

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "HELFFENBRUNN WEST"

1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Helffenbrunn West"

als SATZUNG.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

2.1 Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper verpflichtet hat.

2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im MI werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 6-8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.
 Im MI werden alle gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig. Im Mischgebiet sind je Wohngebäude höchstens 3 Wohneinheiten (WE) zulässig.

2.3 eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im GE sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im GE werden alle gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

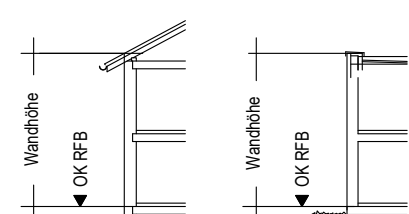
3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

3.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4

3.2 Im MI darf die zulässige Grundfläche entsprechend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

3.3 Wandhöhe als Höchstmaß in Metern, z. B. 6,5 m

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zur Oberkante Attika zu messen.



3.4 FH 8,5 m

Firsthöhe als Höchstmaß in Metern, z. B. 8,5 m
 Die Firsthöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum höchstgelegenen Dachabschluss zu messen (SD: First; FD: OK Attika).

3.5 Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB), in Metern über Normalhöhennull, z.B. 0,00 m ü. NHN. Eine Abweichung um +/- 0,3 m ist zulässig.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 abweichende Bauweise
 Abweichend von der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge nicht begrenzt. Die seitlichen Grenzabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

4.2 Im MI sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.

4.3 Baugrenze

4.4 Fläche für Stellplätze

4.5 Sammelplatz für Abfallcontainer

5 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Zufahrtbereich

6 Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Stellplätze sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasengitter, Rasengitter, Schotterrassen, wasserge. Decke).

7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 sowie Abs. 6 BauGB)
 Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme. Die Pflanzung sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Bei allen Pflanzungen sind heimische Arten in folgenden Mindestqualitäten zu verwenden:
 Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
 Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
 Mindestqualität Strauch: 2 oder 3 x verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

7.1 Privates Grün
 Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.

7.2 zu pflanzender Laubbaum;
 Standort geringfügig (bis max. 5 m, parallel zur Grenze) veränderbar;

7.3 zu pflanzende Strauchgruppe;
 zweireihig versetzt angeordnet; Mindestpflanzdichte: 15 Sträucher pro Gruppe

8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche A1

Entwicklungsziel: Extensive Wiesenfläche mit Obstbaumbestand

Herstellungsmaßnahmen:
 Wiesenansaat: 10 g/m² (3 g Saatgut + 7 g Saathilfe), mit mind. 50 % Kräuterteil, aus Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (HK 16)

Baumpflanzung: Pflanzung von mindestens 12 heimischen Obstbäumen mit einem Pflanzabstand von mind. 8 m
 Mindestpflanzqualität: Halbstamm, 3xv, StU 12 - 14 cm

Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt werden.

- 2 x jährliche Wiesenmahd z.B. im Juni und August mit Abransport des Schnittguts und unter Verzicht auf Düngung sowie Pflanzenschutzmitteln, keine Verwendung von Schlegelmaschinen. Alternativ ist eine ökologisch verträgliche Schafbeweidung zulässig.
- Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Die Jungbäume erhalten in den ersten 5 - 8 Jahren einen jährlichen Erziehungsschnitt. Anschließend wird ein Erhaltungsschnitt alle 5 - 6 Jahre, je nach Bedarf der verschiedenen Baumarten, in unregelmäßigen Zeitabständen durchgeführt. Der Schnittzeitraum liegt zwischen Oktober und März. Das anfallende Schnittgut ist wirtschaftlich zu verwerten
- Abgehende Gehölze sind in der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Nach Erreichen des Entwicklungsziels ist eine Erhaltungsdüngung nach vorheriger Absprache mit der UNB möglich.

Zuordnung:
 Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Fl.Nr. 3313, Gemarkung Kirchdorf an der Amper, eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 877 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.

9 Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

9.1 Dächer der Hauptgebäude
 Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von min. 18° bis max. 26° (Grad).
 Der Hauptfirst ist über die Gebäudelängsseite anzuordnen. Für die Dachdeckung sind stark glänzende und stark reflektierende Materialien nicht zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte sind unzulässig. Davon ausgenommen sind technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Sie sind dachparallel und als weitgehend geschlossene Rechteckfläche anzuordnen. Zulässig sind zudem begrünte Flachdächer (FD).
 Die Flachdächer sind mind. extensiv zu begrünen und mit eine Substratauflage von mind. 10 cm Aufbauhöhe auszustatten. Dachaufbauten dürfen nicht mehr als 20% der Dachfläche einnehmen und sind mind. um das Maß ihrer Höhe von der Außenseite aufgehenden Fassade zurückzusetzen.
 Von den Regelungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen o.ä.

9.2 Fassadengestaltung
 Grelle, stark reflektierende oder glänzende Fassadenmaterialien und -anstriche sind unzulässig.
 Fassaden ab einer Länge von 20 m sind in einem Abstand von max. 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch unterschiedliche Farben, Materialien, Öffnungen, Fassadenbegrünung etc.

9.3 Werbeanlagen

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

9.4 Geländeänderungen und Stützmauern

Das Gelände darf entlang der Gebäude bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgefllt oder abgegraben werden. Das Gelände darf an das Niveau der Straßenebene angehängelt werden. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden. Stützmauern werden nicht zugelassen.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

9.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind im MI mit einer Höhe von max. 1,3 m, im GE von max. 1,6 m über Gelände zulässig. Vollständig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabelnswände etc. sind unzulässig.
 Zäune sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit von mindestens 15 cm). An Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

9.6 Abfall- und Wertstoffbehälter

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren, einzuhausen oder einzugründen, dass die Behälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

10 Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind insgesamt zu mind. 30% mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen, sofern seitens des Netzbetreibers eine direkte Einspeisung ermöglicht wird. Die Module dürfen auf besonders geeigneten Flächen zusammengefasst werden und sind dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten.

11 Sonstige Planzeichen

11.1 Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 3314/6

bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

geplantes Vorhaben: Gebäude, Abstellflächen und Stellplätze

Landschaftsschutzgebiet

Hochwassergefahrenfläche HQ100

Wassersensibler Bereich

Höhenschichtlinien in m ü. NHN, z. B. 436 m ü. NHN

2 Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

3 Grenzabstände Bepflanzungen

Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBG), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

4 Kommunale Satzungen

- Es gelten die kommunalen Satzungen zum Zeitpunkt der Bauantragstellung:
- Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenziele

- im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob eine Regelung zu Abstandsflächen im Bebauungsplan erforderlich ist -

4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zeitgleich wurden alle Planunterlagen im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt
 Kirchdorf a. d. Amper, den

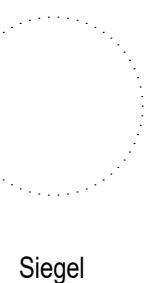
Uwe Gerlsbeck
 Erster Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 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 wird hingewiesen.

Kirchdorf a. d. Amper, den

Uwe Gerlsbeck
 Erster Bürgermeister



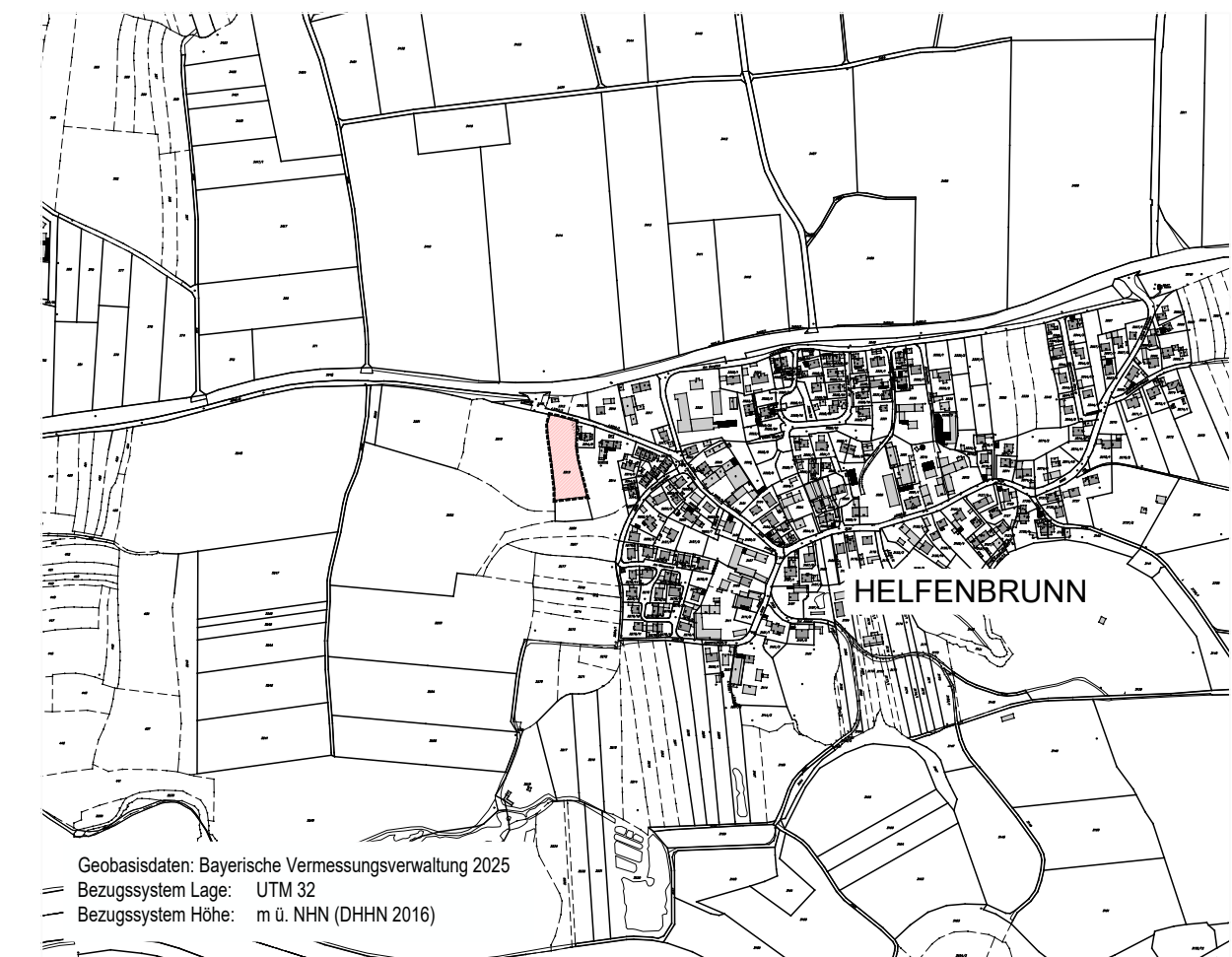
GEMEINDE KIRCHDORF AN DER AMPER LANDKREIS FREISING

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "HELFFENBRUNN WEST"

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 13.01.2026

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 09441 5046-0
 Fax: 09441 504629
 Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3062.036