



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

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 bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich:**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplan
- Art der baulichen Nutzung:**
 - (MI) als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung:**
 - WH 7,75 Traufseitige Wandhöhe (max. 7,75 m)
 - 0,60 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), 0,60
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:**
 - Baugrenze
 - O offene Bauweise
 - △ Einzel- oder Doppelhäuser
 - ↔ Firstrichtung frei wählbar

- Verkehrsflächen:**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - ▒ freizuhaltendes Sichtdreieck (3m / 70m)
- 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)
 - × 500,00 m Höhenpunkt in m ü. NN (System DHHN2016), z.B. geplante Straßenoberfläche
 - ... m² Parzellengröße in m²
 - 1 Parzellennummer
 - 8,0 Maßzahl

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung:** als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung:**
 - Grundflächenzahl: ist gem. Plananteil 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 Bezugshöhe gilt die Fahrbahnhöhe der Straße.
 - Höhenlage der Straßenoberfläche: ist gem. Plananteil festgesetzt. Für Höhenangaben in Meter über NN = "mNN" wurde das Höhen Bezugssystem DHHN2016 verwendet.
 - Abstandsflächen: Die Bestimmungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- 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. 2,40m sowie Poolanlagen zulässig. Die Fläche von Nebengebäuden außerhalb des Baufooters darf 10 m² nicht überschreiten. Wohneinheiten: Je Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Je Mehrfamilienhaus sind maximal vier Wohneinheiten zulässig.
- Bauliche Gestaltung:**
 - Dächer:**
 - Dachform: für Wohngebäude werden symmetrische Sattel- oder Walmdächer festgesetzt. Für andere Gebäude (z.B. Gewerbe- o. Nebengebäude) sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.
 - Firstrichtung: frei wählbar, jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes.
 - Dachneigung: ist von 23- 35 Grad für Wohngebäude zulässig. Für andere Gebäude ist eine Dachneigung von max. 15 Grad oder Flachdach zulässig.
 - Dachdeckung: für Wohngebäude sind naturrote, graue oder braune Dachziegel und Dachsteine festgesetzt. Für andere Gebäude sind zudem auch Blecheindeckungen mit gleicher Farbwahl zulässig.
 - Dachüberstände: (waagrecht gemessen)
 - Traufe min. 0,80 m - max. 1,20 m
 - Ortgang min. 0,80 m - max. 1,30 m
 - bei Hauptgebäuden min. 0,30 m
 - bei Nebengebäuden min. 0,30 m
 - 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.
 - Einfriedigungen:**
 - Zur Einfriedigung der Baugrundstücke (Parzelle 4 bis 12) sind 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 Einfriedigung richtet sich nach dem natürlichen Geländeverlauf. Um das Unterkrichen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedigung und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,10 m einzuhalten.
 - 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.
 - 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: sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Sickerpflaster) auszuführen.

- Weitere Festsetzungen:**
 - Sichtdreiecke:** 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.
 - Geländemodellierung, Geländeoberfläche:** Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Erdrreiches sind nur im unumgänglichen Maß zur Einfügung der Baukörper zulässig.
 - Grünordnung:**
 - Nicht überbaute 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 200 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laub- o. Obstbaum zu pflanzen.
 - Mindestpflanzqualität: für Bäume: Hochstamm 3xv., M. B. STU 12-14 cm für Sträucher: 2xv., O.B., min. 60-100 cm
 - Herstellung: Die Ein- bzw. Durchgrünung ist bis spätestens einem Jahr nach Nutzungsaufnahme auszuführen. Die im Nachbarrecht (AGBG) geregelten Abstände zu Grenzen sind zu beachten.
 - Gehölzarten: Es sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze und Sträucher zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thuja, 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	Strauchweiden
Crataegus sp.	Weißdorn	Sanbuscus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
 - Ver- und Entsorgung:**
 - Strom- u. Kommunikationsversorgung: notwendige Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedigungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Baumpflanzungen 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.
 - Entwässerung: Bebaute Grundstücke sind an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen
 - Niederschlagswasser: Dach- und Oberflächenwasser aus Niederschlägen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal, auf öffentliche Verkehrsflächen sowie auf benachbarte Grundstücke geleitet werden.
 - Werbeanlagen:** es sind nur unbeluchtete Werbeanlagen zulässig.
- Sonstige Festsetzungen:** Dieser Bebauungsplan ändert und erweitert innerhalb seines Geltungsbereiches 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

- Beleuchtung:** Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Straßen der Vorrang zu geben. Hausnummernschilder sollten beleuchtet sein, um den Rettungsdiensten die Suche bei Nacht zu erleichtern.
- Erdfälle (Bodeneinbrüche):** in Kirchweidach und seinem Umfeld sind Erdfälle bekannt. Bei Hausgründungen wird daher empfohlen, den Baugrund zuvor angemessen zu erkunden und gegebenenfalls Stabilisierungsmaßnahmen vorzusehen.
- Landwirtschaftliche Nutzung:** Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt.
- 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.
- Niederschlagswasser:**
 - Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig. Der Bauherr hat eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) sind einzuhalten. Gegebenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A138, A117 und M153 einzuhalten.
- Altlastenverdachtsflächen:** Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting (SG 21 Wasserrecht und Bodenschutz) zu verständigen.
- Regenerative Energien:** Es wird empfohlen und ist ausdrücklich erwünscht, Gebäude und Beleuchtungsanlagen mit regenerativen Energiequellen wie z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik oder der regenerativ betriebenen zentralen Fernwärme zu versorgen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Öffentliche Auslegung:** Der Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Beteiligung der Behörden:** Zu dem Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Satzungsbeschluss:** Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanerweiterung § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Kirchweidach, den.....	-Siegel-	Robert Moser, 1. Bürgermeister
------------------------	----------	--------------------------------
- Ausgefertigt:**

Kirchweidach, den.....	-Siegel-	Robert Moser, 1. Bürgermeister
------------------------	----------	--------------------------------
- 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-Bosch-Straße 82
D-83374 Traunweidchen
Telefon 0 86 69 35 70 89-0
Telefax 0 86 69 35 70 89-50
Mail info@bsm-planung.de

Maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: Schu
Datum: 26. März 2021

Projekt: 20-038