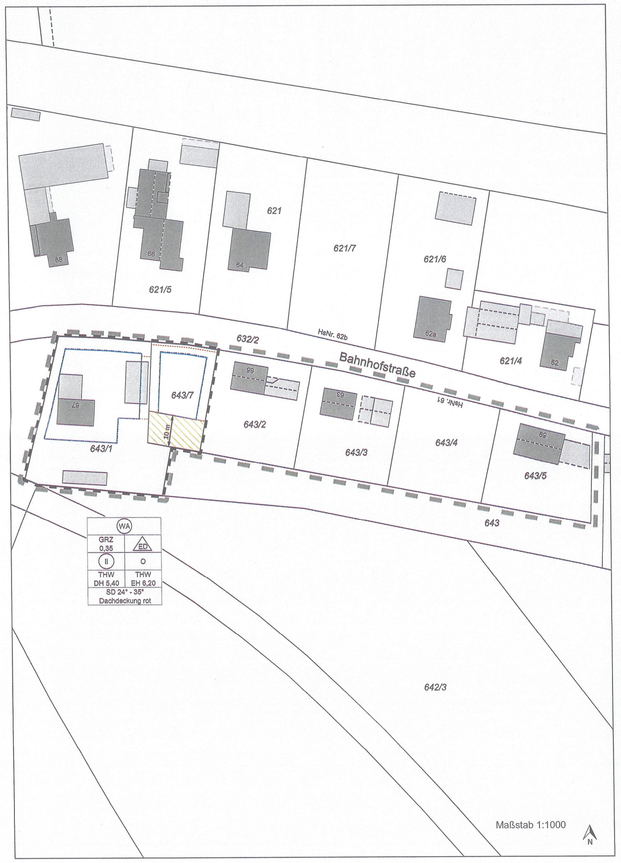

§ 1 Festsetzungen durch Planzeichen

Die Festsetzungen durch Planzeichen werden für den Änderungsbereich wie folgt geändert:

1.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes
1.2		Grenze des Änderungsbereiches
1.3	WA	Allgemeines Wohngebiet
1.4		Baugrenze
1.5		Flächen für Garagen und Stellplätze
1.6	II	Zwei Vollgeschosse zwingend
1.7	TWH DH 5.40	Traufenwandhöhe bei Doppelhäusern max. 5,40 m
1.8	TWH EH 6.20	Traufenwandhöhe bei Einzelhäusern max. 6,20 m
1.9	GRZ 0,35	Grundflächenzahl 0,35
1.10	ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
1.11	SD 24–35° Dachdeckung rot	Satteldach 24° - 35°, Dachdeckung rot
1.12	O	offene Bauweise
1.13		baumwurfgefährdeter Bereich (Breite 10 m)

§ 2 Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung
Der Änderungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung
Die maximale Grundflächenzahl beträgt für den Änderungsbereich 0,35.

2.3 Zulässigkeit von Nebengebäuden
Als Nebengebäude außerhalb der Flächen für Garagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur eingeschossige Gerätehäuser in Holzbauweise mit einer seitlichen Wandhöhe von max. 2,40 m und einer Dachneigung analog der Garage zulässig. Hierbei darf die überbaubare Fläche je Bauparzelle max. 12 m² nicht überschreiten.

2.4 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 sind nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

2.5 Gebäudegestaltung
Es sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig. Nicht zugelassen sind Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen. Es sind jeweils 2 Vollgeschosse zwingend. Das obere Vollgeschoss kann mit einem entsprechend hohen Kniestock ausgebildet werden. Die Außenmaße bei Einzelhäusern werden auf eine max. Länge max. 14,00 m und eine max. Breite von 11,60 m festgesetzt. Das Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite darf 6 : 5 nicht unterschreiten. Der First muss in Längsrichtung des Gebäudes zu liegen kommen. Die Außenmaße bei Doppelhäusern (bei zwei DHH) werden auf eine max. Länge von 15,50 m festgesetzt, sonst wie bei Einzelhäusern. Carports können mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Höhenlage: Oberkante Fertigfußboden max. 0,30 m (in Hausmitte) über der Oberkante Straßenoberfläche. Zur Einfügung des Gebäudes in das natürliche Gelände wird festgehalten, dass Geländeveränderungen grundsätzlich unzulässig bzw. auf ein unumgängliches notwendiges Maß zu beschränken sind. Das natürliche Gelände, der Straßenverlauf und eventuell erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung (auch im Freistellungsverfahren) in den Planunterlagen darzustellen.

Traufenwandhöhe: Bei Einzelhäusern max. 6,20 m, bei Doppelhäusern max. 5,40 m (gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut).

Dachform: Satteldach (SD);
Bei Carports ist auch ein Flachdach (FD) möglich

Dachneigung: 24° – 35°

Dacheindeckung: Naturrote Tonschindel bzw. Betondachsteine gleicher Farbgebung.
Bei Carports auch Blechdeckung.

Traufenüberstand: Bei den Hauptgebäuden mind. 0,50 m, max. 1,20 m. Bei über Außenwand vorspringenden Balkonen bis zu 0,30 m mehr (waagrecht gemessen). Bei den Nebengebäuden mind. 0,20 m, max. 0,60 m.

Dachgauben: Zulässig ab einer Dachneigung von 30° mit einer max. Fensterfläche von 1,20 m² je Gaube. Die max. Breite der Dachgauben wird auf 1,50 m (Außenmaß) beschränkt. Dacheinschnitte, Negativgauben, u. ä. sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind nur für Nebenräume (Abstellraum, Treppenhaus, Bad) zulässig.

Quer-, Zwerchgiebel: Zulässig ab einer Dachneigung von 30°. Der Abstand von der Giebelwand muss mind. 2,00 m betragen. Die Firsthöhe des Quer-, Zwerchgiebels muss mind. 0,60 m unter der Hauptfirsthöhe liegen.

Dachabschleppung: Eine Abschleppung des Daches vom Hauptgebäude über die Nebengebäude, bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Freisitz, Wintergarten usw.) darf nicht erfolgen. In diesem Falle sind die Dächer mit einem Absatz zu versehen.

Im Einzelbauvorhaben sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 zur Staatsstraße abgewandten Gebäudeseite zu orientieren und dafür andere Räume (Bad, Küche, etc.) auf der zur Straße zugewandten Seite anzuordnen. Alternativ sollen schutzbedürftige Räume mit einer Lüftungsanlage ausgestattet werden, damit eine zur Fensterlüftung unabhängige Frischluftversorgung gewährleistet werden kann. Die Schalldämmmaße R´W der Bauteile (Fenster, Wände, etc.) sind entsprechend dem Lärmpegelbereich I bis zu einem Abstand von 44 m senkrecht zur Straßenmitte gem. der DIN 4109 (Tabellen 8 - 10) anzupassen.

2.6 Stellplätze
Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze, davon mindestens ein Garagenstellplatz, erforderlich. Sie sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Einfahrt muss bei Carports mind. 5,00 m tief, bei Garagen mind. 6,00 m tief sein und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt sein. Der Einfahrtsbereich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf max. 6,00 m breit sein. Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen bzw. „sickerfähigen“ Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) anzulegen.

2.7 Einzäunungen und Sockelmauern
Zur Einzäunung der Privatgrundstücke sind zur öffentlichen Straße hin nur Holzzäune mit schlichten senkrechten Rundstangen, Staketen oder Latten zulässig. Im privaten Bereich, zwischen den Grundstücken oder zum Waldrand sind ebenfalls Maschendrahtzäune in grün zulässig. Im Bereich von Sichtdreiecken ist nur eine max. Zaunhöhe von 0,80 m zulässig. Einfriedung- und Sockelmauern sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einfriedung- und Sockelmauern an der Grenze zu landwirtschaftlich genutzten Flächen errichtet werden. Diese müssen jedoch ebenerdig, dem bestehenden Gelände des landwirtschaftlichen Grundstücks angepasst werden.

2.8 Baumwurfgefährdete Bereiche
Es wird ein baumwurfgefährdeter Bereich mit einer Tiefe von 10,00 m festgesetzt.
Als zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan wird aufgenommen, dass für Gebäude mit Aufenthaltsräumen, rechtzeitig vor Baubeginn ein statischer Nachweis für den „Lastfall Baumwurf“ zu erstellen ist und dieser von einem verantwortlichen Sachverständigen im Sinn der SV Bau (Sachverständigenverordnung Bau) geprüft und als vollständig und richtig bescheinigt werden muss.

2.9 Landschaftsgestaltung, Ein- und Durchgrünung
Das Gelände ist in seiner natürlichen Form soweit als möglich zu erhalten. Störende Aufschüttungen oder Abgrabungen sind unzulässig. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum (als Hochstamm) zu pflanzen. Die Gartengestaltung sollte offen und durch naturnahe Gärten mit Obstbäumen und Kräuterwiesen dem ländlichen Raum angepasst sein. Nicht zulässig sind streng geschnittene Hecken (Thujen, Zypressen, Hainbuche, Liguster, usw.) und das Einbringen von landschaftsfremden farbgezüchteten exotischen Ziersträuchern, Laub- und Nadelhölzern.

Landschaftsfremde, wie säulenförmige, farbgezüchtete Nadelgehölze sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden. Bäume, Pflanzen und Sträucher, die in der Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzen (MABI. 21/76) aufgeführt sind, dürfen vor allem im öffentlichen Bereich nicht gepflanzt werden.

Unzulässig sind insbesondere:

Berberitze	Berberis Thunbergii
Blaufichte	Picea Pungens
Blutberberitze	Berberis Thunbergii Atropurpurea
Blutbuche	Fagus Sylvatica Atropunicea
Essigbaum	Rhus Typina
Thujen (Lebensbaum)	in allen Arten
Trauerbuche	Fagus Sylvatica Pendula
Trauerweide	Salix Alba Tristis
Weissbunter Ahorn	Acer Negundo Variegatum
Zypresse	Chamaecyparis in allen Arten

Für die Bepflanzung eignen sich insbesondere folgende

- Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Bergulme	Ulmus Glabra
Esche	Fraxinus excelior
Feldahorn	Acer Campestre
Feldulme	Ulmus Carpinifolia
Hainbuche	Carpinus Betulus
Nussbaum	Fulgans Regia
Rotbuche	Fagus Sylvatica
Schwarzerle	Alnus Glutinosa
Sommerlinde	Tilia Platyphyllos
Spitzahorn	Acer Platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

- Sträucher:

Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Purpurweide	Salix purpurea
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Weißdorn	Crataegus monogyna

§ 3 Textliche Hinweise

3.1 Landwirtschaftliche Immissionen
Durch die dem Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Geräusch-, Geruchs-, und Staubeinwirkungen auftreten. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage solche Maßnahmen erzwingt. Vor allen Dingen beim Aufbringen von Wirtschaftsdünger auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit erheblichen, aber zeitlich begrenzte Geruchseinwirkungen zu rechnen. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum sind diese Immissionen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

3.2 Straßenemissionen
Mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz, Steinschlag, usw.) muss gerechnet werden. Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wird ausdrücklich hingewiesen.

3.3 Bepflanzung in Grenznähe
Bei Bepflanzung, angrenzend an die Grundstücksgrenze, insbesondere an landwirtschaftliche Grundstücksflächen, sind die rechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Auch ist darauf zu achten, dass landwirtschaftliche Grundstücke durch Schattenwirkung, Wurzeln usw. nicht in Ertrag und Qualität gemindert werden.

3.4 Regenwasserentsorgung
Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal, auf öffentliche Verkehrsflächen sowie auf benachbarte Grundstücke geleitet werden. Es wird empfohlen, den Anteil der befestigten Flächen auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Das auf dem Grundstück durch die Dachentwässerung anfallende Regenwasser sollte in Wasserzisternen gesammelt werden.

3.5 Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

3.6 Starkniederschläge
Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Aufgrund dessen wird empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensvermeidung vorzunehmen und bei den Baumaßnahmen eine Überflutungsvorsorge für die geplanten Gebäude zu berücksichtigen. Auf § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird verwiesen.
Entsprechende Empfehlungen können z. B. dem „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“, herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR, 2019), entnommen werden. Insbesondere für geplante Tiefgaragen und sonstige Untergeschoße sind Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung bei Starkregen in der Planung zu berücksichtigen. Bodengleiche, ebene oder tieferliegende Gebäudeöffnungen sollten vermieden werden oder durch geeignete Objektschutzmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser gesichert werden.

3.7 Sonstiges
Die in diesem Plan enthaltenen textlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Änderungsbereich der Flurstücke Nr. 643/1 und 643/7, Gemarkung Kirchweidach. Außerhalb dieses Bereichs behalten die bisherigen Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bahnhofstraße West“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 05.03.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2025 bis einschließlich 07.04.2025 beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2025 bis einschließlich 07.04.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.

4. Die Gemeinde Kirchweidach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.06.2025 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.06.2025 als Satzung beschlossen.

   Kirchweidach, den 05. AUG. 2025

   Robert Moser
   Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

   Kirchweidach, den 05. AUG. 2025

   Robert Moser
   Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde am 06. AUG. 2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung 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. Die Bebauungsplanänderung 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Kirchweidach, den 07. AUG. 2025

   Robert Moser
   Erster Bürgermeister

GEMEINDE KIRCHWEIDACH

Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bahnhofstraße West“

(beschränkt auf den Bereich der Flurstücke Nr. 643/1 und 643/7, Gemarkung Kirchweidach)

Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurfsverfasser:
Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach
Hauptstraße 21 - 84558 Kirchweidach
Tel. 08623/9886-0

Kirchweidach, 17.06.2025

Agnes Grafetstetter