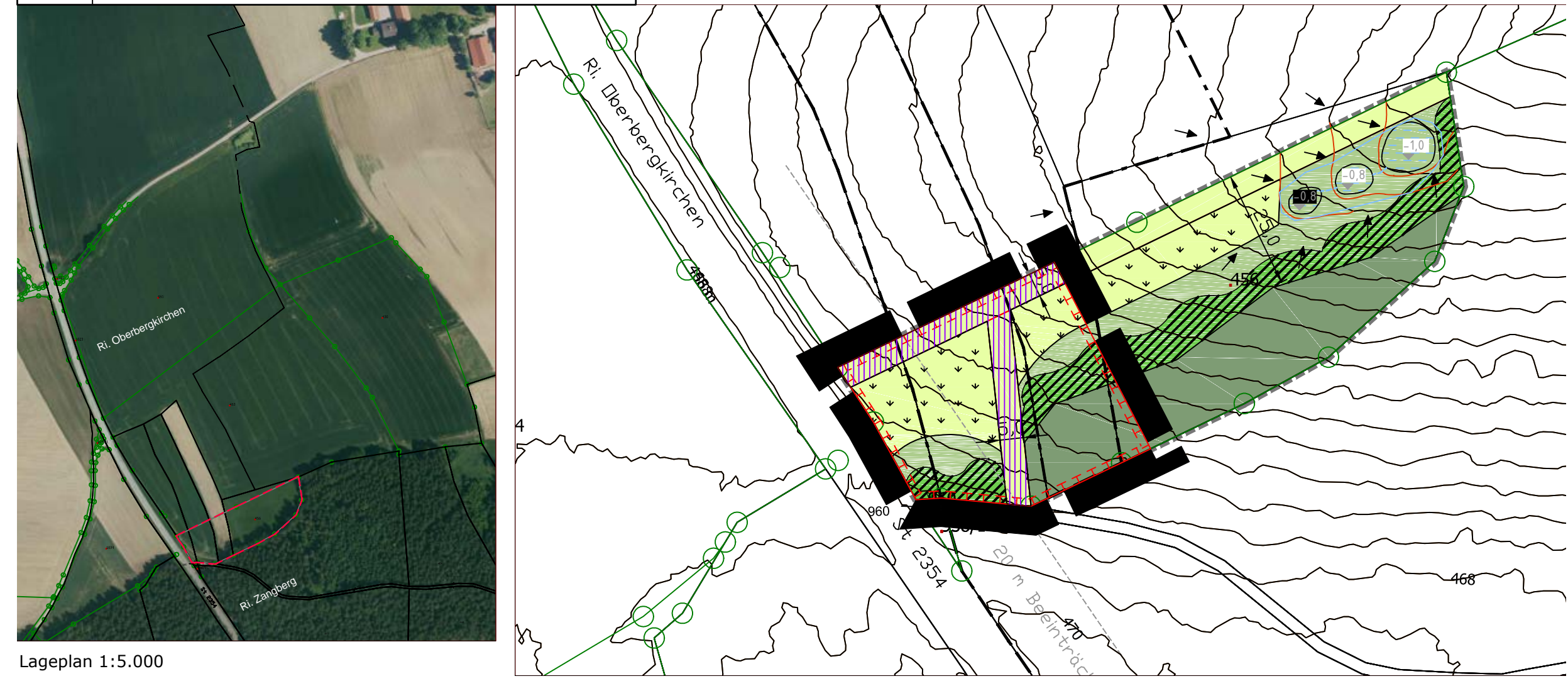


Einfacher Bebauungsplan mit int. Grünordnung Nr. 19 "Loipfing"

2 Geltungsbereich Nr. 2 - Ausgleichsfläche
Lay-1 1:1000

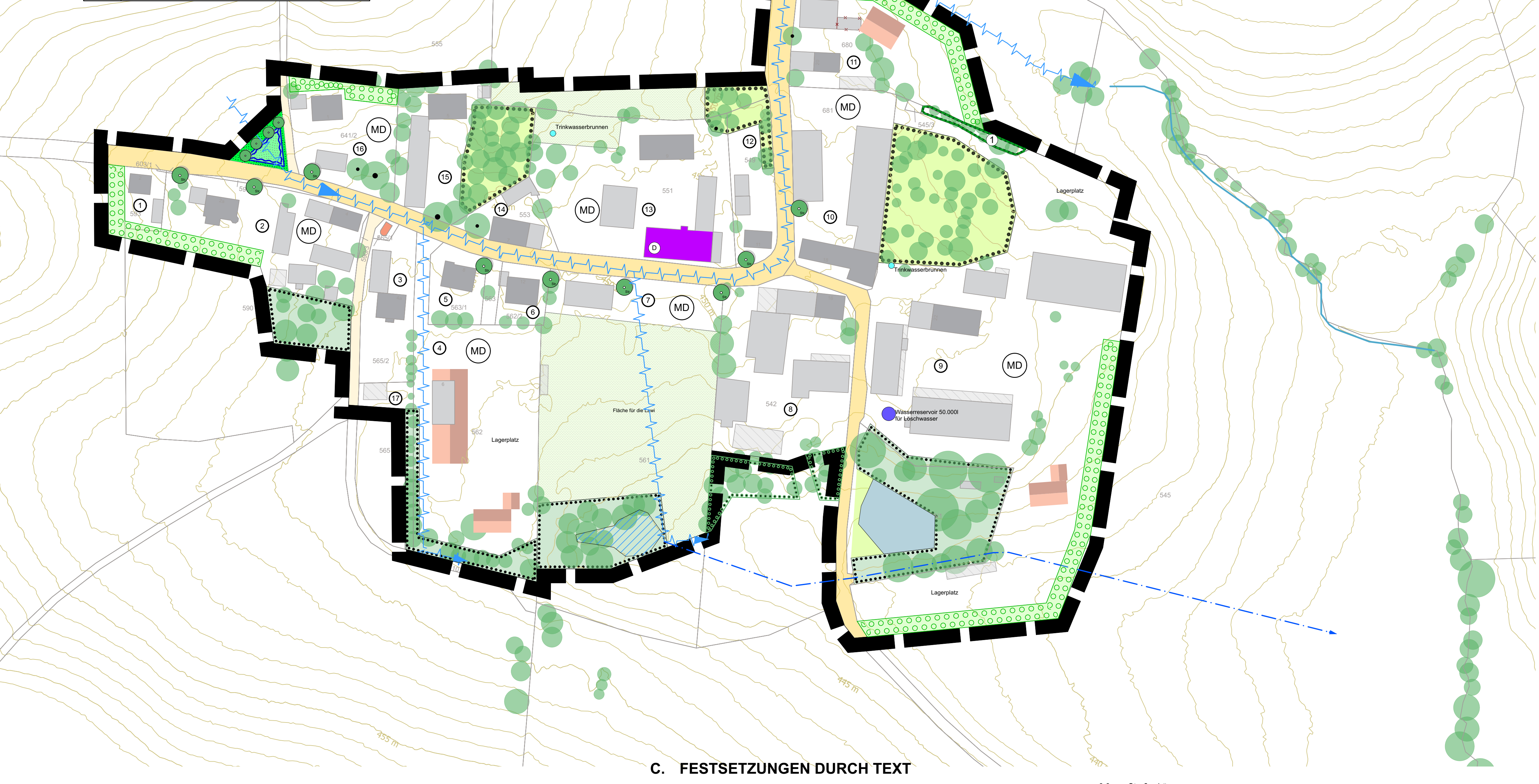


- 1.3 Abwasserentsorgung**
 - 1.3.1 Es besteht eine gemeindliche Abwasserleitung. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage der Gemeinden vor Bezug anzuschließen.
 - 1.3.2 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.
- 1.4 Wasserwirtschaftliche Belange / Oberflächengewässerversorgung**
 - 1.4.1 Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt wie bisher. Auf Privatgrundstücken und der Kreisstraße anfallendes Niederschlagswasser wird teilweise breiflächig abgeleitet und teilweise in den unbemannten Graben südlich des Planungsbereiches eingeleitet und von dort weiter in den Deilensbach. Eine gemeindliche Regenwasserkanalisation besteht nicht.
 - 1.4.2 Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers muss künftig in einen geeigneten Vorfluter erfolgen. Über eine möglicherweise erforderliche Rückhaltung muss sich der Grundstückseigentümer kümmern. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig, wenn Niederschlagswasser von mehr als 5.000 m² befestigter Fläche auf 1.000 m Gewässerlänge eingeleitet wird wovon im Planungsgebiet auszugehen ist.
 - 1.4.3 Bei Errichtung eines Bauantrages bei der Gemeinde Oberbergkirchen ist ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.
- 1.4.2 Das anfallende - nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken soll in einer Regenwasserzisterne mit Rückhaltevolumen zwischenspeichernd anschlüssend abgeleitet werden. Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers zur Brauchwassererzeugung wird empfohlen.**
- 1.4.3 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasser dicht auszubilden.**
- 1.4.4 Für Bauwasserhaltung und Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Mühldorf a Inn zu beantragen.**
- 1.4.5 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasser dicht zu errichten (Keller wasser dicht und soweit erforderlich wasserdichter, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgruben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann.**
- 1.4.6 Aufgrund der Hangneigung des Planungsbereiches ist bei Starkegen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wasserstarke Gebäudeumgebung. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Anfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamm gegebenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.**
- 1.4.7 Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkegenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzziel zur wasserrechtlichen Beweise des Bundesministeriums: www.flu-hund.de/halt/Themen/Hochwasser**
Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des SIMUV und SIMB zu Hochwasser- und Starkegenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen:
<https://www.simuv-bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen (weitere Informationen: www.elementar-versicher.de)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Oberbergkirchen, den 22.11.2018 –Siegel– Hausperger, 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 25.05.2021 hat in der Zeit vom 23.06.2021 bis einschließlich 28.07.2021 stattgefunden.
Oberbergkirchen, den 27.07.2021 –Siegel– Hausperger, 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 25.05.2021 hat in der Zeit vom 23.06.2021 bis einschließlich 28.07.2021 stattgefunden.
Oberbergkirchen, den 27.07.2021 –Siegel– Hausperger, 1. Bürgermeister
- 4. Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 18.11.2021 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2021 bis einschließlich 29.01.2022 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 17.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Oberbergkirchen, den 31.01.2022 –Siegel– Hausperger, 1. Bürgermeister
- 5. Beteiligung der Behörden:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2021 bis einschließlich 29.01.2022 beteiligt.
Oberbergkirchen, den 31.01.2022 –Siegel– Hausperger, 1. Bürgermeister
- 6. Erneute öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut in der Fassung vom 11.04.2022 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2022 bis einschließlich 09.06.2022 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 29.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Oberbergkirchen, den 10.06.2022 –Siegel– Hausperger, 1. Bürgermeister
- 7. Erneute Beteiligung der Behörden:**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2022 bis einschließlich 09.06.2022 beteiligt.
Oberbergkirchen, den 10.06.2022 –Siegel– Hausperger, 1. Bürgermeister
- 8. Satzungsbeschluss:**
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.06.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.06.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Oberbergkirchen, den 24.06.2022 –Siegel– Hausperger, 1. Bürgermeister
- 9. Aussetzung:**
Oberbergkirchen, den – Siegel –
Hausperger, 1. Bürgermeister
- 10. Bekanntmachung:**
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 01.07.2022. 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 Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt und auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 4 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).
Oberbergkirchen, den 01.07.2022 –Siegel– Hausperger, 1. Bürgermeister

1 Geltungsbereich Nr. 1 Planzeichnung
Lay-1 1:1000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberbergkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diesen

Satzung

A. Festsetzung durch Planzeichen

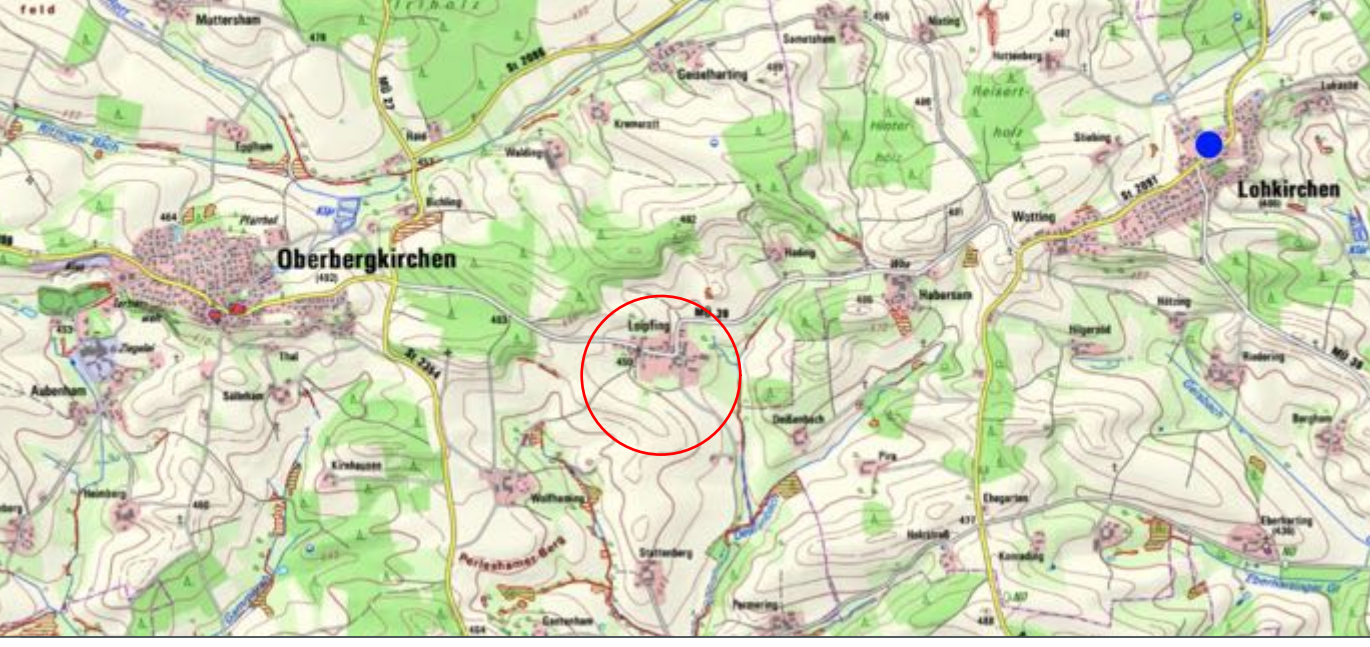
- A.1 Art baulicher Nutzung**
 - Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO.
- A.2 Verkehrsflächen**
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - öffentlicher Feld- und Waldweg
- A.3 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - bestehender und auf Dauer zu erhaltender ortsbildgebender Einzelbaum. Bei Ausfall ist dieser durch Bäume der Liste C 6.8.1 und 6.8.2 zu ersetzen. Qualität: Soll, 3xv, SU14-16
 - zu pflanzender Baum
 - zu pflanzender Straßenbaum
 - Fläche mit Bindung zum Erhalt bestehender Bäume und Sträucher und Nachpflanzverpflichtung bei Ausfall, siehe textl. Festsetzung 6.1.1
 - Fläche mit Bindung zum Erhalt bestehender Streubestände und Nachpflanzverpflichtung bei Ausfall, siehe textl. Festsetzung 6.1.2
 - Fläche mit Pflanzbindung bei Neu- oder Umbaumaßnahmen siehe textl. Festsetzung 6.1.3
 - bestehender Erdwall mit wärmelebenden Saum- und Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten (als Lebensraum für Reptilien)
 - Öffentliche Grünfläche, hier begrüntes Rückhaltebecken für wildabfließendes Niederschlagswasser

- B. Hinweise durch Planzeichen**
 - vorgeschlagenes/geplantes Gebäude
 - Gebäude Bestand (vor voraussichtlich entfernt)
 - Höhehinweis in Meter ü.N.N., hier z.B. 442,00 (NN)
 - sonstiger Baum/Strauchbestand
 - bestehende Flurgenze
 - bestehendes Haupt/Nebengebäude
 - bestehendes Haupt/Nebengebäude
 - bestehende Flurnummer
 - bestehende Hausnummer
 - möglicher Abflusskorridor von wildabfließendem Niederschlagswasser (bestehender Notwasserweg)
 - Das Gelände ist so zu gestalten das Niederschlagswasser ungehindert abfließen kann und zu keinen Schäden bei Ober-/Unterliegern führt. Teilbereiche sind nur eingeschränkt oder nicht bebaubar. Siehe auch wasserwirtschaftliche Hinweise
 - Löschwasserleitend natürlich gestaltet vermäster Bereich / Feuchtläche
 - Trinkwasserbrunnen
 - Wasserreservoir 50.000 für Löschwasser
 - bestehende Regenwasserableitung stellt offen teils verrohrt
 - erhaltenswerter Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches
- A.4 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft - hier Ausgleichsfläche -**
 - Ausgleichsfläche mit Nummerierung, siehe textliche Festsetzung C.7
 - Teil der Ausgleichsfläche mit geringerem Anerkennungsfaktor
- A.5 Fläche für die Landwirtschaft und Wald**
 - Fläche für die Landwirtschaft

- A.6 Nachrichtliche Übernahmen**
 - Baudenkmal
- A.7 Bemaßung**
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
- A.8 Wasserwirtschaft**
 - Becken zur temporären Rückhaltung von wildabfließendem Oberflächenwasser / Sturzfluten
- A.9 Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
 - 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 MD(Dorfgebiet) gem. § 6 BauNVO
Zulässig sind: 1. BauNVO
§ 5 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO
§ 5 Abs. 2 Nr. 2. BauNVO
§ 6 Abs. 2 Nr. 4. BauNVO
§ 5 Abs. 2 Nr. 5. BauNVO
§ 5 Abs. 2 Nr. 7. BauNVO
§ 5 Abs. 2 Nr. 8. BauNVO
Nicht zulässig sind:
§ 5 Abs. 2 Nr. 9. BauNVO
§ 5 Abs. 3. BauNVO
 - 2.1 **Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**
maximal zulässige Grundflächenzahl
2.1.1 Die maximale Grundflächenzahl definiert sich wie folgt:
in MD
- für Parzellen 8,9,10,14 maximal 0,45
- für Parzellen 1,2,3,5,6, maximal 0,35
- für Parzelle 4, 11,12,13,15,17 maximal 0,35
Überschreitung gem. C.2.1.2 bis max. 0,80
Überschreitung gem. C.2.1.2 bis max. 0,50
Überschreitung gem. C.2.1.2 bis max. 0,80
 - 2.1.2 Zulässige Überschreitung:
Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Gartenwege, Terrassen, Lagerflächen) überschritten werden.
 - 2.2 **Gestaltungsänderungen / Abtragungen**
2.2.1 Abtragungen bzw. Aufschüttungen sind bis maximal 1,0m zulässig. Ein direktes Anliegendengrenzen von Abtragung und Aufschüttung ist unzulässig.
2.2.2 Der natürliche Geländeverlauf ist an den Grundstücksgrenzen zu erhalten.
2.2.3 Geländeerhöhungen oder -stufen sind an den Grundstücksgrenzen unzulässig.
2.2.4 Stützmauern sind nur im Bereich von Zufahrten bis zu einer max. Höhe von 0,50m zulässig.
2.2.5 Es ist nur eine offene Bauweise zulässig
 3. **Mindestgröße von Baugrundstücken**
3.1 Bei Einzelhäusern muss diese mindestens 500qm betragen, ausgenommen hiervon ist Flurnummer 593 hier ist eine Grundstücksgrenzfläche von 400qm zulässig.
 4. **Bauliche und städtebauliche Gestalt**
4.1 Zulässige Dachneigung und -form
4.1.1 Es sind nur Satteldächer und Walmd- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 18° und 35° zulässig.
4.1.2 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen hiervon ist der Bereich des Zwerch-/ Ständerbälges. Die Firstlinie muss durchlaufend ausgebildet sein.
4.1.3 Dachterassen und sonstige Dachabschnitte sind unzulässig.
4.2 Dachdeckung:
Dächer sind nur in rot, rotbraun oder grau bis schwarzen Tönen zulässig.
4.3 Der Hauptbaukörper ist mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1:1,15 (Breite zu Länge) zu errichten. Der Dachstuhl muss in Längsrichtung verlaufen.
4.4 Der Dachüberstand der Hauptgebäude ist bis maximal 2,5m bei gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bis zu 3,0m zulässig.
 5. **Gargen/Stellplätze und Nebengebäude**
5.1 Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, für Einzelwohnungen bis zu 50qm ist nur ein Stellplatz nachzuweisen. Bei gewerblichen und sonstigen Nutzungen richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der Gargen- und Stellplatzverordnung (GesStV).
5.2 Der Stauraum vor den Gargen/Carport/Nebengebäude muss mind. 6,0m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Eine Einfriedung ist in diesem Bereich unzulässig.
5.3 Offene Stellplätze, Gargenzufahrten und Gartenwege müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.
5.4 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsfächen, die aus funktionalen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
 6. **Grünordnung**
6.1 **Fläche mit Pflanzbindungen**
6.1.1 Fläche mit Bindung zum Erhalt bestehender Bäume und Sträucher und Nachpflanzverpflichtung (gem. Planzeichen 5.4)
Innerhalb der Fläche sind je angefangenen 100 qm Grünfläche mindestens 1 heimischer Baum in der Qualität SIBU 200-250 gemäß Artenlisten (C. 6.8.1 und C.6.8.2) und 20 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (C. 6.8.3) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung der Sträucher soll innerhalb der Fläche für Pflanzbindungen in lockeren Gruppen (versetzt) mit einem Abstand von ca. 1,5 m untereinander ausgeführt werden. Bestehende Bäume und Sträucher werden angerechnet und sind vorrangig zu erhalten.
6.1.2 Fläche mit Bindung zum Erhalt bestehender Streubestände (gem. Planzeichen 3.5)
Innerhalb der Fläche ist je angefangenen 100 qm Grünfläche mindestens 1 Obstbaum in der Qualität Hochstamm SU14-16 gemäß Artenlisten (C. 6.8.2) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung der Bäume soll in einem Abstand von ca. 10m erfolgen. Bestehende Bäume werden angerechnet und sind vorrangig zu erhalten.
6.1.3 Fläche mit Pflanzbindung (gem. Planzeichen 3.6)
Innerhalb der Fläche sind je angefangenen 100 qm Grünfläche mindestens 1 heimischer Baum in der Qualität SIBU 200-250 gemäß Artenlisten (C. 6.8.1 und C.6.8.2) und 20 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (C. 6.8.3) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung der Sträucher soll innerhalb der Fläche für Pflanzbindungen in lockeren Gruppen (versetzt) mit einem Abstand von ca. 1,5 m untereinander ausgeführt werden. Bestehende Bäume und Sträucher werden angerechnet und sind vorrangig zu erhalten.
6.1.4 Bauliche Anlagen und Gebäude (auch verfahrensreife Nebengebäude) sind in den unter 6.1.1, 6.1.2 und 6.1.3 genannten Flächen unzulässig.
6.2 **Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke:**
Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens je angefangener 300 qm Bestandesfläche Fläche ohne Gebäude, ohne Flächen mit Pflanzbindungen und ohne Ausgleichsfläche ein heimischer Baum oder Obstbaum gemäß Artenliste (C. 6.8.1 bis 6.8.2) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfähigkeit zu pflanzen.
 - 6.2 **Sträßchenbäume:**
Die als zu pflanzend festgesetzten Sträßchenbäume sind zusätzlich zu den unter C.6.1 festgesetzten Bäumen als Hochstamm in der Qualität Sol. 3xv SU14-16 gemäß Artenliste (C. 6.8.1 bis 6.8.2 oder) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfähigkeit zu pflanzen.
Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.
6.5 Bei Neupflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind Lageabweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2,0 m gemessen von Stammteilpunkt zulässig.
6.5 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.
6.7 Sagenannte Kies-Schottergärten, lose Steinrücklagen oder sinngemäß Oberflächenbegrünungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufsteifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.
6.8 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen
 - 6.8.1 **Art der Bäume und Sträucher:**
Größtkrone Bäume:
Acer campestre – Feldahorn Fagus sylvatica – Rotbuche
Acer platanoides – Spitzahorn Prunus avium – Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus – Bergahorn Quercus robur – Stieleiche
Betula pendula – Birke Tilia cordata – Winterlinde
 - 6.8.2 **Klein- und Strauchbäume:**
Acer campestre – Feldahorn Malus in Arten und Sorten – Apfel
Hainbuche Pyrus in Arten und Sorten – Birne
Sorbus aucuparia – Eberesche Prunus in Arten und Sorten – Zwetsche
Sorbus torminalis – Elsbere Prunus avium in Art. und Sort. – Kirsche
Spiraea – Meibornie Prunus padus – Traubenkirsche
 - 6.8.3 **Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister:**
Carpinus betulus – Hainbuche Rhamnus frangula – Faulbaum
Cornus mas – Kornelkirsche Rosa canina – Hecken-Rose
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel Salix in Arten – Sal-Weide
Corylus avellana – Haselnuss Sambucus nigra – Holunder
Eunonymus europaeus – Pfaffenhuftorn Viburnum lantana – Wollig Schneebe
Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche Viburnum opulus – Wasser Schneebe
Prunus spinosa – Schlehe Ribes rubrum – Weiden
Ligustrum vulgare – gew. Liguster Taus baccharis – Elbe
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn Hippophae rhamnoides – Sanddorn
Ribes uva-crispa – wilder Stachelbeere Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Rosa rugosa – Schwarze Johannisbeere Salix spec. – Weiden
Rosa rubiginosa – Wein-Rose Rosa majalis – Zimt-Rose
 - 6.9 Bei den Außen-, Park-, Platz- und Straßenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf, Leuchtstoff-LED, Warmweiß) mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Park-, Platz- und Straßenbeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten und spätestens ab 23.00 bis 06.00 Uhr abzuschalten (Lichtschutzmaßnahmen).
6.10 Es sind nur Lichtschächte mit angemessiger Gitterabdeckung oder Aufsteigegittern für Amphibien zulässig. Gullys sind mit Amphibien Aufsteigegittern zu versehen.
6.11 Zum Erhalt der Artenvielfalt sollen Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorgesehen und unterhalten werden. Die geplanten Maßnahmen können durch wild abfließendes Wasser betroffen sein und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belastenden Nachteilen kommt. Die Pflanzung der Bäume soll in einem Abstand von ca. 10m erfolgen.
6.12 Licht- bzw. Kellerschächte müssen so angebracht werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.
 10. **Ausgleichsflächen**
10.1 Es wird folgende Kompensationsfläche gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Loipfing“ zugeordnet. Diese lautet wie folgt:
Lage/Flurnummer(n): 456 Gemarkung: Zangberg
Fläche: 2038,4 qm (Abbuchungsfäche)
davon 1588,7 qm mit Anerkennungsfaktor: 1,0 = 405,66 KompFl.
davon 450,7 qm mit Anerkennungsfaktor: 0,9 = 1.586,7 KompFl.
Gesamtkompensationsfläche: 1.694,3 qm
Ziel: Extensivweiden artenreich, teils als Bewirtschaftungsfläche, Hochstaudenreife und Waldanteil
Erstgestaltung: siehe Planung vom 26.10.2017 (Terrabota)
Pflegemaßnahmen: siehe Planung vom 26.10.2017 (Terrabota)
10.2 Die Anlage der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Satzungsbeschluss erfolgen. Fertigstellungs- und Abnahmetermine müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.
 11. **Einfriedigung**
11.1 Einfriedigungen und Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.
11.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Zäune aus Holz oder Stahl bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
 12. **Niederschlagswasserbeseitigung**
12.1 Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der nicht geeigneten Versickerungsmöglichkeit des unterliegenden Bodens nur abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Trenngestrich abgeleitet. Die quantitativen und qualitativen Nachweise zur Entsorgung des Niederschlagswassers gem. DWA-M153 müssen entsprechend geführt werden.
12.2 Die geplanten Maßnahmen können durch wild abfließendes Wasser betroffen sein und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belastenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.
12.3 Licht- bzw. Kellerschächte müssen so angebracht werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.
 - D. HINWEISE DURCH TEXT:**
 - 1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)**
1.1 **Trinkwasserzuleitung**
Die Trinkwasserzuleitung erfolgt über zwei private Tiefbrunnen.
1.1.1 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionsschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.
 - 2. Löschwasserzuleitung**
Die Löschwasserzuleitung erfolgt durch eine Wasserreservior auf Flurnummer 545 und einen Wasserleiterschlauch auf Flurnummer 545/1

PLANHALT Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung



VORHABENSTRÄGER
Gemeinde Oberbergkirchen
VG Oberbergkirchen
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen

PLAN	PLANNUMMER	
1	Lay-1	
Projektnummer	MASSTAB	
572	1:500	
DATUM GEZ	DATUM DRUCK	DATUM GEPR
	1.7.22	
GEZEICHNET	GEPRÜFT	
fb	fb	
DATUM/NAME	PLANGRÖSSE	Planstand 23.06.2022
09.02.2024 (b) 100x100 PLAN Vektor	1:06/0,90	

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung
forian breinl
dipl.-ing. (B) landschaftsarchitekt byak / stadtplanner st
industriestraße 1 telefon 08734 9391396
94411 reibelschöbberndorf mobil 0151 10818624
www.breinl-planung.de info@breinl-planung.de