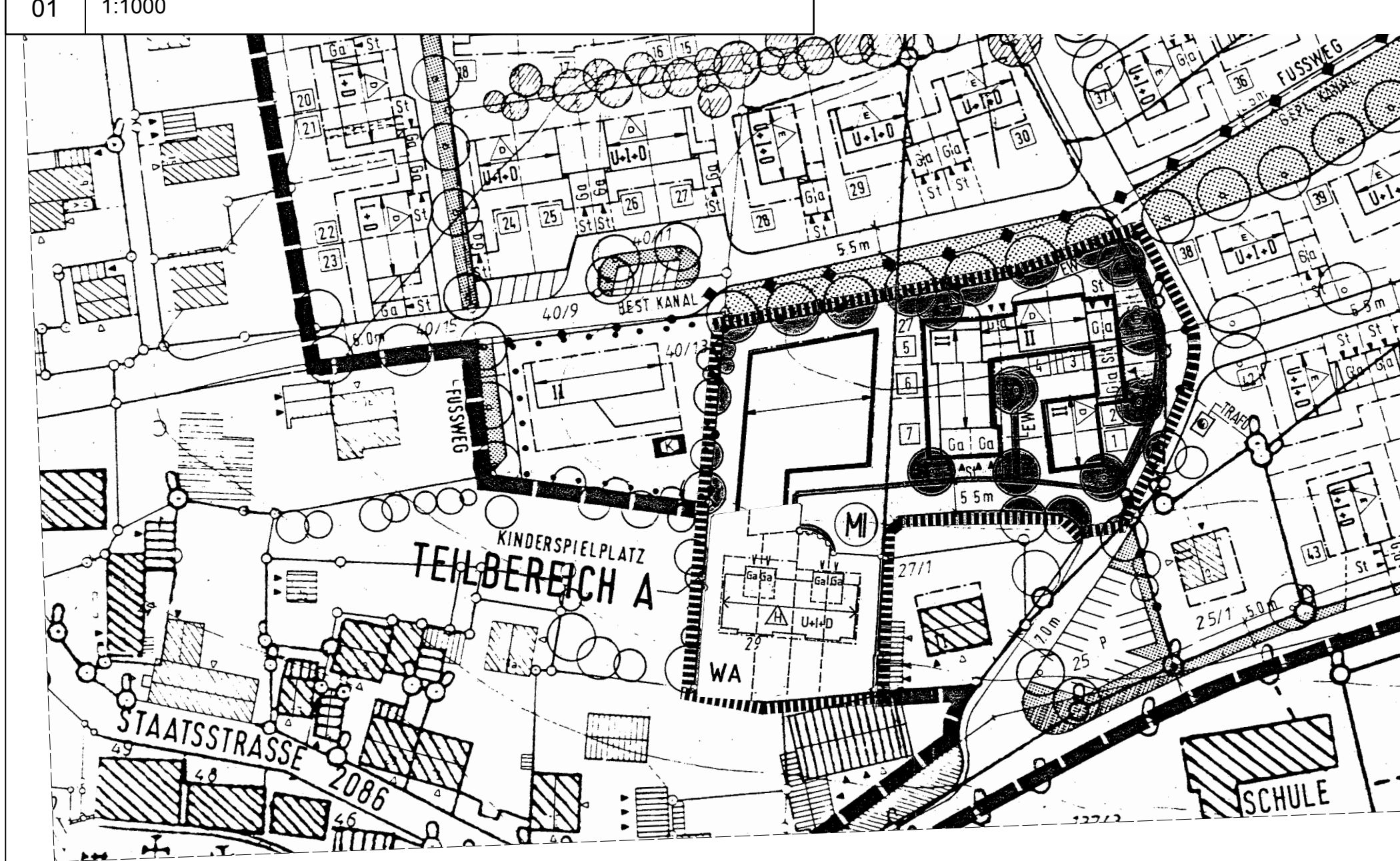
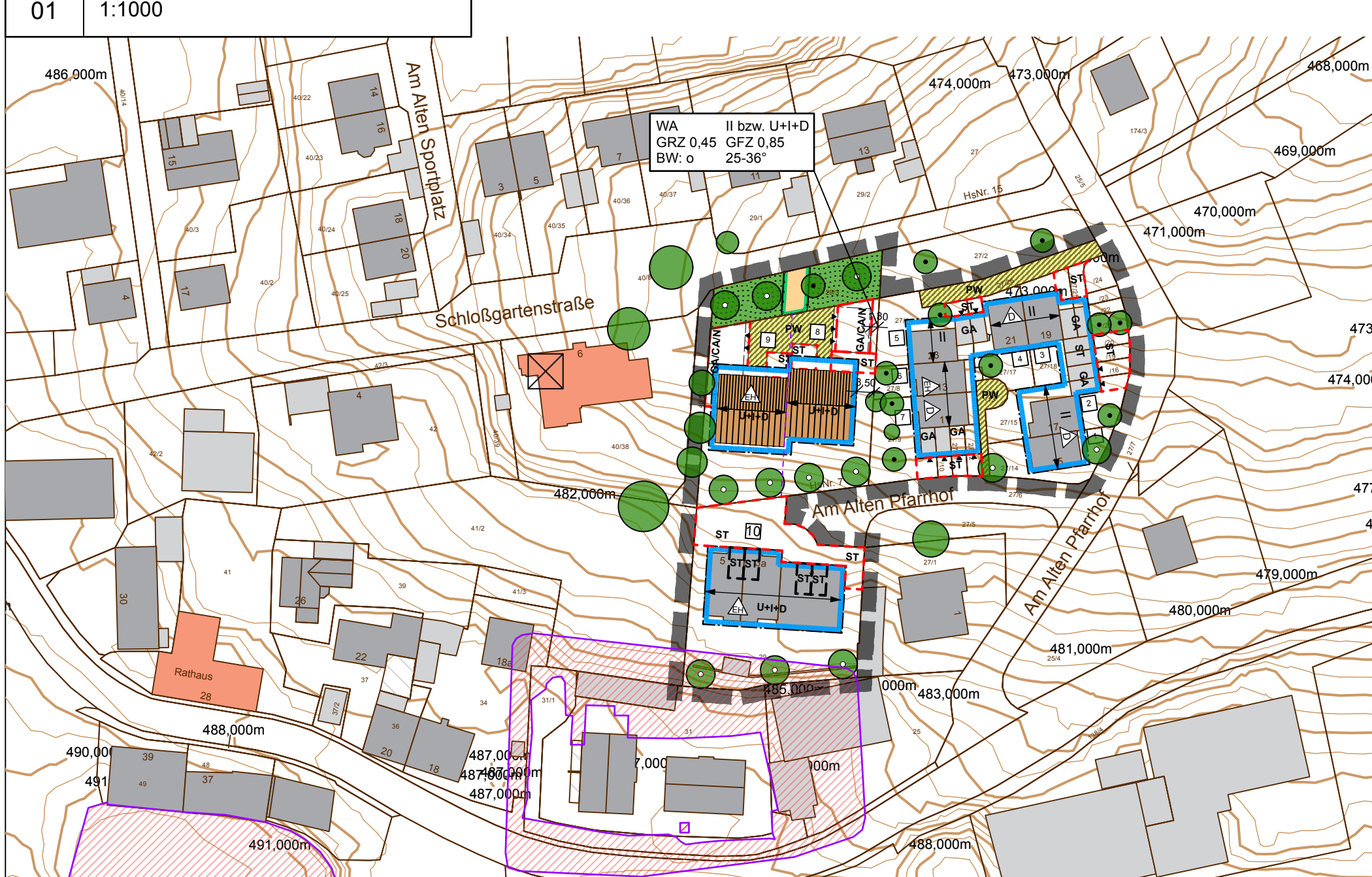


Bebauungsplan Nr. 004 "Am alten Sportplatz" 5.Änderung

2 Planzeichnung 2. und 4. Änderung zusammengefügt



1 Planzeichnung 5. Änderung



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberbergkirchen erlässt im vereinfachten Verfahren gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Bauuntersuchungsverordnung (BauUV) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Die **Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr.5** betrifft im Bereich der Planzeichnung, der Festsetzung durch Planzeichen, der Festsetzungen durch Text und Hinweise durch Text die Flurnummern 27/4, 27/8, 27/9, 27/10 27/11, 27/12, 27/13, 27/14,27/15, 27/16, 27/17, 27/18, 27/19, 27/20, 27/21, 27/22, 27/23, 27/24, 27/25, 27/26, 29/3, 29/4, und 29 Gemarkung Oberbergkirchen, Gemeinde Oberbergkirchen. Die vorgenannten Planungsbestandteile werden durch die 5.Änderung vollständig ersetzt.

Nummerierung nach PlanVZ bzw. bisherigem Bebauungsplan. Die Planzeichnung und alle planlichen sowie textlichen Festsetzungen werden durch die 5.Änderung vollständig ersetzt.

Änderungen sind mit (Ä) gekennzeichnet.

Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen.

1. Art baulicher Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

2. Maß baulicher Nutzung

- 2.1.1 U+I+D als Höchstgrenze Untergeschoß, Erdgeschoß und als Vollgeschoß ausgebauten Dachgeschoß **GRZ 0,45; GFZ 0,85** Soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
- 2.1.2 II als Höchstgrenze 2 Vollgeschoße **GRZ 0,45; GFZ 0,85** Soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1.1 nur Einzelhaus oder Hausgruppe zulässig
- 3.1.2 nur Doppelhaus zulässig
- 3.2.1 Baugrenze
- 3.2.2 Baugrenze für Garagen (GA) Carports (CA) und Nebengebäude (N)

6. Verkehrsflächen

- 6.1 öffentlicher Verkehrsfläche
- 6.1.2 Privatweg / private Verkehrsfläche
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

- 9.2 öffentliche Grünfläche

13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft

- 13.1 bestehender zu erhaltender Baumbestand
- 13.2 Pflanzgebot für Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen

- 15.1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
- 15.2 Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 15.3 Firstrichtung
- 15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 15.5 Nutzungsschablone
1 = Gebiet
2 = Geschößzahl
3 = Grundflächenzahl
4 = Geschößflächenzahl
5 = Bauweise
6 = Dachneigung
- 15.6 Bodendenkmal

Zeichenerklärung für die Planlichen Hinweise

- bestehende Flurgrenze
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- bestehende Flurnummer
- bestehende Hausnummer
- vorgeschlagenes Gebäude
- Bestandsgelände in Meter ü NN, 0,5m Schritte
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Parzellenbezeichnung, hier Parzelle Nr. 1
- Baumbestand

Textliche Festsetzungen

0.1 Bauweise

- 0.1 Bauweise offen
- 0.1.1 Bei Parzelle 1 bis 4 bzw. 5 und 7 Doppelhäuser bzw. Reiheneckhäuser halbhoften mit einseitigem Grenznanbau (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- 0.1.2 Bei Parzelle 6 (Reihennittelhaus) geschlossen mit beidseitigem Grenznanbau (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke / Wohnungen

- 0.2.1 Mindestgröße der Baugrundstücke wird nicht festgesetzt
- 0.2.2 Es sind je Wohngebäude bzw. je Doppelhaus max. 2 Wohnungen, in Hausgruppen max. 4 Wohnungen zulässig (Ä)

0.3 Firstrichtung

- 0.3.1 Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichnung gem. Planzeichen 15.3 (Ä)

0.4 Gestaltung des Geländes

- 0.4.1 Abgrabbungen vom derzeit vorhandenen Gelände bei Parzelle 8 und 9 bis max. 1,20m und Aufschüttungen sind bis max. 1,0m zulässig, bei Parzellen 1 bis 7 und 10 bis max. 0,50m (Ä)
- 0.4.2 Der Geländeverlauf an der Grundstücksgrenze ist zu erhalten.
- 0.4.3 Bei Parzelle 8 und 9 sind Stützmauern bis max. 1,20m zulässig. (Ä)

0.5 Einfriedungen

- 0.5.1 Einfriedungen
Art der Ausführung:
Straßenseitige Begrenzung
Zu den Verkehrsflächen hin sind nur Holzläuze (Holzlatten- oder Hanichelzäune) mit senkrechter Lattung zulässig oder Zäune aus Metall, Edelstahl- oder schmiedeeiserner Zäune; Mauern als Abgrenzung sind unzulässig. (Ä)
Seitliche und rückwärtige Begrenzung
Holzlatten- oder Hanichelzaun, wie bei straßenseitiger Begrenzung.
Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen
Höhe des Zaunes:
Straßenseitige Begrenzung, Über-Straßen- oder Gehwegoberkante höchstens 1,00m
Seitliche und rückwärtige Begrenzung, Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,50m zulässig.

Textliche Festsetzungen

- 0.5.2 Die Zufahrten zu den Garagen und die Flächen für private Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden
- 0.5.3 Eine Einfriedung der Parzellen 1,2,3 an der Ostseite (zur Straße hin) ist unzulässig.
- 0.6 Garagen- und Nebengebäude
0.6.1 Garagen- und Nebengebäude sind in der Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Zulässig sind sowohl Pult- als auch Satteldach
Traufseitige Wandhöhe: nicht über 3,0m im Mittel gem. BayBO (Ä)
0.6.2 Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung, etc. einem bereits an dieser Grenze stehenden Nebengebäude anzugleichen
- 0.6.3 Garagen- und Nebengebäude (§ 14/1, § 23/5 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Fläche zulässig.
- 0.6.4 Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,0m freigehalten werden. eine Einziehung des Stauraumes ist unzulässig.
- 0.6.5 Die Garagenvorplätze dürfen nicht geteert werden, sondern sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen.

0.7. Gebäude

- 0.7.1 Zur planlichen Festsetzung 2.1.1.1 (Ä)
Dachform: Satteldach 25° - 36° bei Nebengebäuden auch 20° - 36° (Ä)
Dachdeckung: in naturrotten Farben
Dachgauben: Dachgauben sind nur als stehende Giebel- oder Schieppgauben bei Dachneigungen ab 28° (Ä) zulässig. Auf Parzellen 8 und 9 sind nur Schieppgauben zulässig. Die Summe der Dachgaubebreite darf max. 50% (Ä) der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Ansichtsbreite der einzelnen Gauben darf 5,7m (Ä) nicht überschreiten. Abweichend dazu darf auf Parzellen 8 und 9 die Summe der Dachgaubebreite auf der Südseite auf 80% und auf der Nordseite auf maximal 60% erhöht werden. Dachgauben auf der Nordseite müssen mindestens 3,90m von der östlichen Gebäudewand Abstand haben. Die vorgeannten Dachgauben und Zwerchgiebel werden bei der Wandhöhenermittlung nicht berücksichtigt.
Kniestock: bei U+I+D nicht über 2,22m (Ä) ausgenommen im Bereich der Dachgauben (Oberkante Fertigfußboden zur Oberkante der Fußplatte Dachtauberkannte mit dem Schnittpunkt der Außenwand(Ä))
Sockelhöhe: nicht über 0,50m
Ortsgang: mind. 0,30m bis max. 1,2m, bei Balkonüberdachung ist eine Ausnahmeregelung zulässig. Maximal 50cm bei Zwerchhaus.
Wandhöhe: Bei U+I+D und bei II nicht über 6,90m (Ä) ab vorhandenem Gelände Bei Parzelle 10 nicht über 7,30m (Ä) Bei Parzellen 1-4 nicht über 6,50m (Ä)

- 0.7.2 entfällt
- 0.7.3 Bei der Errichtung von Doppelhäusern an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze stehenden Doppelhaushälfte anzugleichen.
- 0.7.4 Die Oberkante des Erdgeschoss Fußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen oder von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Gelände liegen. Ausgenommen hiervon sind Parzellen 8 und 9 hier darf das Erdgeschoß taleseitig max. 1,85m über dem bestehenden Gelände liegen.
- 0.7.5 entfällt
- 0.7.6 entfällt
- 0.7.7 entfällt
- 0.7.8 entfällt

0.8 Bepflanzung

- 0.8.1 Die 300 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein hochwertiger Laubbau heimischer Art zu Pflanzen zu erhalten. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen.
- 0.8.2 Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Deck- und Schutzpflanzung wird die Verwendung, der in 0.8.4. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Zur gestalterischen Steigerung der privaten Grünflächen im Gebäudebereich ist die Verwendung von Gastgehölzen möglich. Als Sichtschutz an den Grundstücksgrenzen können geschnittene oder frei wachsende Hecken gepflanzt werden.
- 0.8.3 Folgende Mindestgrößen sind zu beachten:
Großbäume: Stammhöhe 3-4 xv, Ballenware, StU 18/20, Höhe 400-500, Koniferen 250-300
Kleinbäume: Stammhöhe 3-4 xv, StU 16/18, Höhe 350-400, Koniferen 200-250
Sträucher: 2xv. m.B. 125-150
- 0.8.4 Für die Einzelbäume und für die Deck- und Schutzpflanzungen stehen folgende Arten zur Wahl:

Großbäume: Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Pinus sylvestris Quercus robur Tilia cordata	Spitzahorn Bergahorn Sandbirke Rotbuche Gem. Esche Gem. Kiefer Stieleiche Winterlinde	Kleinbäume: Acer campestre Alnus incana Alnus glutinosa Carpinus betulus Gem. Esche Sorbus aucuparia (wahlweise Obstbäume)	Feldahorn Grauerle Schwarzerle Hainbuche Gem. Eberesche
---	---	--	--

- 0.8.4 Für die Einzelbäume und für die Deck- und Schutzpflanzungen stehen folgende Arten zur Wahl:

Großbäume: Cornus sanguinea Corylus avellana Prunus spinosa Rosa canina	Roter Hartriegel Wald-Haee Schlehdorn Hundrose	Rhamnus frangula Salix caprea Sambucus racemosa Viburnum lantana	Faulbaum Sal-Weide Trauben-Holunder Wolliger Schneeball
--	--	--	---
- 0.8.5 Für geschnittene Hecken sind folgende Arten zulässig:
Acer campestre
Carpinus betulus
Feldahorn
Hainbuche
Fagus sylvatica
Picea omorika
Rotbuche
Serbische Fichte

- 0.8.6 Negativliste für die Bepflanzung
Thuja (in allen Arten)
Chamaecyparis (in allen Arten)
Lonicera xylosteum
Lebensbaum
Scheinzypresse
Heckenkirsche
Ligustrum vulgare
Euonymus europaeus
Taxus baccata
Liguster
Pfaffenhütchen
Eiben
- 0.8.7 Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzarten vorgeschrieben oder verboten.
- 0.8.8 Sicherstellung des Pflanzraumes
Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25cm, bei Strauchpflanzungen 40-60 cm und bei Bäumen 100cm
- 0.8.9 Auf nachfolgende gesetzliche Bestimmungen ist bei der Ausführung zu achten:
- Grenzabstand nach Art. 47 und 48
- Grenzabstand bei Gärten oder landwirtschaftlichen Flächen, Art. 52 – Verjährung der Nachbarrechtlichen Ansprüche
- 0.8.10 Schutz des Mutterboden § 202 BauGB
Vor Beginn jeder Maßnahme ist der Mutterboden in nutzbaren Zustand zu erhalten und Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- 0.8.11 entfällt
- 0.8.12 entfällt

0.9 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im südlichen Teil des Bebauungsplanes (Flstnr. 25, 29, 31) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLID die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren. (Ä)

0.10 Erneuerbare Energien

Solar- und Photovoltaikanlagen:
Bei Neubauten ist je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte ist eine Photovoltaikanlage von mindens 4kWp zu errichten. Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig. (Ä)

Textliche Festsetzungen

0.11 Belange der Wasserwirtschaft

Die Rohtfußbodenoberkante des Erdgeschosses des geplanten Gebäudes muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Sofern aufgrund der Hanglage das Gebäude in das Gelände einschneidet, ist es bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und – soweit erforderlich - auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann. (Ä)

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu fachiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Gebäudeplanung. Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. bebauete Flächen) zu berücksichtigen. Eine gezielte Ableitung ist anzustreben. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss 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. (Ä)

Textliche Hinweise

Belange der Bayernwerke.

Kabel
Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Be-pflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und lichterwäldige Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den Bayernwerken geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Befreiungsbegrenzung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Befreiungsvorhaben jeder Art den Bayernwerken rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufstufungen. (Ä)
Kabelplanung(en)
Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauer und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. (Ä)

Ausführung von Leitungsarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:
• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben durch die Versorgungsstraßen bzw. Gehwegverläufe den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustechen.
• Für die Ausführung der Leitungsarbeiten ist den Bayernwerken ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. (Ä)

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Anforderung vorzulegen. (Ä)

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. (Ä)

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. (Ä)

Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von den Bayernwerken betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über das Plansuchportal eingeholt werden. Das Portal erreichen Sie unter <http://www.bayernwerk-netz.de/energie-service/kundenservice/plansuchportal.html> (Ä)

Bodendenkmalpflegerische Belange:
Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmale: D-17640-008 „Abgegangenes Hofmarksschloss des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit („Schloss Oberbergkirchen“). Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. (Ä)

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanungen vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023. (Ä)

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmale einen erheblichen Umfang nehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Im Bereich bekannter Bodendenkmale ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmale im Erdreich aufzufinden (z. B. Metalldetektoren), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechtigte berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden. (Ä)

Belange der Wasserwirtschaft

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realen Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereinträge in das geplante Gelände bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassereffahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden. (Ä)

Niederschlagswasser soll vorrangig ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (Ä)

Aufgrund der Hanglage mit einer Neigung bis zu 13 % ist bei Starkniederschlägen das Auftreten von wild abfließendem Wasser nicht auszuschließen. (Ä)

Eine Begrünung von Dächern wird empfohlen, außerdem sollen Notwasserwege in Form einer Mulde freigehalten werden. Es sollen sicherhafte Beläge verwendet werden. (Ä)

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregensrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregensrisiken in der Bauleitung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserverschtaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: <http://www.elementar-versichern.de>) Es wird dringend zu einer wassersensiblen Gebäudeplanung geraten. Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sollen Dächer sowie Garagen begrünt werden. Auf ausreichende breittflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWAA102 zu achten. (Ä)

Textliche Hinweise

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen.
Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baugeliegung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten. (Ä)

Verfahrensmerkmale Regelverfahren

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.04.2025 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 30.04.2025 –Siegel– Hausperger, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 28.11.2025 bis einschließlich 29.12.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltsprüfung abgesehen wird.

Oberbergkirchen, den 05.01.2026 –Siegel– Hausperger, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 28.11.2025 bis einschließlich 29.12.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, den 05.01.2026 –Siegel– Hausperger, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 15.01./26.01.2026 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2026 bis einschließlich 05.03.2026 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 29.01.2026 bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltsprüfung abgesehen wird.

Oberbergkirchen, den 09.03.2026 –Siegel– Hausperger, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01./26.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2026 bis einschließlich 05.03.2026 beteiligt.

Oberbergkirchen, den 09.03.2026 –Siegel– Hausperger, 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.03.2026 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.03.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberbergkirchen, den 20.03.2026 –Siegel– Hausperger, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Oberbergkirchen, den _____ – Siegel –

_____ Hausperger, 1. Bürgermeister

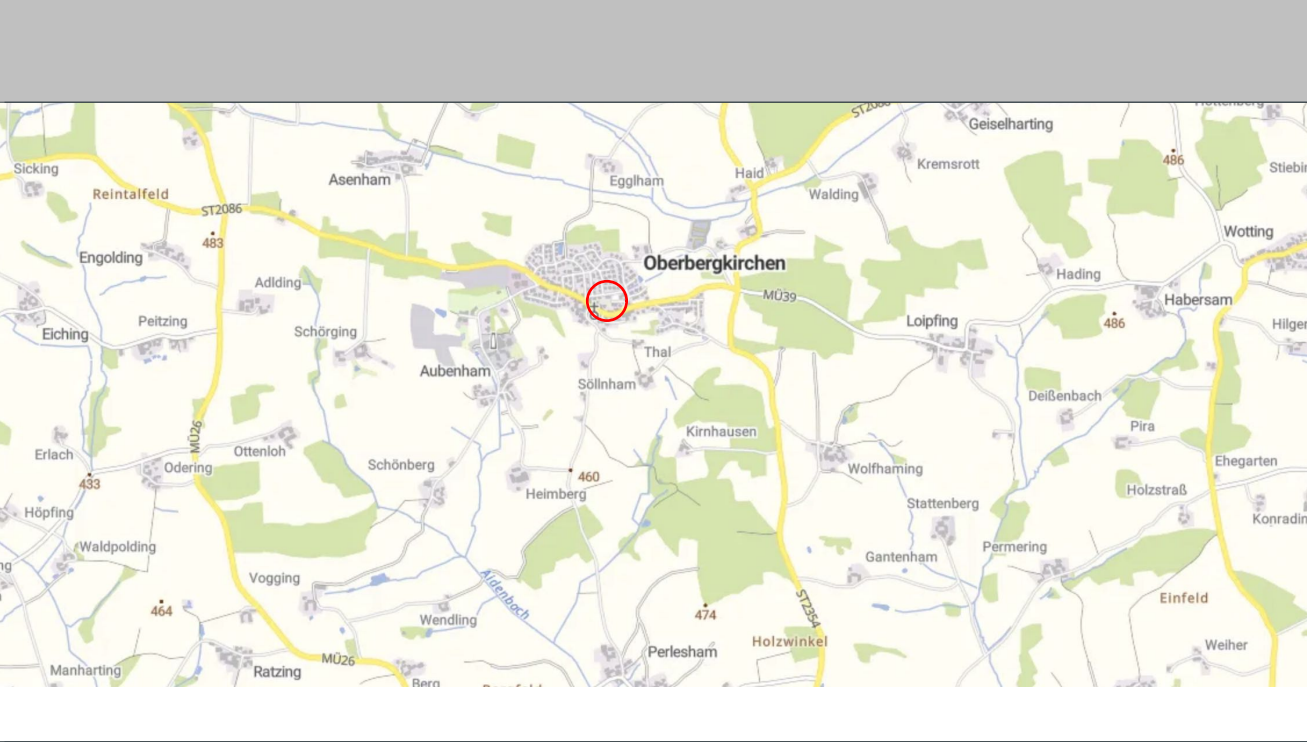
8. Bekanntmachung:

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 Verwaltungsgemeinschaft 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).

Oberbergkirchen, den _____ –Siegel– Hausperger, 1. Bürgermeister

PLANINHALT Bebauungsplan 5.Änderung



VORHABENSTRÄGER
Gemeinde Oberbergkirchen
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen

PLAN	PLANNUMMER	
1	01	
Projektnummer	MASSSTAB	
	1:500	
DATUM GEZ	DATUM DRUCK	DATUM GEPR
	13.03.26	
GEZEICHNET	GEPRÜFT	
fb	fb	
DATEINAME	PLANGRÖSSE	
1008-07-2025-03-19_BPL_Am_Sportplatz_5_Aenderung_D1_Plan_Vkx	1,06 / 0,65	

BREINL
landschaftsarchitektur + stadtplanung
florian breinl
dipl.-ing. (FH) landschaftsarchitekt byak / stadtplaner srl
industriefstraße 1
94419 reitsbachobermünchsdorf
www.breinl-planung.de
telefon 08734 9391396
mobil 0151 10819624
info@breinl-planung.de

