



**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

Präambel:  
Die Gemeinde Oberbergkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Bauordnungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan als

**Satzung**  
Der Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Ziegelberg“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß §10 Abs.3 BauGB in Kraft.  
Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereichs liegenden Grundstücke (Fl.Nrn. 84, 85, 86, 86/5 Teil, 1745, 1746 Teil, 1747, 1748, 1749 Teil, 2066 Teil Gemarkung Oberbergkirchen).

**B. Planungsrechtliche Festsetzungen mit Planzeichen**

Planzeichen	Nr.	Titel	Festsetzungen textlich
■	1.1	Grenzen	
---	1.1.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
SO	1.2	Art der baulichen Nutzung	
SO	1.2.1	Sondergebiet	gem. §11 BauNVO "Sonstige Sondergebiete"
SO	1.2.1	"Solarenergie"	Zweckbestimmung zur Nutzung erneuerbarer Energie, hier: Nutzung von Sonnenenergie gem. §11 Abs. 2 BauNVO Das Sondergebiet soll eingezäunt werden. Eine Geländemodellierung in diesem Gebiet ist nur für die Erschließung und das Herstellen von Stellplätzen zulässig. Die bestehenden Geländeterrassierungen müssen, soweit für die baulichen Einrichtungen möglich, erhalten bleiben.
GR	1.3	Maß der baulichen Nutzung	
GR	1.3.1	Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstgrenze	
GRZ 0,4	1.3.2	Grundflächenzahl	Für die Baulfläche innerhalb der Baugrenze wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
■	1.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
■	1.4.1	Baugrenze	Festgesetzte Baugrenze auf den Baugrundstücken.
■	1.4.2	Modulhöhen	Die maximal zulässige Modulhöhe der Anlagen in Reihe beträgt 3,50m. Die Einbauhöhe der Modulreihe wird gemessen ab dem nächsten festgesetzten Höhenpunkt. Die Module sind nach Möglichkeit mit einer reflexarmen Oberfläche herzustellen.
■	1.4.3	Stellplätze und Nebenanlagen	
■	1.4.3.1	Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen	Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

■	1.4.3.2	Trafostationen bis zu einer maximalen Höhe von 2,80m zulässig	Im Sondergebiet sind Nebenanlagen wie bspw. Trafostationen bis zu einer maximalen Höhe von 2,80m zulässig.
■	1.4.3.3	Stellplätze, Lagerflächen und Grundstückszufahrten sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Die Stellplätze sind als wassergebundene Wiese oder Rasenflächen herzustellen. Ab einer Neigung von 8% sind wasserdrurchlässige Beläge wie Rasengitterpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zulässig. Die Entwässerung dieser Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen erfolgen. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.	
■	1.4.3.4	Flächen für Gemeinbedarf	
■	1.5	sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
■	1.5.2	Kinderbetreuungseinrichtung "Kinderhaus"	Die Fläche ist für die Errichtung einer Betreuungseinrichtung für Kinder festgesetzt.
■	1.6	Verkehrsrflächen	
■	1.6.1	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg	
■	1.6.2	Einfahrtsbereich	Für den bestehenden "Funkmast" wird ein Einfahrtsbereich für eine wassergebundene Zuwegung festgesetzt. Sie entspricht dem schon bestehenden Einfahrtsbereich mit Zuwegung.
■	1.7	Hauptversorgungsleitungen	
■	1.7.1	Stromleitung	Die bestehende Strom- und Kommunikationsleitung bleibt erhalten.
■	1.8	Flächen für Versorgungsanlagen	
■	1.8.1	"Funkmast" mit Trafogebäuden	Der bestehende Funkmast mit zugehörigen Trafogebäuden wird festgesetzt. Durch das Gelände verlaufen zwei Richtfunktrassen. Die Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind einzuhalten.
■	1.8.2	"Wasserspeicher"	Festgesetzte Fläche für einen unterirdischen Wasserspeicher mit den notwendigen baulichen Anlagen.
■	1.9	Versickerung von Niederschlagswasser	Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden. Die Versickerung ist grundsätzlich eine Gewässerbenutzung die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörden bedarf. Hiervon ausgenommen kann Niederschlagswasser in vielen Fällen genehmigungsfrei versickert werden wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFV) und die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW)" sowie die "Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TREGNOG) eingehalten werden. Für das nicht versickerbare Niederschlagswasser sind Anlagen wie Mulden, Mulden-Rigolen oder Rohrleitungsnetze welche das Regenwasser verzögert, reduziert und getrennt in geeignete Systeme abgeben, einzurichten. Weiter sind auf dem jeweiligen Grundstück Anlagen zum Sammeln oder Verwenden, zu erstellen, welche nach dem Ertrag und Bedarf zu bemessen sind. Dies gilt auch bei wesentlichen Änderungen von Gebäuden.
■	1.10	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
■	1.10.1	Festgesetzte Grünfläche als Ausgleichsfläche mit Entwicklungsziel:	

■	E1	"Lebensstätte Bienenfresser"	Entwicklungsziel für die Fläche mit Maßnahmen zur dynamischen Entwicklung und Herstellung von Pflanzstandorten zur Lebensraumerhaltung.
■	E2	"Vernetzungsbiotop"	Entwicklungsziel für die Fläche mit Maßnahmen zur Anbindung der Artvorkommen in die freie Landschaft. Für weitere Angaben zu den Entwicklungsflächen und das Maßnahmenkonzept wird auf den Umweltbericht verwiesen.
■	1.11	Flächen für die Landwirtschaft	
■	1.11.1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	
■	1.12	Grünordnung	
■	1.12.1	private Grünfläche	Nordöstlich des Funkmastes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Hier ist magerer Landschaftsrasen anzusetzen. Die bestehende Zufahrt zum "Funkmast" kann in diesem Bereich bestehen und erhalten bleiben. Die Versiegelung der Grünfläche darf 25% nicht überschreiten. Das Herstellen der Grünflächen und die Pflanzungen sind spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Die Baufeldreinemachung ist außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen. Es ist grundsätzlich autochthones Pflanzgut zu verwenden. Die entsprechend den Festsetzungen ausgeführten Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück darf 20% nicht unterschreiten. Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Erschließung, Stellplatzflächen bzw. ansonsten funktional notwendig, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Im Baugenehmigungsverfahren wird für die Grünflächengestaltung die Vorlage eines qualifizierten Freiflächenstaltungsplanes gefordert.
■	1.12.2	Begrünung allgemein	
■	1.12.3	Fläche zum Anpflanzen einer Sichtschuttpflanzung	Entlang der Westgrenze des Baugrundstückes "Kinderhaus" ist, wie im Plan dargestellt, eine mind. 5m breite, dichte Sichtschuttpflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu pflanzen. Entlang des Geh- und Radweges, ist süd- und nordsüdlich ab der bestehenden Zufahrt zur St. 2086 eine tropfenweise, mehreihige Gehölzpflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen Rückzugsmöglichkeit für Zwerghirschen, gem. Pflanzstellung vorzusehen. Ausreichend Wurzelraum für die Pflanzung ist sicherzustellen.
■	1.12.4	Gehölzpflanzung	
■	1.13	Bauliche Gestaltung	
■	1.13.1	Fassade und Dach	Als Fassadenbaustoffe und Dachabdeckung sind alle, außer glitzernde und blendende Materialien zulässig.
■	1.13.2	Einfriedungen	Solten Einfriedungen vorgenommen werden, sind nur soziale, hinterfahrende Maschendraht- oder Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Es ist für alle Einfriedungen, ausgenommen jene des Kinderhauses, mindestens ein 10 cm Abstand zum gereinigten Boden einzuhalten.
■	1.13.3	Lichtschächte	Öffnungen von Lichtschächten sind so zu sichern, dass ein Eindringen von Amphibien oder Reptilien verhindert wird, (z.B. kleinschichtige Abdeckgitter).
■	1.13.4	Werbeanlagen	Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten.
■	1.13.5	Insektenschutz	Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

**B.1 Planzeichen als nachrichtliche Übernahme**

---	1.1	bestehende Flurstücksgrenzen	
---	1.2	Flurstücksnummer	
---	1.3	Maßangabe in Meter, hier 5,00 Meter	
---	1.4	Höhenpunkt im Bauraum mit Angabe der Höhe in Meter z.B. 476,00 ü. NN	
---	1.5	Höhenlinie in Meter ü.NN	Ungefährer Verlauf der Höhenlinien im Sondergebiet "Solarenergie"
---	1.5	Bauverbotszone (20m-Bereich)	Längs der Staatsstraße ist entsprechend Eintrag in der Planzeichnung eine anbaufreie Zone von 20 Meter, gemessen vom Fahrband, von Hochbauten jeder Art freizuhalten. Diese Bestimmung gilt auch für die Errichtung von Werbeanlagen. Die Bestimmungen des § 23 BayStrWG sind zu beachten. Im Bereich der Gemeindefläche ist die Errichtung der für das Kinderhaus notwendigen Zufahrt und die notwendige Anzahl von Stellplätzen in der anbaufreien Zone zulässig.
■	1.6	Gebäude Bestand	
■	1.7	vorgeschlagene Form Baukörper	
■	1.8	offene Bodenstandorte	
■	1.9	Bestandsvegetation	Zwischen der nördlichen Abbruchkante und der Staatsstraße liegt ein Wall aus abgeschobenem Oberboden mit Ruderalvegetation und lückenhaften Vegetationsbereichen. Er wird südlich des Geh- und Radweges auf ca. 20m Breite zum Erhalt und zur Pflege festgesetzt.
■	1.10	wechselfeuchte Bereiche	
■	1.11	Umgrenzungen der Fläche die von der Bebauung freizuhalten ist.	Sichtreiecke innerhalb des Geltungsbereiches

**C. Hinweise durch Text**

1.	Archäologische Bodenfunde	Die Bauherren bzw. Grundstückseigentümer, sowie die Bauaufsicht werden darauf hingewiesen, daß archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DStGG unterliegen und unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden müssen.
2.	Trinkwasserversorgung	Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Oberbergkirchen anzuschließen.
3.	Abwasserentsorgung	Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Einleitungen von nicht hauswasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungsatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 50 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht. Die Zustimmung für die Einleitung ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Mühldorf zu beantragen.
4.	Löschwasserversorgung	Das Hydrantenetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1-9-6 vom 25.04.1994 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW)-Arbeitsblätter V 331 und W 405 auszubauen. Art und Standort des Hydranten ist mit dem Kreisbrandinspektor festzulegen.
5.	Richtfunktrasse	Die Telefonica germany GmbH & Co. OHG gibt folgenden Hinweis: Durch den Bebauungsplan verlaufen zwei Richtfunkverbindungen hindurch (51055231 und 51055232). Bei der Planung und Positionierung von Baukörpern wird um Abstimmung gebeten. Alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukörper dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzvorhang zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von min. +/- 20m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von min +/- 10m einhalten.
6.	Normen	Alle zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Bau- und Rechtsnormen insbesondere Brandschutz, Immissionsschutz und Klimaschutz sind einzuhalten und bei der Bauvorlage prüfbar darzustellen.
7.	Landwirtschaftliche Emissionen	Die Gemeinde Oberbergkirchen weist darauf hin, dass landwirtschaftliche Gerüche, Staub- und Lärmemissionen aufgrund der Nähe von landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht vermeidbar sind. Die Belastungen sind ortsüblich und als zumutbar einzustufen und somit zu dulden.
8.	Emissionen Waldflächen	Die Gemeinde Oberbergkirchen weist darauf hin, dass Emissionen aufgrund der Nähe von Waldflächen (wie Pollenflug, Laubfall o.ä.) sowie Beschattung durch Waldbäume nicht vermeidbar sind. Die Belastungen sind ortsüblich und als zumutbar einzustufen und somit zu dulden.
9.	Höhenlage Erdgeschoss	Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses des Gebäudes sollte mind. 25cm über der Geländeöhe nahe dem Bauvorhaben liegen. Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt auch für Kellerfundamente, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller sind so zu konstruieren, dass kein Oberflächenwasser zutreten kann.
10.	Anbauverbotszone	Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlage vor Lärm, Stauboder Abgasemissionen. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird daher hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bausträger der Bundes-, Staats- bzw. Kreisstraße übernommen. (Verkehrslärm-schutzverordnung – 16. BImSchV).

**E. VERFAHRENSVERMERKE**

**1. Aufstellungsbeschluss:**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den..... -Siegel- Michael Hauspenger, 1. Bürgermeister

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit:**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2018 hat in der Zeit vom 05.04.2018 bis einschließlich 07.05.2018 stattgefunden.

Oberbergkirchen, den..... -Siegel- Michael Hauspenger, 1. Bürgermeister

**3. Beteiligung der Behörden:**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2018 hat in der Zeit vom 05.04.2018 bis einschließlich 07.05.2018 stattgefunden.

Oberbergkirchen, den..... -Siegel- Michael Hauspenger, 1. Bürgermeister

**4. Öffentliche Auslegung:**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den..... -Siegel- Michael Hauspenger, 1. Bürgermeister

**5. Beteiligung der Behörden:**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Oberbergkirchen, den..... -Siegel- Michael Hauspenger, 1. Bürgermeister

**6. Satzungsbeschluss:**  
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberbergkirchen, den..... -Siegel- Michael Hauspenger, 1. Bürgermeister

**7. Ausfertigung:**  
Ausgefertigt

Oberbergkirchen, den ..... - Siegel - Michael Hauspenger, 1. Bürgermeister

**8. Bekanntmachung:**  
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Oberbergkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).  
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ort, den..... -Siegel- Michael Hauspenger, 1. Bürgermeister

Gemeinde Oberbergkirchen  
Landkreis Mühldorf

**Bebauungsplan Nr. 16**

**"Ziegelberg I"**  
Aufstellung i.d.F. vom 21.09.2017

betreffend die Fl.Nr.:  
84, 85, 86, 86/5 Teil, 1745, 1746 Teil,  
1747, 1748, 1749 Teil, 2066 Teil  
Gemarkung Oberbergkirchen

Planerfasser: loherr, hochrein  
landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh

Neumühle 23/1/3  
84567 Perach

Bauerstraße 8  
80796 München

Plandatum: 17.05.2018,  
überarbeitet 21.06.2018  
überarbeitet 20.09.2018