

GEMEINDE KIRCHWEIDACH

LANDKREIS ALTÖTTING
REG. BEZIRK OBERBAYERN



AUFGRUND DES § 2 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BAUGB)
ERLÄBT DIE GEMEINDE KIRCHWEIDACH FOLGENDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 18









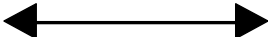
„LILIENSTRAßE“

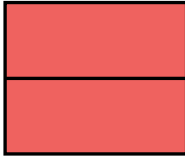
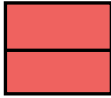
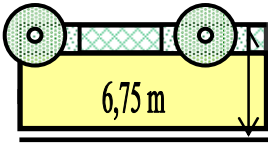


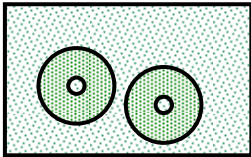

DER

GEMEINDE KIRCHWEIDACH

§ 1

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1.  Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2.  Reines Wohngebiet
- 1.3.  Baugrenze
- 1.4.  Flächen für Garagen mit Einfahrt
- 1.5.  Zwei Vollgeschoße zwingend
- 1.6. **GRZ 0,30** Grundflächenzahl 0.30
- 1.7.  Nur Einzelhäuser zulässig
- 1.8.  Offene Bauweise
- 1.9.  eingetragene Firstrichtung als Vorschlag
- 1.10.  eingetragene Firstrichtung zwingend

- 1.11.  vorgeschlagene Wohngebäude
- 1.12.  vorgeschlagene Garagengebäude
- 1.13.  Straßenverkehrsfläche Breite ca. **6,75 m**
Park-, Pflanz- und Grünstreifen ca. 2,0,
Fahrbahnbreite ca. 4,5 m,
Bankettbreite ca. 0,25 m
- 1.14.  zu pflanzende Einzelbäume
- 1.15.  Ortsrandeingrünung (private gestaffelte Gehölzpflanzung)
als Einbindung zur freien Landschaft nach Möglichkeit als
Streuobstwiese
- 1.16.  Öffentliche Grünfläche mit Einzelbäumen
- 1.17.  Künftige Hausnummer

§ 2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl I S. 466), festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung der Grundstücke richtet sich nach § 3 der BauNVO soweit in der Satzung nichts anderes festgelegt ist.

2.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,30.

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. Nicht zugelassen sind solche Nebengebäude gegenüber benachbarter Garagen. Die überbaubare Fläche je Bauparzelle darf max. 12 m² nicht überschreiten.

2.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO gelten. Auf Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Abweichend davon dürfen Garagen und zugehörige Nebengebäude im Sinne von Art. 7 Abs. 4 entsprechend der dargestellten Baugrenzen auch in Grenznähe (Abstand 1,5 bis 3,0 m) errichtet werden.

2.5. GEBÄUDEGESTALTUNG

Es sind nur Einzelhäuser mit 2 Vollgeschossen (zwingend) zulässig. Max. zulässig sind jeweils je Gebäude 2 Wohneinheiten (WE). Nicht zugelassen sind Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen. Das obere Vollgeschoß kann auch durch einen entsprechend hohen Kniestock ausgebildet werden. Die Außenmaße der Einzelhäuser werden auf eine max. Länge von 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. Außenwände, sofern sie nicht mit Holz verschalt sind, sind zu verputzen und in unaufdringlichen hellen Farben zu halten. Holzverschallungen sind grundsätzlich in naturfarbene zu halten.

Höhenlage:	Oberkante Fertigfußboden max. 0,20 m über Oberkante Straßenoberfläche. Das natürliche Gelände, der Straßenverlauf und eventuell erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung (auch im Freistellungsverfahren) in den Planunterlagen darzustellen. Grundsätzlich sind sie jedoch unzulässig bzw. auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu beschränken.
Gebäudehöhe:	max. 6,20 m (gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite)
Dachform :	Satteldach (SD)
Dachneigung:	26° - 35°
Dacheindeckung:	Naturrote Tonschindel bzw. Betondachsteine gleicher Farbgebung.
Traufüberstand:	Bei den Hauptgebäuden mind. 0,60 m, max. 1,20 m, bei über Außenwand vorspringenden Balkonen bis zu 0,30 m mehr. (waagrecht gemessen) Bei den Nebengebäuden mind. 0,30 m, max. 0,60 m
Ortgang:	Bei den Hauptgebäuden mind. 0,80 m, max. 1,30 m, bei über Außenwand vorspringenden Balkonen bis zu 0,30 m mehr. (waagrecht gemessen) Bei den Nebengebäuden mind. 0,30 m, max. 0,60 m
Dachgauben:	Zulässig ab einer Dachneigung von 30° mit einer max. Fensterfläche von 1,20 m ² je Gaube. Dacheinschnitte, Negativgauben u. ä. sind unzulässig.
Sichtdreiecke:	Dort dürfen keine Bepflanzungen oder bauliche Anlagen (auch Parkplätze) die höher als 0,80m sind entstehen. Die genaue Lage der Sichtdreiecke wird noch in der Erschließungsplanung festgelegt.

- Quer- und Zwerchgiebel: Zulässig ab einer Dachneigung von 28°. Der Abstand von der Giebelwand muß mind. 2,00 m betragen. Die Firsthöhe muß erkennbar unter der Hauptfirsthöhe liegen. (mind. 60 cm)
- 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.

2.6. STELLPLÄTZE

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze, davon mindestens 1 Garagenstellplatz, erforderlich. Sie sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Garagenzufahrt muß im Mittel mind. 5,0 m tief sein und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt sein. Der Einfahrtbereich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf max. 6,0 m breit sein. Die Oberflächenbefestigungen der Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen bzw. „sickerfähigen“ Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) anzulegen.

2.7. EINZÄUNUNG UND SOCKELMAUERN

Zur Einzäunung der Privatgrundstücke sind nur Holzzäune mit schlichten senkrechten Rundstangen, Staketen oder Latten mit einer Höhe von max. 1,0 m (gemessen ab Oberkannte natürliches Gelände, bzw. Straße) zulässig. Einfriedungs- und Sockelmauern sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungs- und Sockelmauern an der Grenze zu landwirtschaftlich genutzten Fläche errichtet werden. Diese müssen jedoch ebenerdig, dem bestehenden Gelände des landwirtschaftlichen Grundstücks angepaßt, angelegt werden.

2.8. LANDSCHAFTSGESTALTUNG, EIN- UND DURCHGRÜNUNG

Das Gelände ist in seiner natürlichen Form soweit als möglich zu erhalten. Störende Aufschüttungen oder Abgrabungen sind unzulässig.

Je 200 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 Kräuterwiese 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.

Unzulässig sind insbesondere:

Berberitze	Berberis Thunbergii
Blaufichte	Picea Pungens
Blutberberitze	Berberis Thunbergii Atropurpurea
Blutbuche	Fagus Sylvatica Atropunicea
Essigbaum	Rhus Typhina
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 alle heimischen Obstbaumarten und folgende

- Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Bergulme	Ulmus Glabra
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer Campestre
Feldulme	Ulmus Carpinifolia
Hainbuche	Carpinus betulus
Nußbaum	Juglans Regia
Rotbuche	Fagus Sylvatica
Schwarzerle	Alnus Glutinosa
Sommerlinde	Tilia Platyphyllos
Spitzahorn	Acer Platanoides
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

- Sträucher:

Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Purpurweide	Salix purpurea
Salweide	Salix caprea
Traubenkirsche	Prunus padus

Zur Eingrünung des Ortsrandes und als Abgrenzung zur freien Landschaft ist eine ca. 8 m breite gestaffelte Gehölzpflanzung auch Streuobstwiese mit Hochstämmen anzulegen. Bei Streuobstwiesen sind alternativ auch Halbstämme zulässig. Der jeweilige Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen sollte 10 m nicht überschreiten. Als Mindestbepflanzung je anteiligen Ortsrand wird festgelegt, dass je 100 m Ortsrand 1,5 Pflanzung zu setzen sind. In der Pflanzliste werden mögliche Sträucher hierfür beschrieben. Bei Baugrundstücken mit Ortsrandeingrünungsflächen sind diese in einem Freiflächengestaltungsplan (M 1 : 100; Einzureichen mit den Bauantragsunterlagen) darzustellen. Die Pflanzen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach endgültiger Inbetriebnahme der Gebäude fachgerecht zu setzen und zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind unaufgefordert zu ersetzen.

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 (MABl. 21/76) aufgeführt sind, dürfen vor allem im öffentlichen Bereich nicht gepflanzt werden.

2.9. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Versiegelung der Landschaft kann durch die Grünflächen im Planungsgebiet (Öffentliche Grünflächen und die Ortsrandeingrünung und Streuobstwiesen) ausgeglichen werden. Damit wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen. Grundlage hierfür ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Ergänzte Fassung)“. Für das Baugebiet können alle Punkte aus der Checkliste für das vereinfachte Verfahren mit „ja“ beantwortet werden und somit wird die vereinfachte Vorgehensweise möglich.

§ 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 begrenzten 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. 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.

3.3. 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.

3.4. DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler, die nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich dem Kreisheimatpfleger zu melden. Die Bauherrn werden bei der Aushändigung der genehmigten bzw. freigestellten Bauplanzweitschrift auf die Meldepflicht von historischen Bodenfunden hingewiesen.

§ 4

INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kirchweidach, den 30.08.2005

GEMEINDE KIRCHWEIDACH

gez.

Moser

1. Bürgermeister



	Datum	Grund
1. ÄNDERUNG:	25.04.2005	
2. ÄNDERUNG:	16.06.2005	

ENTWURFSVERFASSER:

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT KIRCHWEIDACH
 HAUPTSTRASSE 21
 84558 KIRCHWEIDACH
 TEL. 08623/9886-15
 FAX. 08623/9886-28

KIRCHWEIDACH, 16.12.2004

(HUNDSBERGER)
 BAUVERWALTUNG

VERFAHRENSVERMERKE:

Die Gemeinde Kirchweidach hat in der Sitzung vom **16.12.2004** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Lilienstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am **17.12.2004** ortsüblich bekannt gegeben (§ 2, Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3, Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit **14.03.2005 bis 20.04.2005** durchgeführt.

Das Verfahren der Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit **14.03.2005 bis 20.04.2005** durchgeführt.

Die Gemeinde Kirchweidach hat in der Sitzung vom **21.04.2005** den Planentwurf für den Bebauungsplan Nr. 18 „Lilienstraße“ gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3, Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom **03.05.2005 bis 07.06.2005** durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Lilienstraße“ in der Fassung vom **25.04.2005** wurde mit Begründung in der Zeit von **02.05.2005 bis 07.06.2002** öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Kirchweidach hat in der Sitzung vom **16.06.2005** für den Bebauungsplan Nr. 18 „Lilienstraße“ in der Fassung vom **16.06.2005** als Satzung beschlossen.

Bekanntmachungsvermerk:

Die amtliche Bekanntmachung dieser Satzung erfolgte durch Niederlegung in der Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach, Zimmer 7. Darauf wurde durch Anschlag an der Amtstafel hingewiesen.

Der Anschlag wurde am 30.08.2005 angeheftet.

GEMEINDE KIRCHWEIDACH

gez.

Moser

1. Bürgermeister



BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Diese Ausfertigung der Satzung stimmt mit dem Original überein.

GEMEINDE KIRCHWEIDACH

gez.

Moser

1. Bürgermeister

