



# GEMEINDE KIRCHWEIDACH

LANDKREIS ALTÖTTING  
REG. BEZIRK OBERBAYERN

BEGRÜNDUNG  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 22  
ÖWEIDENSTRAßEÖ  
DER  
GEMEINDE KIRCHWEIDACH

Datum	Grund
1. ÄNDERUNG:	05.10.2010 ABWÄGUNG
2. ÄNDERUNG:	

ENTWURFSVERFASSER:

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

KIRCHWEIDACH, 26. 07. 2010

(HUNDSBERGER)  
BAUVERWALTUNG

## 1. ANLASS UND UMFANG DER BAUGEBIETSAUSWEISUNG

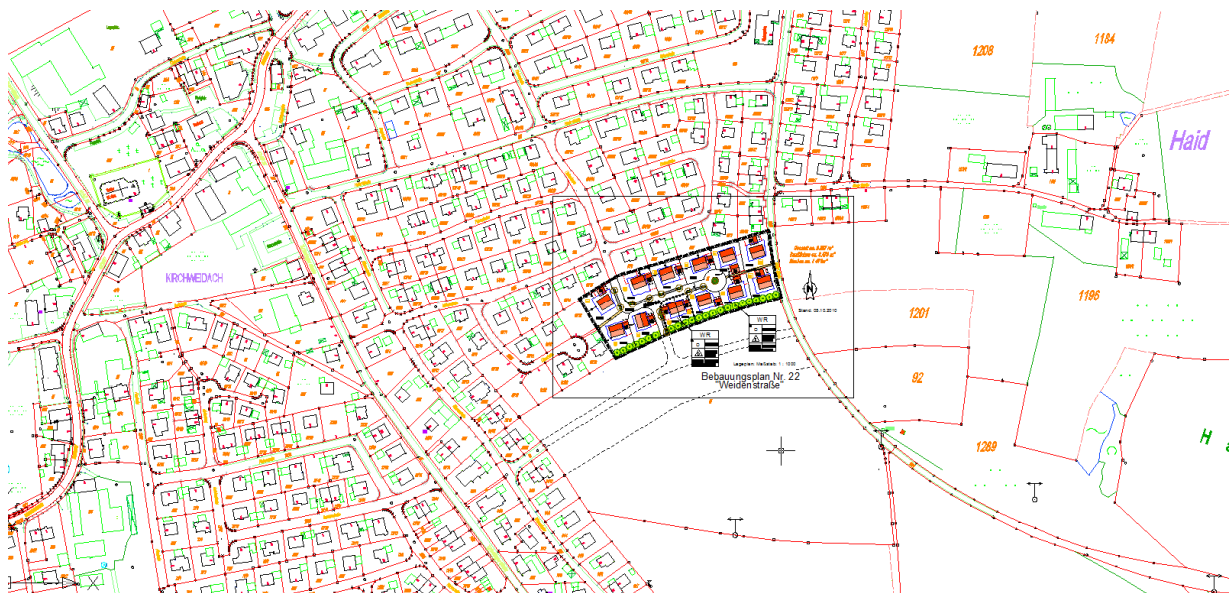
Der Gemeinderat Kirchweidach hat in seiner Sitzung am 20. Mai 2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 22 šWeidenstraßeö aufzustellen. Das geplante Baugebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchweidach bereits als Baulandfläche ausgewiesen. Somit wird dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Fl.Nr. 97/T der Gemarkung Kirchweidach

und ist mit folgenden Fl.Nrn. umgrenzt:

IM NORDEN: FLNR. 97/14, 97/15, 103/35, 97/3-6 U. 103/46  
IM OSTEN: FLNR. 109/1  
IM SÜDEN: FLNR. 97/T  
IM WESTEN: FLNR. 97/18, 97/23 U. 97/10

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN OHNE MAßSTAB



## **2. BEGRÜNDUNG:**

Mit der Ausweisung eines reinen Wohngebietes (WR) wird dem Bedarf der Gemeinde Kirchweidach an Wohnbauflächen für die nächsten Jahre in Verbindung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen. Im Ort Kirchweidach befinden sich derzeit nur noch vereinzelt unbebaute Baugrundstücke. Mit den geplanten zwölf Parzellen sollen vor allem mögliche Bauflächen für Einheimische und junge Familien geschaffen werden. Da sich die überplante Fläche bereits im Besitz der Gemeinde Kirchweidach befindet, kann dies entsprechend umgesetzt werden. Eine Vergabe an Bauträger ist nicht geplant.

## **3. ERSCHLIEßUNG**

Die Bauflächen des geplanten Baugebietes werden durch die Verlängerung der bereits bestehenden Lindenstraße mit einer Stichstraße und einem Wendehammer (R 10 m) an das bestehende Ortsstraßennetz angeschlossen. Die Erschließungsstraßen sind mit einer Breite von 0,25 m Bankett, + 4,50 m Fahrbahn, + 2,0 m Grün- und Parkstreifen vorgesehen. Sämtliche Straßen, Plätze und Wege sind vor allem im öffentlichen Bereich soweit als möglich behindertengerecht, entsprechend DIN 18024, zu gestalten.

Die Grundstücke werden künftig über den Zweckverband zur Wasserversorgung šOtting-Pallinger-Gruppeõ mit Trink- und Brauchwasser in ausreichender Menge und Qualität versorgt. Die Befunde der gesetzlich vorgeschriebenen Untersuchungen der Wasserqualität ergaben keinen Grund zur Beanstandung.

Die Beseitigung der aus der zukünftigen Bebauung anfallenden häuslichen Abwässer erfolgt durch Einleitung in das gemeindliche Kanalisationsnetz (im Trennsystem) der Gemeinde Kirchweidach und somit durch vollbiologische Ausreinigung in der Kläranlage Burgkirchen a. d. Alz. Die Kanaltiefen und die Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes und der Kläranlage Burgkirchen a. d. Alz reichen aus, um alle Anwesen ohne größere Probleme an das Kanalnetz anschließen zu können.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig, unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzonen oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal und auf angrenzende private sowie öffentliche Flächen geleitet werden. Es wird empfohlen, die Park- und Stellplätze für Pkws wasserdurchlässig bzw. šsickerfähigõ auszuführen und den Anteil der befestigten Flächen auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Die Stromversorgung erfolgt über die EON-Bayern.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Altötting sichergestellt.

#### **4. EINRICHTUNGEN DER INFRASTRUKTUR**

Kindergartenplätze stehen im Ort Kirchweidach zur Verfügung. Der 3- gruppige Kindergarten befindet sich ca. 250 m Luftlinie vom Baugebiet entfernt.

Der nächste Kinderspielplatz ist ca. 200 m Luftlinie vom Baugebiet entfernt.

Im Ort befindet sich die Hauptschule Kirchweidach des Schulverbandes der VG Kirchweidach. Sie ist ca. 450 m Luftlinie vom Baugebiet entfernt. Die Kapazitäten sind ausreichend und werden durch das geplante Baugebiet nicht wesentlich berührt.

Außerdem befindet sich in Kirchweidach ein Sportgelände mit Fußballfeld, Trainingsplatz, Bolzplatz und Beachvolleyballfeldern.

Der Friedhof in Kirchweidach ist ausreichend groß bemessen.

#### **5. EIN- UND DURCHGRÜNUNG**

Die Eingrünung erfolgt auf den privaten Flächen am Südrand des Baugebietes. Hier wird eine Ortsrandeingrünung aus einem durchgehenden Obstbaumgürtel (einreihige Obstbaumpflanzung mit Hochstämmen) geschaffen.

Die Durchgrünung im öffentlichen Bereich wird auf den straßenbegleitenden Grün- und Parkstreifen durch die Pflanzung von Einzelbäumen erfolgen. Im privaten Bereich ist vorgeschrieben, je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einen Obstbaum oder einen heimischen Laubbaum zu pflanzen.

#### **6. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Die Ausführungen hierzu können dem separaten Umweltbericht entnommen werden.

## 6. FLÄCHENBERECHNUNGEN

### Gesamtfläche Baugebiet Nr. 22 Weidenstraße

	9.887 m <sup>2</sup>	<b>100,0%</b>
<b>Private Bauflächen</b>		
Weidenstraße 1	773 m <sup>2</sup>	
Weidenstraße 2	770 m <sup>2</sup>	
Weidenstraße 3	673 m <sup>2</sup>	
Weidenstraße 4	751 m <sup>2</sup>	
Weidenstraße 5	621 m <sup>2</sup>	
Weidenstraße 6	693 m <sup>2</sup>	
Weidenstraße 7	638 m <sup>2</sup>	
Weidenstraße 8	388 m <sup>2</sup>	
Weidenstraße 10	352 m <sup>2</sup>	
Weidenstraße 12	706 m <sup>2</sup>	
Weidenstraße 14	712 m <sup>2</sup>	
Haiderstraße 38a	708 m <sup>2</sup>	
Haiderstraße 38b	<u>691 m<sup>2</sup></u>	
<b>Gesamt 13 Baugrundstücke</b>	<b><u>8.476 m<sup>2</sup></u></b>	<b>85,73 %</b>
(Durchschnittliche Baugrundstücksgröße	652 m <sup>2</sup> )	
<b>Öffentliche Flächen</b>		
<b>Straßen-/Grünflächen</b>		
Straßenfläche	1.275 m <sup>2</sup>	
Pflanzflächen, Parkstreifen und Bankette (Schotterrasen)		
Fuß- und Radweg	<u>136 m<sup>2</sup></u>	
<b>Gesamt</b>	<b><u>1.411 m<sup>2</sup></u></b>	<b>14,27 %</b>