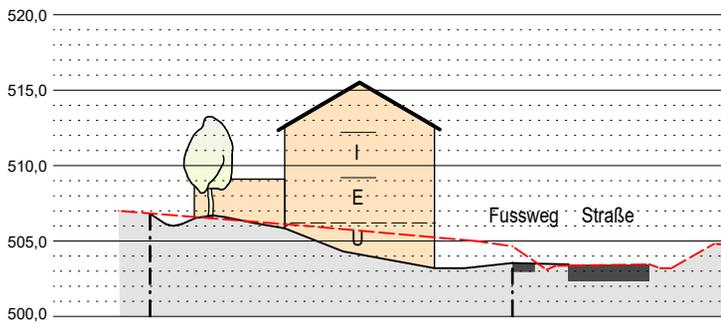


Parzelle 2

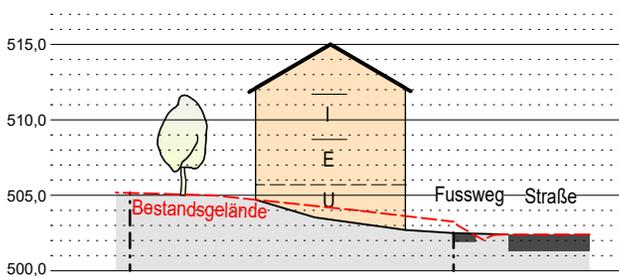


C. Hinweise durch Schnitte

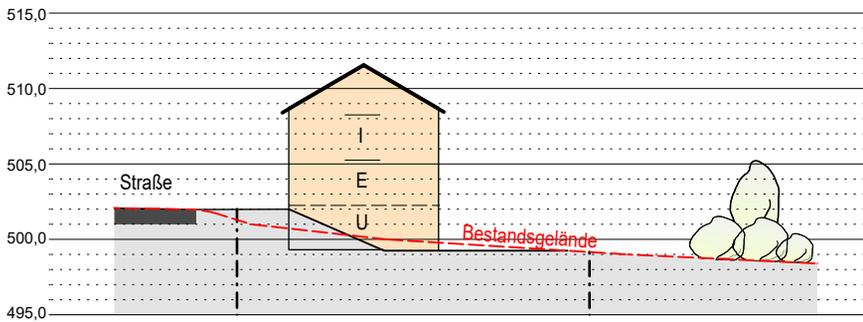
Parzellen 3, 4



Parzelle 5



Parzelle 6



Parzelle 7



D. Festsetzungen durch Text

D.1 Art der baulichen Nutzung

- D.1.1 Von den im Allgemeinen Wohngebiet (WA, Punkt B.1.1) allgemein zulässigen Nutzungen werden von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen.
- D.1.2 Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.

D.2 Maß der baulichen Nutzung

- D.2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO beträgt für das WA (Allgemeines Wohngebiet) 0,4.
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 0,6 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 und U+E+D
(Gebäudetypen 1 und 2, vgl. Punkte C.3.1 und C.3.2): 4,80 m nicht überschreiten,
 - bei E+I und U+E+I
(Gebäudetypen 3, und 4, vgl. Punkt C.3.3 und C.3.4): 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 bei Wohngebäude als Einzelhaus 9,00 m, bei Wohngebäude als Doppelhaus 10 m nicht überschreiten.

D.3 Bauweise, Grenzabstände, Anzahl der Wohneinheiten

- D.3.1 Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
- D.3.2 Höhenlage der grenzständigen Garagen und Nebengebäude (hier abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO):
Der Schnittpunkt Dachaußenseite mit der Außenwand darf bei Parzellen 7 und 8 max. 3,50 m; bei Parzellen 1 bis 5b max. 4,0 m über nächstgelegenen höchsten Fahrbahnoberkante liegen.
- D.3.3 Für die als Grenzbebauung errichteten Nebengebäude oder die als Grenzbebauung errichteten Garagen ist die Errichtung eines Kellers zulässig (hier Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, Art. 81 BayBO).
- D.3.4 Unabhängig von den festgelegten Baugrenzen und Wandhöhen sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten und auch bei Grundstücksteilungen zu berücksichtigen.
- D.3.5 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB):
Pro Parzelle gem. Punkt B.9.6 sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig, d.h. auf Parzellen 1 bis 4, 6 und 7 sind jeweils 2 Wohneinheiten, auf Parzellen 5a und 5b ist jeweils eine Wohneinheit zulässig.

D. Festsetzungen durch Text

D.4 Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung

- D.4.1 Dachform: Wohngebäude als Einzelhaus: symmetrisches Satteldach, Walmdach, Zeldach
- Wohngebäude als Doppelhaus: symmetrisches Satteldach, Walmdach
- Garagen und Nebengebäude : symmetrisches Satteldach, Pultdach oder Flachdach mit extensiver Dachbegrünung
- D.4.2 Dachneigung: Wohngebäude: 30° bis max. 38° bei Gebäudetypen 1 und 2 (E+D / U+E+D), vgl. Punkte C.3.1, C.3.2
- 20° bis max. 32° bei Gebäudetypen 3 und 4, (E+I/ U+E+I), vgl. Punkte C.3.3, C.3.4
- Aneinandergebaute Gebäude sind profilgleich auszuführen
- Nebengebäude:
15° bis max. 22° beim Satteldach
0° bis max. 5° beim Flachdach
5° bis 15° beim Pultdach
- D.4.3 Dachdeckung: Wohngebäude: Ziegel oder Dachstein (rot, braun, anthrazit)
Nebengebäude: Ziegel oder Dachstein (rot, braun, anthrazit), Blechdach, 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: 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 Gesamtrauflänge des Haupthauses inkl. traufseitigem Dachüberstand betragen.
Die Firstoberkante des Zwerchgiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- 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.

D. Festsetzungen durch Text

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 sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Die erforderliche Gesamtstellplatzanzahl ist im Eingabeplan nachzuweisen und auf den jeweiligen Grundstücken nach Anzahl und Lage darzustellen.

D.5.2 Die Errichtung nichtüberdachter Stellplätze ist auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen gemäß Punkt B.9.1 zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen bis zu einer Fläche von 20 m² außerhalb der Baugrenzen zulässig.

D.5.3 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche (auch Straßenbegleitgrün) muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden. Eine Einfriedung dieses Stauraums zur Straße hin ist nicht zulässig.

D.5.4 Die Flächen für die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Kiesbelag, Pflaster) bzw. zu begrünen.

D.5.5 Garagen und Nebengebäude, die direkt an eine landwirtschaftliche Fläche - hier z.B. nördliche Geltungsbereichsgrenze - angrenzen, müssen mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückversetzt werden.

D.6 Geländemodellierungen

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 ist. Die Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis zu maximal 150 cm Höhe 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, 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 sind nur sockellose Einfriedungen zulässig.

D.7.3 Entlang der nördlichen (Parzellen 1 bis 5b) und südlichen (Parzellen 6 und 7) Geltungsbereichsgrenzen sind Stützmauern zur freien Landschaft hin unzulässig. In den übrigen Bereichen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m, gemessen ab Oberkante des angrenzenden Geländes, zulässig.

D.7.4 Einfriedungen, die direkt an die öffentliche Erschließungsstraße (Straßenfahrbahn) angrenzen, müssen mindestens 50 cm von der Grenze zurückversetzt werden.

D.8 Ver- und Entsorgung

D.8.1 Abfallwirtschaft:

Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Einfriedung einzubinden, in baulichen Zusammenhang mit Garagen bzw. Nebengebäuden zu errichten oder einzugrünen.

D. Festsetzungen durch Text

D.8.2 Innerhalb der Baubeschränkungszone der 20 kV - Freileitung ist nur eingeschränkte Bebauung und Bepflanzung zulässig. Die Freileitung ist in die Eingabepläne einzutragen. Bei jeglicher Unterbauung der Freileitung ist eine Profilaufnahme bzw. Abstandsberechnung durch die Bayernwerk Netz GmbH durchzuführen.

D.9 Grünordnung

D.9.1 Je 300 m² nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche ist ein heimischer Großbaum oder Obstbaum in der Mindestqualität Hochstamm oder Solitär, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1m-Höhe mind. 14 bis 16 cm zu pflanzen. In der Planzeichnung festgesetzte, zu pflanzende Bäume gemäß Punkt B.8.3, welche außerhalb der Ausgleichsflächen - Planzeichen B.8.1 liegen, dürfen angerechnet werden.

D.9.2 Ausgleichsfläche Teilfläche 1 (= TF1), vgl. Punkt B.8.1

Folgende Maßnahmen sind auf den nördlichen Ausgleichsflächen TF1 durchzuführen:

- Ausbildung einer naturnah gestalteten Mulde durch Bodenmodellierung, Abmagerung durch Abschieben von Oberboden, nur auf Flächen gemäß Planzeichen B.6.1
- Ansaat von artenreichen Magerrasen
- Nutzungsextensivierung bei den Pflegemaßnahmen: 2-malige Mahd pro Jahr
- Abfuhr des Schnittgutes zur Standortabmagerung
- Pflanzung der Bäume gemäß Planzeichen B.8.3: heimische Art, 3. Wuchsordnung (= Endwuchshöhe 6-10 m), Mindestqualität: Hochstamm oder Solitär, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe mind. 14 bis 16 cm
- Pflanzung einer freiwachsenden Hecke gemäß Planzeichen B.8.2, einreihig zwischen den Bäumen. Der Anteil an Großsträuchern muss mindestens 70 % betragen; Mindestqualität: Solitär, 3-mal verpflanzt, Höhe 100-125 cm
- Verzicht auf Dünger und Pestizide
- Nach Bedarf Neophyten entfernen

D.9.3 Ausgleichsfläche Teilfläche 2 (= TF2), vgl. Punkt B.8.1

Folgende Maßnahmen sind auf den südlichen Ausgleichsflächen TF2 durchzuführen:

- Entwicklung eines Feldgehölzes
- Ansaat von artenreichen Magerrasen in den Saumbereichen
- Nutzungsextensivierung bei den Pflegemaßnahmen: 2-malige Mahd pro Jahr
- Abfuhr des Schnittgutes zur Standortabmagerung
- Pflanzung der Bäume und Sträucher: heimische Arten
- Sträucher in Gruppen von 3-7 Pflanzen
- Mindestqualität: Bäume als Heister, Höhe mind. 200-250 cm oder Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe mind. 14 bis 16 cm, mind. 1 Stück Heister oder Hochstamm je 40 m² Pflanzfläche; Sträucher als verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm
- Verzicht auf Dünger und Pestizide
- Nach Bedarf Neophyten entfernen

D.9.4 Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wiederherzustellen.

E. Hinweise durch Text

E.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Belästigungen durch Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen in Kauf genommen werden.

E.2 Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 BayDSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.

E.3 Umweltbericht und Ausgleichflächennachweis

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes siehe Begründung, gesonderter Teil "Umweltbericht". 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 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und Grundwasser durch den Grundstückseigentümer selbst zu treffen.
- E.4.4 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen. Niederschlagswasserversickerungen haben über die belebte Oberbodenzone zu erfolgen. Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen.
- E.4.5 Bei Sammlung, Versickerung auf allen Grundstücken ist das ATV- Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
- E.4.6 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.5 Versorgungsanlagen

- 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.

E. Hinweise durch Text

E.5.2 Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

E.5.3 Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" herausgegeben von FGSV 2013 zu beachten. 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.

E.6 Alternative Energien

Bei jeder Baumaßnahme sind im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen die Möglichkeiten jeglicher Art von Energieeinsparung voll auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren in die Dachfläche zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) ist zulässig und erwünscht.

E.7 Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen, v.a. gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten:

bei Gehölzen höher als 2 m - 4 m Grenzabstand

bei Gehölzen niedriger als 2 m - 0,5 m Grenzabstand

bei Obstgehölzen grundsätzlich - 2 m Grenzabstand.

E.8 Bodenverunreinigungen und Altlasten

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

E.9 Terrassen

E.9.1 Es wird darauf hingewiesen, dass eine Terrassennutzung auf einem grenzständigen Nebengebäude unzulässig ist.

E.9.2 Die Fläche der Terrassen ist bei der Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen. Sie ist als Teil der GR1 (Hauptanlagen) zu behandeln.

E.10 Geländemodellierung

Die zum Anschluss an das vorhandene Gelände notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

E.11 Zugänglichkeit von Normen und Vorschriften

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Steinkirchen, Am Kirchberg 2, 84439 Steinkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie können außerdem bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, bezogen werden (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

F. Verfahrensvermerke

F.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)

Der Gemeinderat Kirchberg hat in der Sitzung vom 07.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Baustarring-West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

F.2 Frühzeitige 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 15.09.2021 hat in der Zeit vom 25.10.2021 bis 26.11.2021 stattgefunden.

F.3 Frühzeitige 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 Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 15.09.2021 hat in der Zeit vom 25.10.2021 bis 26.11.2021 stattgefunden.

F.4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 19.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2023 bis 31.05.2023 öffentlich ausgelegt.

F.5 Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 19.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2023 bis 31.05.2023 beteiligt.

F.6 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.07.2023 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Baustarring - West" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.07.2023 als Satzung beschlossen.

Kirchberg, den2023

.....
1. Bürgermeister Dieter Neumaier

F.7 Ausfertigung:

Das Original dieses Bebauungsplans wurde am2023 ausgefertigt.

Kirchberg, den2023

.....
1. Bürgermeister Dieter Neumaier

F.8 Bekanntmachung und Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan wurde am2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kirchberg, den2023

.....
1. Bürgermeister Dieter Neumaier