5. Änderung und Erweiterung des **Bebauungsplan Nr. 2 "Auer Feld"** mit integriertem Gründordnungsplan

im Bereich der Flurstücke Nr. 278/1, 280, /1, /6, 281, /3, /7, /9, 286, /5, /6 der Gemarkung Kirchweidach

Die Gemeinde Kirchweidach erlässt gemäß § 2 Abs.1, § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die baulische Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1. **Geltungsbereich:**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplan

2. **Art der baulichen Nutzung:**

M1 als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

3. **Maß der baulichen Nutzung:**

WH 7,75 Traufseitige Wandhöhe (max. 7,75 m)

0,60 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), 0,60

4. **Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche:**

Baugrenze

O offene Bauweise

ED Einzel- oder Doppelhauser

Firstrichtung frei wählbar

5. **Verkehrsflächen:**

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

freizuhaltendes Sichtdreieck (3m / 70m)

6. **Grünflächen:**

private Fläche zur Ortsrandeingrünung

Laub- oder Obstbaumpflanzung (vorgeschlagender Standort)

Strauchpflanzung (vorgeschlagender Standort)

B. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenze gem. amtlicher Flurkarte

Vorschlag Grundstücksgrenze

280/6 bestehende Flurstücksnummer gem. amtlicher Flurkarte

bestehende Gebäude gem. amtlicher Flurkarte

bestehende 0.5m- Höhenlinien gem. amtlichen Geländemodell (System DHHN2016)

rechtskräftige Baugrenze außerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplan

× 507,03 m Höhenpunkt in m ü. NN (System DHHN2016), z.B. geplante Straßenoberfläche

m² Parzellengröße in m2

5 Parzellennummer

5:1,4 Maßzahl

5 Vorschlag Hausnummer, z.B. Am Sonnenfeld Nr. 5

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung:**
als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

2. **Maß der baulichen Nutzung:**
Grundflächenzahl: ist gem. Planlieb festgesetzt.
Wandhöhe für Hauptgebäude: Die traufseitige Wandhöhe wird mit max. 7,75 m festgesetzt.
Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfussboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.
Höhenlage der Baukörper: Bei der Errichtung von Gebäuden darf die Höhenlage, Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, max. 0,25 m über der Straßenoberfläche liegen. Als Bezugsgelände-höhe gilt die Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt (Interpolation der durch Planzeichen angegebenen Fahrbahnhöhen).
Höhenlage der Straßenoberfläche: ist gem. Planlieb festgesetzt.
Für Höhenangaben in Meter über NN = "HNN" wurde das Höhenbezugssystem DHHN2016 verwendet.
Abstandsflächen: Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 25.05.2021 (gültig ab 01.06.2021) sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die abstandsrelevante Wandhöhe maßgebend. Diese ist bestimmt durch das Maß von der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der OK Dachhaut.

3. **Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche:**
Bauweise: die offene Bauweise wird festgesetzt.
Überbaubare Grundstücksfläche: Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, eingeschossige Nebengebäude mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2,40 m sowie Pool-anlagen zulässig. Die Fläche von Nebengebäuden außerhalb des Baufensters darf 10 m2 nicht überschreiten.
Wohneinheiten: Je Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, Je Mehrfamilienhaus sind maximal vier Wohneinheiten zulässig.

4. **Bauliche Gestaltung:**
4.1 Dächer:
Dachform: Ihr Wohngebäude werden symmetrische Satteldächer, Walmdächer oder begrünte Flachdächer festgesetzt. Für andere Gebäude (z.B. Gewerbe- o. Nebengebäude) sind Sattel-, Pult- oder begrünte Flachdächer zulässig.
Firstrichtung: frei wählbar, jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes.
Firsthöhe bei Pultdächern: Die Firsthöhe von Pultdächern darf max. 2,50 m höher als die traufseitige Wandhöhe sein.
Dachneigung: ist von 23- 35 Grad für Wohngebäude zulässig. Für andere Gebäude (z.B. Gewerbe- o. Nebengebäude) ist bei Satteldächer eine Dachneigung von 15- 24 Grad und bei Pultdächer eine Dachneigung von max. 15 Grad zulässig.
Dachdeckung: für Wohngebäude sind naturrote, graue oder braune Dachziegel und Dachsteine festgesetzt. Für andere Gebäude sind auch Blecheindeckungen mit gleicher Farbgebung zulässig. Gründächer sind extensiv zu bepflanzen.
Dachüberstände: (waagrecht gemessen)

	Traufe	Ortgang
bei Wohngebäuden	min. 0,80 m - max. 1,20 m	min. 0,80 m - max. 1,50 m
bei Gewerbegebäuden	min. 0,50 m	min. 0,50 m
bei Nebengebäuden	min. 0,30 m	min. 0,30 m

Bei über die Außenwand vorgesprungenden Balkonen sind dem Dachüberstand 0,30 m hinzuzurechnen. Bei Gebäuden mit Flachdach sind keine Dachüberstände erforderlich.
Solar- und Photovoltaikanlagen: sind entweder in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 0,20 m (OK Dachfläche bis OK Anlage) anzuordnen.

4.2 Baukörper:
Gebäudeform: klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper
Fassaden: es dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Grundsätzlich sind helle, unauffällige oder natürliche Farben zu verwenden.
Einheitliche Gestaltung: zusammenhängende Gebäude oder Garagen die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Materialien einheitlich und ohne Höhenversatz auszuführen.

4.3 Einfriedungen:
Zur Einfriedung der Baugrundstücke (Parzelle 4 bis 12) und Zäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Bei Parzelle 1, 2 und 3 ist eine Zaunhöhe von max. 2,00 m erlaubt.
Die Höhe der Einfriedung richtet sich nach dem natürlichen Geländeverlauf. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichs, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,10 m einzuhalten.

4.4 Garagen / Carports :
Garagen oder Carports: sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Sie dürfen freistehend, angebaut oder in das Hauptgebäude integriert errichtet werden.
Stauraum: Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen oder Carports muss ein Abstand von min. 5,00 m vorhanden sein. Dies Flächen gelten nicht als Stellplatz.

4.5 Stellplätze / befestigte Flächen:
Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Sie sind im Sinn des § 4 der GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung) herzustellen.
Anzahl der Stellplätze: Bei Wohngebäuden (Ein- und Mehrfamilienhäuser) sind je Wohneinheit 2 Stellplätze, davon mindestens einer als Garage/ Carport festgesetzt. Bei Wohneinheiten unter 60 m² Wohnfläche kann auf eine Garage/ Carport verzichtet werden. Hier genügt die Errichtung von 2 Stellplätzen. Bei Gewerbegebäuden ist der für den Betrieb notwendige Stellplatzbedarf (Mitarbeiter und Kunden) vollumfänglich auf dem Grundstück des Bauwerbers zu erbringen.
befestigte Flächen: ist wassergebundene Ausführung (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Sickerpflaster) auszuführen.

5. **Weitere Festsetzungen:**
5.1 Sichtbereiche: sind von Bepflanzungen oder bauliche Anlagen (z.B. Zäune, Stellplätze) freizuhalten, die höher als 0,80 m sind. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von über 2,50 m sind zulässig.

5.2 Geländemodellierung, Geländeoberfläche: Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Erdreiches sind nur im unumgänglichen Maß zur Einfügung der Baukörper zulässig.

5.3 Grünordnung:
Nicht überbaubare Flächen: sind zu begrünen oder zu bepflanzen.
Private Flächen zur Ortsrandeingrünung: sind mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern gem. Artenlisten (pro angefangene 10 m Grundstücksgrenze min. ein Laubbaum und 3 Sträucher) zu bepflanzen.
Mindestbepflanzung: je 250 m2 Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laub- o. Obstbaum zu pflanzen. Bauanträgen ist der Bepflanzungsplan mit Artenangabe beizufügen.
Mindestpflanzqualität: für Bäume: Hochstamm 3xv., M. B. STU 12-14 cm
für Sträucher: 2xv., Q.B., min. 60-100 cm
Herstellung: Die Ein- bzw. Durchgrünung ist bis spätestens einem Jahr nach Nutzungsaufnahme auszuführen. Die im Bereich (AGBGB) gepflanzten Gehölze zu Grenzen sind zu beachten.
Gehölzarten: Es sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze und Sträucher zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig. Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.
Pflege: Bäume, Gehölze und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie zu ersetzen.
Artenliste für Laubbäume (autochthones Pflanzmaterial):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn	Alnus incana	Grau-Erle
Fagus sylvatica	Rotbuche	Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Malus in Sorten	Apfel	Salix alba	Silber-Weide
Prunus in Sorten	Steinobst	Tilia cordata	Winter-Linde
Pyrus in Sorten	Birne		

Artenliste für Sträucher (autochthones Pflanzmaterial):

Cornus mas	Kornelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hunds-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Salix in Arten	Weiden
Crataegus sp.	Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

5.4 Ver- und Entsorgung:
Strom- u. Kommunikationsversorgung: notwendige Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Bauanfragungen ist gemäß DIN 18920 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.
Wasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen.
Abwasserentsorgung: Behavie Grundstücke sind an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen.
Niederschlagswasser: Dach- und Oberflächenwasser aus Niederschlägen ist über eine Zisterne in die gemeindliche Regenwasserkanalisation abzuleiten. Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal, auf öffentliche Verkehrsflächen sowie auf benachbarte Grundstücke geleitet werden.

5.5 Werbeanlagen: es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig.

5.6 **Maßgeblicher Außenlärmpegel:**
Im Plangebiet ist von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 63 dB(A) auszugehen. Für Gebäude ist der Bauliche Schallschutz entsprechend zu dimensionieren. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

5.7 **Sonstige Festsetzungen:**
Dieser Bebauungsplan ändert und erweitert innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 2 "Auer Feld" in der Fassung vom 21.04.2020, der am 04.05.2020 in Kraft getreten ist.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Beleuchtung: Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Straßen der Vorrang zu geben. Hausnummernschilder sollten beleucht sein, um den Rettungsdiensten die Suche bei Nacht zu erleichtern.

2. Erdfälle (Bodenerdrüche): in Kirchweidach und seinem Umfeld sind Erdfälle bekannt. Bei Hausgründungen wird daher empfohlen, den Baugrund zuvor angemessen zu erkunden und gegebenenfalls Stabilisierungsmaßnahmen vorzusehen.

3. Landwirtschaftliche Nutzung: Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt.

4. Bodendenkmäler: Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Die Meldung ist an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde zu richten.

5. Starkniederschläge: Oberflächenwasserandrang bei Starkregenereignissen ist nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, bei der Außenanlagengestaltung darauf zu achten, dass durch entsprechende Geländeausbildung anfallendes Oberflächenwasser möglichst von den Gebäuden weggeführt wird. Zum Schutz der Gebäude ist insbesondere bei der Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Sockelbereich geeignete Vorkehrung zu treffen.

6. Ablaufservendachflächen: Sollten während der Baumaßnahme Bodenaufflächen angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting (SG 21 Wasserrecht und Bodenschutz) zu verständigen.

7. Regenerative Energien: Es wird empfohlen und ist ausdrücklich erwünscht, Gebäude und Beleuch-tungsanlagen mit regenerativen Energiequellen wie z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik oder der regenerativ betriebenen zentralen Fernwärme zu versorgen.

8. Immisionen: Auf die schalltechnische Untersuchung „Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 2 „Auerfeld" der Gemeinde Kirchweidach" der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0821-9606/02 vom 13.08.2021, wird verwiesen.
Im Plangebiet ist aufgrund der zulässigen Nutzungen von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 63 dB auszugehen. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich III. Erforderliche Maßnahmen des baulichen Schallschutzes ergeben sich aus der baurechtlich eingeführten Normenreihe DIN 4109.
Betriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln wollen, sollten vor Erwerb von Bauflächen prüfen, ob die geplante Nutzung unter ausreichender Unterschreitung der Immissionsrichtwerte und Einhaltung der weiteren Anforderungen der § 6 Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) möglich ist. Aufgrund der geplanten gemischten Nutzung der Fläche sind Geräuschemissionen einschließlich der anlagenbezogener Verkehrsgeräusche insbesondere in den Nachtstunden nur in geringem Umfang möglich. Darüber hinaus ist in der Nähe des allgemeinen Wohngebiets von einer eingeschränkten Nutzbarkeit an Sonn- und Feiertagen auszugehen.

9. Art der Nutzung: Die Bauparzellen sind bevorzugt an Bauwerber mit „nicht-zentrenrelevanten Sortimenten" zu vergeben.

10. Luftwärmepumpen: Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und benachbarter bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter			
	Reines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Misch-Dorfgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet
45	7	4	2	1
50	11	7	4	2
55	21	13	7	4
60	32	21	13	7
65	49	32	21	13
70	80	49	32	21
75	131	80	49	32

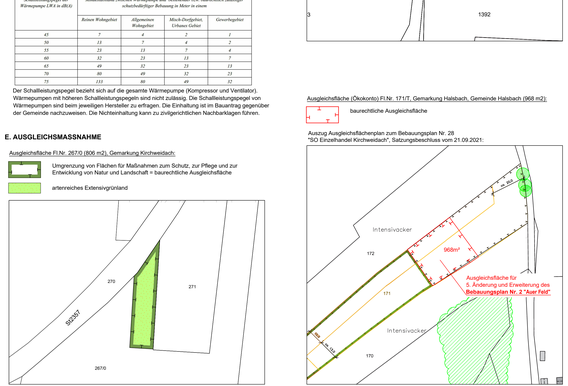
Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Schallleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. Die Nichteinhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarklagen führen.

E. AUSGLEICHSMASSNAHME

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 267/0 (806 m2), Gemarkung Kirchweidach:

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = baurechtliche Ausgleichsfläche

arterneiches Extensivgrünland



Ausgleichsflächen Fl.Nr. 139/0,2 (1.587 m2) und Fl.Nr. 139/0,3 (730 m2), Gemarkung Kirchweidach:

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = baurechtliche Ausgleichsfläche

mäßig arterneiches seggen- und binsenreiches Grünland

Ausgleichsfläche (Ökokonto) Fl.Nr. 171/T, Gemarkung Halsbach, Gemeinde Halsbach (968 m2):

baurechtliche Ausgleichsfläche

Auszug Ausgleichsflächenplan zum Bebauungsplan Nr. 28
"SO Einzelhandel Kirchweidach", Satzungsbeschluss vom 21.09.2021:

F. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.01.2021 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 26.03.2021 hat in der Zeit vom 07.04.2021 bis 07.05.2021 stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden:
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 26.03.2021 hat in der Zeit vom 07.04.2021 bis 07.05.2021 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 19.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2022 bis 19.05.2022 öffentlich ausgelegt.

5. Beteiligung der Behörden:
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 19.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2022 bis 19.05.2022 beteiligt.

6. Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.05.2022 die Bebauungsplanerweiterung § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.05.2022 als Satzung beschlossen.

Kirchweidach, den..... -Siegel- Robert Moser, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Kirchweidach, den..... -Siegel- Robert Moser, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:
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 ortsüblichen 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 und Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kirchweidach, den..... -Siegel- Robert Moser, 1. Bürgermeister

GEMEINDE KIRCHWEIDACH

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan **Nr. 2 "Auer Feld"**

mit integriertem Grünordnungsplan

im Bereich der Flurstücke
Nr. 278/1, 280, /1, /6, 281, /3, /7, /9, 286, /5, /6
der Gemarkung Kirchweidach

BSM INGENIEURE
GmbH & Co.KG
Robert-Koch-Straße 82
D-83278 Traunstein
Telefon: 0 86 69 35 79 89-0
Telefax: 0 86 69 35 79 89-50
Mail: info@bsm-planung.de

Maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: Schu
Datum: 26. März 2021
19. April 2022
30. Mai 2022

Projekt: 20-038