

BEBAUUNGSPLAN "AN DER GÄRTNEREI" IN KIRCHDORF

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugelbiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.3 Tankstellen sind nicht zugelassen.

1.4 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die maximale Wandhöhe fest.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Erker, Balkone usw.) ist gem. § 2 Abs. 3 BauNVO zulässig.

2.3 Für den Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.4 Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden. Sie sind Trauf-, First- und Gestaltungsgleich auszubilden.

3. Mindestgrößen von Baugrundstücken

480 qm bei Einfamilienhäusern
350 qm bei Doppelhaushälften

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

4.1 Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen.

4.2 Je Wohninheit sind mind. 2 Garagen und 1 Stellplatz nachzuweisen. Bei Einzelhäusern ist für die 2. Wohninheit, nur 1 zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

4.3 Garagenvorplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden. Die Stauraumtiefe muss mind. 5,0 m betragen. Pro Parzelle darf max. ein Stellplatz im Stauraum nachgewiesen werden.

4.4 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Dachneigung und Farbe einheitlich und ohne Absatz auszuführen.

4.5 Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO wie Geräteräume, Hotellagen etc. sind bis max. 10 qm Grundfläche und max. 3,0 m Firsthöhe zulässig. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Versorgungsanlagen und Energiegewinnung

5.1 Die vom Stromversorgungsunternehmen und der Telekom zu errichtenden Verteilerkästen werden zwischen den Zäunsockeln auf den Anliegergrundstücken aufgestellt.

6. Höhenlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen

6.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zulässig. Sieht herrschende Böschungen und Terrasserungen sind unzulässig.

6.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen des Freistellungs- und Genehmigungsverfahrens in den Schnitt- und Ansichten die bestehenden und die geplanten neuen Geländehöhen inkl. Anschlus an die Straßen sowie die beschriebenen Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt darzustellen. Als Grundlinie dienen die Systemrisse in den Höhenfestsetzungen.

6.3 Die Oberkante des Erdgeschöß-Fertigfußbodens darf im Eingangsbereich nicht mehr als 0,5 m über dem natürlichen oder dem festgesetzten Gelände liegen.

7. Verkehrsfläche und Erschließung

7.1 Die Haupterschließung durch die Siedlung hat eine max. Breite von 5,5 m. Die Randbereiche werden gepflastert.

7.2 Sichtreine mit Angabe der Schenkellängen in Metern. Innerhalb der Sichtreine ist jede Art der Bebauung und Bepflanzung sowie Abgrenzung über 1,00 m Höhe unzulässig.

7.3 Fußwege-Verbindungen sind in wassergebundener Decke, in einer max. Breite von 3,5 m herzustellen.

7.4 Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Antenne, Telefon, Gas usw.) einschließlich der Hausanschlüsse sind im gesamten Baugelbiet unterirdisch zu verlegen.

8. Bauliche Gestaltung

8.1 Höhenterrassen der Gebäude

8.1.1 Die Abstandsterrassen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

8.1.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauer mit Oberkante der Dachhaut an der Traufkante des Gebäudes.

8.1.3 Die Wandhöhe von Garagen- und Nebengebäuden darf im Mittel 3m nicht überschreiten.

8.2 Form und Gestaltung der Baukörper

8.2.1 Der Grundriss der Baukörper muss die Form eines zeitlichen Rechteckes (Beliebigkeit mind. 5:4) aufweisen.

8.3 Gestaltung des Daches

8.3.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.

8.3.2 Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer zugelassen.

8.3.3 Die Dachneigung der Satteldächer wird von 23°30' festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

8.3.4 Anbauten sowie Garagen und Freizeite etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen (Mindestabstand zwischen Hauptdach und angeschlossenerm Dach 0,5 m).

8.3.5 Satteldächer von Nebengebäuden, Garagen und Anbauten, die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

8.3.6 Als Dachdeckung werden nur Dachziegel oder andere harde Dachdeckungen in naturtoller oder dunkler Farbe festgesetzt.

8.3.7 Dachgauben sind unzulässig. Es ist pro Haus ein Querriegel zulässig. Die Breite des Querriegels darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

8.3.8 Dachüberstände für Hauptgebäude dürfen an der Traufseite von 0,75 m bis 1,25 m, an der Giebelseite von 0,5 m bis 1,0 m betragen.

8.3.9 Pro Dachscheit sind max. 2 Dachflächenfenster zugelassen. Dachflächenfenster am Querriegel sind unzulässig.

8.3.10 Kamine müssen in Firststraße austreten.

8.4 Fassadengestaltung

8.4.1 Balkone sind erlaubt. Überkückalbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeanschnitte erfolgen.

8.4.2 Als Material für die Fassaden sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.

8.4.3 Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz, Stahl oder Mauerwerk ausgeführt werden.

8.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

8.5.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugelbiet festzusetzen.

8.5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche

8.5.3 Einzelbaum, Neupflanzung gem. Artenliste unter Pkt. 10.14

8.5.4 Strauchgruppen, Neupflanzung gem. Artenliste unter Pkt. 10.14

8.5.5 Es ist standortheimische Pflanzenware des Vorkommensgebiets 6.1 „Alpvorland“ zu verwenden.

8.5.6 Neu gepflanzte Gehölze sind vor Wildverbiss zu schützen und bis zum selbständigen Weitwachsen zu pflegen. Ausfälle sind unaufgefordert zu ersetzen.

8.5.7 Herstellung einer Geländemulde, Tiefe max. 0,5 m

8.5.8 An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind außerdem max. 1,00 m hohe Mischendzähnenbepflanzungen mit Hinterbepflanzung aus heimischen Sträuchern anstelle der sichtdurchlässigen Zäune zulässig.

8.5.9 An Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind außerdem max. 1,00 m hohe Mischendzähnenbepflanzungen mit Hinterbepflanzung aus heimischen Sträuchern anstelle der sichtdurchlässigen Zäune zulässig.

8.5.10 Umbruch und Neuanssatz mit Saatgut für Grätthaferweiese; anfangs 3 x jährliche „Schropfmäh“ (ab Mitte Juni). Nach Etablierung der gewünschten Zielarten 2 x jährliche Mäh. Keine Düngung und kein Einsatz von PSM zulässig.

8.5.11 Umbruch und Neuanssatz kräuterreiche Ufermischung; abhängig vom Gehölzsaatgut hat alle 2-5 Jahre eine Mäh ab September - in Abstimmung mit der UNB - zu erfolgen. Keine Düngung und kein Einsatz von PSM zulässig.

8.5.12 Als Saatgutmischungen ist nur standortheimisches Saatgut des Produktionsraumes 8 „Alpen und Alpenvorland“ des Ursprungsgebiets 16 „Unterbayerische Hügel- und Pfleiderregion“ zulässig.

8.5.13 Für die Bepflanzung sind folgende heimische, standortgerechte Arten zu verwenden:

Table with 5 columns: Typ, Festsetzung, Nutzung als, max. Anzahl Vollgeschosse, max. zul. Wandhöhe, zulässige Dachform

Im beiliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Bewertung des Bestandes sowie der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelten Belastungen des Umweltschutzes dargestellt. In diesem ist auch die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfes von 5.640 qm detailliert hergeleitet.

9. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffregelung

9.1 Für die Bepflanzung der Flächen des öffentlichen Straßenbegleitgrüns sind Pyrus communis – (Holzbirne) als H. 3xv, SUI 16-18 zu verwenden.

9.2 Die Flächen des öffentlichen Straßenbegleitgrüns sind mit bümenreichen Magerrasen auszubilden und zweimal jährlich zu mähen.

9.3 Die privaten Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 10% dieser Freiflächen sind mit überwiegend heimischen Sträuchern der unter 9.4 genannten Arten zu bepflanzen.

9.4 Auf Bauparzelle 20 ist eine Ersatzpflanzung mit Juglans regia – Walnus (H. 4xv, SUI 20-25) vorzunehmen.

Table with 2 columns: Bäume 1. Wuchsordnung, Pflanzqualität: H. 3xv, SUI 18-20

Table with 2 columns: Bäume 2. Wuchsordnung, Pflanzqualität: H. 3xv, SUI 14-16

List of plants and their qualities: Straucher, Pflanzqualität: 2xv, 4,5 Tr, 100-150

Lageplan der Ausgleichsfläche, Pfl.Nr. 22/7T, Gemarkung Kirchdorf, M 1:1000



FESTSETZUNGSTABELLE table with 5 columns: Typ, Festsetzung, Nutzung als, max. Anzahl Vollgeschosse, max. zul. Wandhöhe, zulässige Dachform

B. Hinweise

1. Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

2. Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie öffentliche Fußwege sind überwiegend wasserdränchtig zu gestalten.

3. Auf den einzelnen Grundstücken ist die Regenwasserzuströmung (z.B. für den Garten) wünschenswert. So können z.B. eigene Zisternen der Regenwasserableitung vorgeschaltet werden.

4. Erschließungsvoraussetzungen: Die Gebäude sind vor Baugreifigkeit an die zentrale Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

5. Die Erwerber bzw. Bauherren der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung, sowie das Lüften der Kirchenglocken ohne Einschränkungen zu dulden.

6. Die Rodung von Gehölzen innerhalb der Vogelzuteile ist unzulässig.

Lageplan, M:1:1000



Die Planzeichnung ist zur Maßstabangabe nur bedingt geeignet

Präambel: Die Gemeinde Kirchdorf erlässt gem. § 2 Abs. 1, § 5 Abs. 1, § 9 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6. Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).

3. Auf den einzelnen Grundstücken ist die Regenwasserzuströmung (z.B. für den Garten) wünschenswert. So können z.B. eigene Zisternen der Regenwasserableitung vorgeschaltet werden.

4. Erschließungsvoraussetzungen: Die Gebäude sind vor Baugreifigkeit an die zentrale Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

5. Die Erwerber bzw. Bauherren der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung, sowie das Lüften der Kirchenglocken ohne Einschränkungen zu dulden.

6. Die Rodung von Gehölzen innerhalb der Vogelzuteile ist unzulässig.

7. Noch nicht bebaute Grundstücke sind mindestens zweimal jährlich zu mähen, damit eine Beinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen wird.

C: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH: Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches

2. BAUGRENZE: Baugrenze

3. VERKEHRSFLÄCHEN: Straßenbegrenzungslinie

3.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

3.2 verkehrsberuhigter Bereich - Wohnstraße

3.3 öffentlicher Fußweg, für Anlieger befahrbar

4. FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLATZ UND GARAGEN: Garagen oder priv. Stellplätze

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME: Flurnummer, z.B. 48

6. GRÜNFLÄCHEN: Baum Neupflanzung

6.1 öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün

6.2 private Freiflächen auf den Baugrundstücken

7. Stützmauer

8.1 Firstrichtung bei Satteldächern

8.2 max. zul. Anzahl von Vollgeschossen, z.B. 2

8.3 Maßlinie mit Maßzahl in Metern, z.B. 8 m

9.1 EFH: Einfamilienhaus

9.2 DH / DHH: Doppelhaus / Doppelhaushälfte

9.3 Gesch.-Wo: Geschosswohnungsbau

9.4 SD: Satteldach

10.1 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

10.2 vorgeschlagene Bebauung

10.3 bestehende Bebauung

10.4 Nummer der Bauparzelle, z.B. Nr. 3

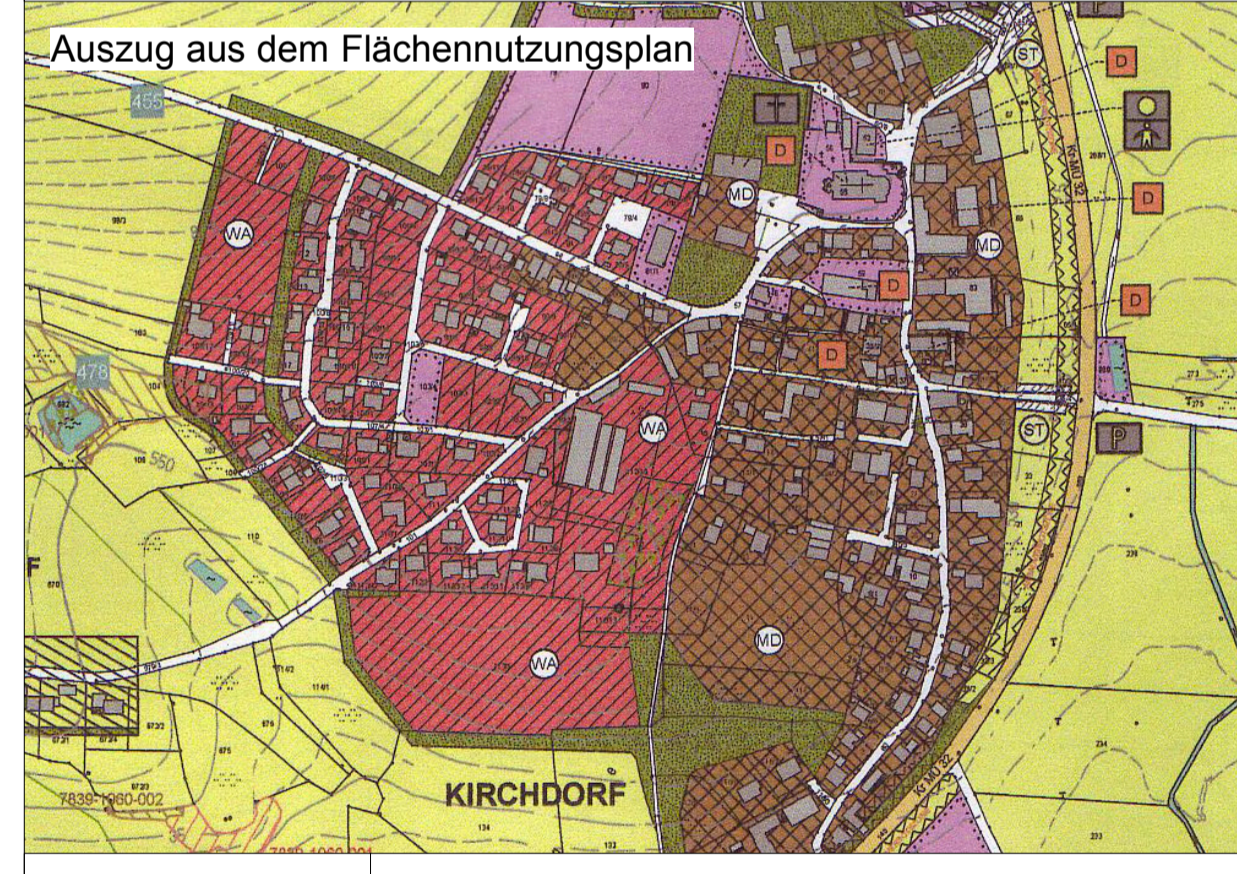
Beimontierung: Die Bebauungsplanung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch

Auftrag am: Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Kirchdorf im Rathaus Kirchdorf und in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Reichenheim im Rathaus Reichenheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB)

Kirchdorf, den Siegel - Alfons Linner, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG GEMEINDE KIRCHDORF "AN DER GÄRTNEREI"



AUFRAGGEBER: GEMEINDE KIRCHDORF

VERTRITTEN DURCH: KFB BAUMANAGEMENT GMBH

WILHELM-ZEITLER-STR. 14, 92717 REUTH

PLANINHALT: BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

MAßSTAB: 1: 1000

BEARBEITET: 31.05.2016

GEÄNDERT: 1. Änderung: 02.09.2016, 2. Änderung: 23.09.2016, Endfassung: 06.12.2016

PLANUNG: BEBAUUNGSPLAN: ARCHITECTURBÜRO JOHANN SCHMUCK BDA

HERZOGSTR. 6, 80803 MÜNCHEN, TEL. 089-331801

GRÜNORDNUNG: LANDSCHAFTSARCHITECT MAX BAUER

PFARRER-OSTERMEYER-STR. 3, 85457 WÜRTH, TEL. 08123-2363