

# GEMEINDE KIRCHWEIDACH

LANDKREIS ALTÖTTING  
REG. BEZIRK OBERBAYERN



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

**BEBAUUNGSPLAN NR. 22**

**Š WEIDENSTRAßEÖ**









DER

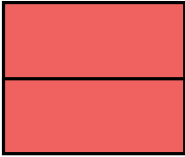
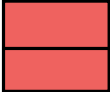
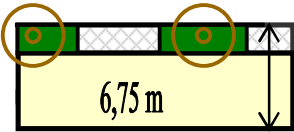





**GEMEINDE KIRCHWEIDACH**



# § 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. **WH** Wandhöhe: min. 4,60 m ; max. 6,20 m
- 1.6. **GRZ 0,30** Grundflächenzahl 0.30
- 1.7.  nur Einzelhäuser zulässig
- 1.8.  nur Doppelhäuser zulässig
- 1.9.  offene Bauweise
- 1.10.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- 1.11.  vorgeschlagene Wohngebäude
- 1.12.  vorgeschlagene Garagengebäude
- 1.13.  Straßenverkehrsfläche Breite ca. **6,75 m**  
Park-, Pflanz- und Grünstreifen ca. 2,00 m,  
Fahrbahnbreite ca. 4,50 m,  
Bankettbreite ca. 0,25 m
- 1.14.  Fußweg ca. **1,75 m**
- 1.15.  zu pflanzender Obstbaum
- 1.16.  zu pflanzender Laubbaum
- 1.17.  private Ortsrandeingrünung als Streuobstgürtel  
mit Strauchpflanzungen
- 1.18.  künftige Hausnummer
- 1.19. SD Satteldach; Dachneigung 26° - 35°
- 1.20. WD Walmdach; Dachneigung 26° - 35°

# § 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 zulässig. Die überbaubare Fläche je Bauparzelle darf max. 12 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 2.4. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

Abweichend davon wird auf Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO verwiesen.

## 2.5. GEBÄUDEGESTALTUNG

Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Max. zulässig sind jeweils je Gebäude zwei Wohneinheiten (WE), je Doppelhaushälfte eine WE. Nicht zugelassen sind Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen. Das obere Geschoss 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 11,97 m festgesetzt. Das Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite darf 7 : 6 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 Naturfarben 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 Bauvorlagen (auch im Freistellungsverfahren) in den Planunterlagen darzustellen. Grundsätzlich sind sie jedoch unzulässig bzw. auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu beschränken.
Wandhöhen:	WH min. 4,60 m; WH max. 6,20 m (gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite)
Dachformen:	Satteldach (SD) und Walmdach (WD)
Dachneigung:	26° - 35°
Dacheindeckung:	Naturrote oder braune Tonschindel bzw. Betondachsteine gleicher Farbgebung
Traufüberstand:	Bei den Hauptgebäuden mind. 0,50 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. 0,80 m
Ortgang:	Bei den Hauptgebäuden mind. 0,50 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. 0,80 m
Dachgauben:	Zulässig ab einer Dachneigung von 30° mit einer max. Fensterfläche von 1,20 m <sup>2</sup> je Gaube und einer max. Gaubenbreite von 1,50 m. Dacheinschnitte, Negativgauben u. ä. sind unzulässig.
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. VERKEHRSFLÄCHEN, SICHTDREIECKE UND STELLPLÄTZE

Im Sichtdreieck dürfen keine Bepflanzungen oder bauliche Anlagen (auch Parkplätzen), die höher als 0,80 m sind entstehen. Ausgenommen hiervon sind Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz über 2,5 m. Die öffentlichen Fußwege sowie der öffentliche Parkstreifen sind mit wasserdurchlässigen bzw. śsickerfähigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) anzulegen. Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze, davon mindestens ein 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. Die Oberflächenbefestigungen der Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen bzw. śsickerfähigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) anzulegen.

## 2.7. EINZÄUNUNG UND SOCKELMAUERN

Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,00 m haben (gemessen ab Oberkannte natürliches Gelände, bzw. Straße). Entlang der Straűenseite sind sie als Metall-, Holzzäune oder als Heckenpflanzungen mit Laubgehölzen auszubilden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen können sie auch als hinterpflanzter Maschendrahtzaun ausgebildet werden. Einfriedungs- und Sockelmauern sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungs- und Sockelmauern an der Grenze zu landwirtschaftlich genutzten Flächen errichtet werden. Diese müssen jedoch ebenerdig, dem bestehenden Gelände des landwirtschaftlichen Grundstücks angepasst angelegt werden. Zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkannte natürliches Gelände ist überall ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten (Tierwanderungen).

## 2.8. GRÜNORDNUNG, FREIFLÄCHENGESTALTUNG

### 2.8.1 Private Grundstücksbereiche

Für alle Neupflanzungen sind grundsätzlich Nadelgehölze aller Arten (auch Thujen), hängende, säulen- und pyramidenförmige sowie buntlaubige Arten und Sorten nicht zulässig. Es sind nur heimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Obstbaum (Hochstamm) bzw. heimischer Laubbaum gem. Artenliste zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens in der nächstfolgenden Vegetationsperiode nach der Bezugsfertigkeit des jeweiligen Wohnhauses zu erfolgen. Im Plan festgesetzte Baumpflanzungen im Bereich der Ortsrandeingrünung können angerechnet werden. Die Pflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Ausfällen sind entsprechend gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.

### 2.8.2 Private Ortsrandeingrünung

Die private Ortsrandeingrünung ist als 5 m breiter Streifen entlang der Südgrenze der Grundstücke 4, 6, 8, 10, 12, 14 und 38b anzulegen. Es ist eine durchgehende Bepflanzung mit Obstbäumen (Hochstamm) gemäß der Darstellung im Planteil vorzunehmen. Zusätzlich kann eine Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern erfolgen. Zusätzliche freiwillige Baumpflanzungen durch die Eigentümer sind möglich und erwünscht.

### 2.8.3 öffentliche Flächen

Im Bereich der Erschließungsstraße sind Baumpflanzungen gem. Artenliste in der vorgegebenen Anzahl vorzunehmen. Der Standort kann um bis zu 5 m verschoben werden.

### 2.8.4 Artenliste Baumpflanzungen

Artenliste für Baumpflanzungen (Mindestqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt; Stammumfang großkronige Laubbäume 16 ó 18 cm, kleinkronige Laubbäume 12 ó 14 cm, erhöhter Stammansatz mind. 2,5 m im Straßenraum).

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Gewöhnliche Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Gewöhnliche Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Winterlinde (*Tilia coradata*)

Obstbaumpflanzungen:

Mindestqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 ó 12 cm

## 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.

## 2.10. SOLARANLAGEN AUF DÄCHERN

Solaranlagen auf Dächern sind entweder in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 20 cm (OK Dachfläche bis OK Solaranlage) anzuordnen.

## § 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 ausreichende Grenzabstände einzuhalten ((§ 910 BGB (Überhang von Wurzeln und Zweigen) und Artikel 47 und 48 AGBGB (§Grenzabstand von Pflanzenö sowie §Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstückenö)). 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 Denkmalamt und dem Kreisheimatpfleger zu melden. Die Bauherren werden bei der Aushändigung der genehmigten bzw. freigestellten Bauplanzweitschrift auf die Meldepflicht von historischen Bodenfunden hingewiesen.

### 3.5. HAUSNUMMERNSCHILDER

Die Hausnummernschilder sollen beleuchtet sein um den Rettungsdiensten die Suche bei Nacht zu erleichtern.

# § 4

## INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

*Kirchweidach, den 19.11.2010*

**GEMEINDE KIRCHWEIDACH**



í í í í í í í í í í í ..

**Krumbachner**

1. Bürgermeister

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

<u>ENTWURFSVERFASSER:</u>	
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT KIRCHWEIDACH HAUPTSTRASSE 21 84558 KIRCHWEIDACH TEL. 08623/9886-15 FAX. 08623/9886-28	<u>KIRCHWEIDACH, 26.07.2010</u>  (HUNDSBERGER) BAUVERWALTUNG

## VERFAHRENSVERMERKE:

Die Gemeinde Kirchweidach hat in der Sitzung vom **20.05.2010** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 §Weidenstraßeõ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **21.05.2010** ortsüblich bekannt gegeben (§ 2, Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3, Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit **03.08.2010 bis 09.09.2010** durchgeführt.

Das Verfahren der Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit **03.08.2010 bis 09.09.2010** durchgeführt.

Die Gemeinde Kirchweidach hat in der Sitzung vom **16.09.2010** den Planentwurf für den Bebauungsplan Nr. 22 §Weidenstraßeõ 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 **14.10.2010 bis 16.11.2010** durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 22 §Weidenstraßeõ in der Fassung vom 05.10.2010 wurde mit Begründung in der Zeit von **14.10.2010 bis 16.11.2010** öffentlich Ausgelegt.

Die Gemeinde Kirchweidach hat in der Sitzung vom **18.11.2010** den Bebauungsplan Nr. 22 §Weidenstraßeõ in der Fassung vom 05.10.2010 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 19.11.2010 angeheftet.

**GEMEINDE KIRCHWEIDACH**

í í í í í í í í í í í í í í í .

**Krumbachner**

1. Bürgermeister



## Beglaubigungsvermerk:

Diese Ausfertigung der Satzung stimmt mit dem Original überein.

**GEMEINDE KIRCHWEIDACH**

í í í í í í í í í í í í í í í .

**Krumbachner**

1. Bürgermeister

