



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Geltungsbereich**
 ■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2. Art der baulichen Nutzung**
 WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNutzungsverordnung
 I Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten
 II Einzelhäuser mit max. 4 Wohneinheiten
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
 WH 4,50 Traufseitige Wandhöhe (min. 4,50 max. 6,20)
 0,30 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,30
 0,70 Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,70
- Nutzungsschablone:
- | | | | |
|----------------------------|---------|------|--|
| allgemeines Wohngebiet | WA | 0,30 | max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) |
| min. traufseitige Wandhöhe | WH 4,50 | 0,70 | max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) |
| max. traufseitige Wandhöhe | WH 6,20 | 0 | |
| offene Bauweise | o | | |

- 4. Bauweise, Baugrenzen**
 - - - - - Abgrenzung Bereiche unterschiedlicher Nutzung
 ———— Baugrenze
 ———— Finstrichung frei wählbar
 ———— Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

- 5. Verkehrsflächen**
 ■ öffentliche Verkehrsfläche
 — Straßenbegrenzungslinie
 — freizuhaltendes Sichtdreieck im Baugebiet (Zone 30) 30m / 3m abgerückt
 — freizuhaltendes Sichtdreieck Anbindung Baugebiet: 70m / 5m abgerückt

- 6. Grünflächen**
 ■ öffentliche Grünfläche
 ■ private Grünfläche zur Randbegrenzung, Pflanzung von Baumhecken
 ■ Spielplatz
 ■ Umgrenzung von Ausgleichsflächen
 ■ Uferandstreifen
 ■ Baumpflanzung
 ■ Strauchgehölzpflanzung

- 7. Sonstige Planzeichen**
 ▲ Ein- bzw. Ausfahrt
 ■ Fließgewässer (Gießgraben)

- B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
 — bestehende Grundstücksgrenzen
 36/1 bestehende Flurstücksnummern, z.B. 36/1
 ■ bestehende Gebäude
 ■ bestehende Heckenpflanzung
 - - - - - vorgeschlagene Grundstücksteilung
 ■ vorgeschlagene Gebäude
 ■ vorgeschlagene Hausnummern, z.B. 1
 ■ vorgeschlagener Standort für Trafostation
 ■ nachrichtlich mögliche Bodendenkmäler
 ■ Parzellenummer, z.B. 1
 ■ Parzellengröße, z.B. 722 m²
 ■ Baumwurfzone
 ■ Höhenlinien
 — Abgrenzung der Realisierungsabschnitte BA I, BA II und BA III

- C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
1. Art der baulichen Nutzung
 1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 2.1 Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,30.
 2.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- 3. Zulässigkeit von Nebengebäuden**
 3.1 Als Nebengebäude außerhalb der Flächen für Garagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur eingeschossige Gerätehäuser in Holzbaueisen mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2,40 m zulässig. Die überbaubare Fläche je Bauparzelle darf max. 12 m² nicht überschreiten.

- 4. Höhenlage der Gebäude**
 4.1 Die traufseitige Wandhöhe wird mit min. 4,50 m und max. 6,20 m festgesetzt. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.
 4.2 Die Höhenlage, Oberkante Fertigfußboden der Gebäude richtet sich nach dem natürlichen Geländeverlauf. Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nur im unumgänglichen Umfang zur Einfügung der Häuser bis zu einem Meter zulässig. Zur Geländeanpassung sind ausnahmsweise auch Trockenbauern bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.

- 5. Gestaltung der Gebäude**
 5.1 Baukörper: Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger Baukörper vorzusehen. Der First ist jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzurufen.
 5.2 Dachform: Symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 24 - 37°, sowie Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 18° sind für Haupt- und Nebengebäude zulässig.
 In Bereich der Baumfallzone (Parzelle 1, 2 und 10) ist bei Um- oder Neubauten eine verstärkte statische Ausbildung des Dachstuhls erforderlich. Mit den jeweiligen Anträgen ist ein entsprechendes Nachweis vorzulegen. Des Weiteren ist ein Haftungsauslassungszustand des Waldbesitzers und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.
 5.3 Dachüberstand: Bei den Hauptgebäuden an der Traufseite min. 0,80 m, max. 1,20 m, an Ortsgang min. 0,80 m, max. 1,20 m, bei über die Außenwand vorspringenden Balkonen jeweils bis zu 0,30 m waagrecht gemessen mehr. Bei Nebengebäuden an Traufe und Ortsgang min. 0,30 m, max. 0,80 m. An Gebäuden mit Flachdach sind keine Dachüberstände erforderlich.
 5.4 Deckungsmaterial: Zulässig sind Dachziegel oder Dachsteine sowie Grassächer und Blechdächer.
 5.5 Dachgauben: Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die maximale Gaubenbreite (Außenmaß) wird mit 1,50 m festgesetzt. Dachschneitfe, Negatgauben u. a. sind unzulässig.
 5.6 Solaranlagen auf Dächern: Solaranlagen auf Dächern sind entweder in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 0,20 m (OK Solaranlage) anzuordnen.
 5.7 Fassadengestaltung: An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Grundständig sind für verputzte Außenwände helle, unauffällige Farben zu verwenden. Holzverschalungen sind in Naturfarben zu halten.

- 11. Ver- und Entsorgung**
 11.1 Stromversorgung: Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschranke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Entwerfer zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Baumpflanzungen ist gemäß DIN 18920 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
 11.2 Wasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen.
 11.3 Entwässerung: Bebaute Grundstücke sind an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen.
 11.4 Das Niederschlagswasser ist breitflächig unter Ausnutzung der bebauten oberen Bodenschicht in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden. Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 sind einzuhalten.
 Wenn die Dachdeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerreinigung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

- 12. Bauabschnitte**
 12.1 Das Baugebiet Sonnleitn wird in drei Bauabschnitte aufgeteilt. Die Realisierung der Bauabschnitte BA II und BA III ist jeweils erst nach Verkauf von 75% aller Grundstücke im vorhergehenden Bauabschnitt zulässig.

- 5.8. Einheitsliche Gestaltung von zusammenhängenden Wohngebäuden.**
 Gebäude und Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Dachneigung, Dachüberstand und Materialien einheitlich und ohne Höhenversatz auszuführen.
- 6. Flächen für Stellplätze und Garagen**
 6.1 Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen, sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie dürfen freistehend, angebaud oder in das Hauptgebäude integriert errichtet werden.
 6.2 Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdrüchlässig auszuführen (Schotter, Pflaster). Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.
 6.3 Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen oder Carports muss ein Abstand von min. 5,00 m für Zu- und Abfahrten vorhanden sein. Sie dürfen nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden.
 6.4 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Wohninheit werden 1,5 Stellplätze, davon mindestens eine Garage festgesetzt.

- 7. Verkehrsflächen und Sichtdreiecke**
 7.1 Im Sichtdreieck dürfen keine Befestigungen oder bauliche Anlagen (auch Stellplätze), die höher als 0,80 m sind entstehen. Einzelbaumpflanzungen mit einem Ansatz von über 2,50 m sind zulässig.
- 8. Einfriedigungen**
 8.1 Zur Einfriedigung der Baugrundstücke sind Holzpfostenzäune oder wachsende Zäune als Heckenpflanzung mit einer max. Höhe von 0,80 m zulässig. Die Höhe der Einfriedigung richtet sich nach dem natürlichen Geländeverlauf. Um das Unterkitieren von Klientieren zu ermöglichen ist zwischen Unterkante Einfriedigung und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,10 m einzuhalten. Einfriedigungen im Bereich von Garagenzufahrten und Stellplätzen zum Straßenraum sind nicht zulässig.

- 9. Grünordnung**
 9.1 Private Grünflächen zur Ortsrandgrünung: Die privaten Grünflächen zur Ortsrandgrünung sind durchgehend als 5 m breite mehrreihige Baumhecken mit standortheimischen Strauchgehölzen gemäß Artenliste 9.7 sowie standortheimischen Laubbäumen bzw. Obstbäumen gemäß Artenliste 9.6 (jeweils angefangene 10 m Grundstücksgrenze je mindestens 1 Baum) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit standortheimischen Laubbäumen bzw. Obstbäumen gemäß Artenliste 9.6 und Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 200 m Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbäumchen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens ein Jahr nach Baugrunderfertigkeit auszuführen.

- 9.2 Öffentliche Grünflächen: Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen. Entlang der Erschließungsstraßen sind in regelmäßigen Abständen von 10 - 15 m einseitig Laubbäume gemäß Artenliste 9.6 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
 9.3 Begrünung Spielplatz: Zur Begrünung des Spielplatzes sind Arten mit giftigen Früchten oder Inhaltsstoffen nicht zulässig.
 9.4 Ausgleichsfläche: Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eine Streuobstwiese aus standortheimischen Obstbäumen und extensiv bewirtschaftetem Grünland anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bodenvorbereitung und Einsatz von geeignetem Ökotypensaatgut sind in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen, die Pflege durch abschließende einschürige Mahd ab Mitte September, alternativ durch Schafbeweidung. Das Mahgut ist abzuführen. Das Ausbringen von Düngern oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Am Uferabhang ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ein Uferandstreifen zu entwickeln. Bodenvorbereitung und Einsatz von geeignetem Ökotypensaatgut oder Heudrusch in Abstimmung mit den Fachbehörden, Inhaltgrößen (min. Wodernarten, Erle, Esche) unmittelbar am Grabenrand; Zulassen der Sukzession von naturnaher Uferbegleitvegetation; zwei- bis dreijährige und nur abschnittsweise Mahd ab Mitte September mit Mähgutabfuhr; Grabenräumung oder Entkräuterung nur bei Erdemiss in Abstimmung mit den Fachbehörden. Das Ausbringen von Düngern oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Pflanzungen von Strauchgehölzen und Einzelbäumen sind gemäß Planzeichen und den Artenlisten 9.6 und 9.7 durchzuführen.
 An die Ausgleichsfläche angrenzende Baugrundstücke sind gegen die Ausgleichsfläche einzuzäunen. Eine Nutzung der Ausgleichsfläche als Preisfläche oder zur Erweiterung der Gartentfläche ist unzulässig.

- 9.5 Pflanzverbote (Negativliste) für alle Neupflanzungen: Nadelgehölze aller Art (auch Thuja), hängende, säulen- und pyramidenförmige sowie buntblaugene Arten und Sorten und streng geschmittenen Formhecken sind nicht zulässig.
 9.6 Artenliste für Einzelbaumpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial): Hochstämme, 2x verpflanzt; Stammumfang großkroniger Laubbäume mindestens 16 - 18 cm, Kleinkroniger Laubbäume mindestens 12 - 14 cm

- 9.7 Artenliste für Strauchpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial): Sträucher, 2x verpflanzt; Höhe 100 - 150 cm, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m in Gruppen von 3 - 5 Stück einer Art

- Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Hartfreigeil
 Corylus avellana Haselnuss
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schiele
 Rosa canina Hundrosen
 Salix in Arten Strauchweiden
 Sambucus nigra Holunder
 Viburnum lantana Wasserschneeball
 Viburnum opulus Schneeball

10. Immissionsschutz
 10.1 Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet werden für die Parzellen 2, 10, 11, 20, 21 und 22 überschritten. Auf den betroffenen Parzellen sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Kapitel 6 im schalltechnischen Gutachten der Firma ACCON vom 31.01.2012 vorzusehen.

- D. TEXTLICHE HINWEISE**
 1. Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundliche und energiesparende Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Straßen im Baugebiet vorrangig zu geben.
 2. Eventuelle Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigungen der umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe müssen, sofern sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, von den Grundstückseigentümern geduldet werden.
 3. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauverfahren im Einwirkungsbereich der Straßenmessen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Errichtung von Lärmschuttmassnahmen durch den Straßenbaufahrer können daher gemäß Ziffer 1/15 (2) der Verkehrslärmschutzrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
 4. Bodendenkmäler, die nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Befunde, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich dem Denkmalamt und dem Kroschenamt zu melden. Die Bauherren werden bei der Auhändigung der genehmigten bzw. freigestellten Bauplanzeichnung auf die Meldepflicht von historischen Befunden hingewiesen.
 5. Die Hausnummernschilder sollen beleuchtet sein, um den Rettungsdiensten die Suche bei Nacht zu erleichtern.

Bebauungsplan Nr. 17 "Sonnleitn" der Gemeinde Kirchweidach
 Die Gemeinde Kirchweidach erlässt gemäß § 2 Abs. 1, der §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der BauNutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

E. VERFAHRENSVERMERKE
 Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.11.2011 die Neuaufteilung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Sonnleitn" beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
 Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.2012 hat in der Zeit vom 12.03.2012 bis 13.04.2012 stattgefunden.

Kirchweidach, Krumbachner 1. Bürgermeister
 H. Müller

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen vom 24.05.2012 und 21.03.2013 den Bebauungsplan gebilligt.

Kirchweidach, Krumbachner 1. Bürgermeister
 H. Müller

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.04.2013 hat in der Zeit vom 18.04.2013 bis 22.05.2013 stattgefunden.

Kirchweidach, Krumbachner 1. Bürgermeister
 H. Müller

Die Gemeinde Kirchweidach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.05.2013 und 19.09.2013 den Bebauungsplan Nr. 17 "Sonnleitn" in der Fassung vom 19.09.2013 gemäß § 10 BauGB Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Kirchweidach, Krumbachner 1. Bürgermeister
 H. Müller

Der Bebauungsplan wurde am 23.09.2013 gemäß § 10 BauGB Abs. 3 ortsüblich bekannt gemacht. Der Plan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 7, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.
 Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Kirchweidach, Krumbachner 1. Bürgermeister
 H. Müller
 23. Sep. 2013

GEMEINDE KIRCHWEIDACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "SONNLEITN"



ing TRAUENREUT GMBH
 Georg-Simon-Ohm-Straße 10
 83103 Traunreut
 Tel. 08667 / 789-0
 Fax 08667 / 789-50
 traunreut@ing-trauenreut.de
 www.ing-trauenreut.de

Maßstab: 1:1000

bearbeitet: WS, FB
 Datum: 12. März 2012
 genehmigt: 23. Mai 2013
 19. September 2013
 Projekt: 1105, Datum: VL26.03n.PLT