



PRÄMBEL
 Die Gemeinde Kirchweidach erlässt aufgrund §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und § 215a des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG), Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- WH 6,75** abweichende Festsetzung zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 6,75 m
- EG 508,25** Höhenlage Fertigfußboden EG in m üNN, z. B. 508,25 m üNN
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlagen Fertigfußboden EG
- III** abweichende Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
- nur Hausgruppen zulässig
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg
- Errichtung eines Walls oder einer Mauer mit 0,5 m Höhe über Gelände

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Freizuhaltenes Sichtdreieck, Schenkellänge 70 m
- private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Ortsrandeingrünung
- öffentliche Grünfläche
- vorgeschlagene Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 85** Flurnummer, z.B. 85
- Baumpflanzung, Standortvorschlag
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinie Bestand, mit Höhenangabe [m ü. NHN] z.B. 507,75 m ü. NHN
- 563qm** mögliche Grundstücksgröße, z. B. 563 qm

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
 1.2 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 2.1 Die GRZ ist mit 0,35 festgesetzt. Für Hausgruppen ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
 2.2 Die zulässige Wandhöhe ist mit max. 6,50 m festgesetzt, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist.
 2.3 Es sind Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen zulässig, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist.
 2.4 Bezugspunkte für die Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG und der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
 2.5 Die Höhenlage der OK.FFB.EG ist im Planteil festgesetzt. Von dieser Höhe darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,3 m abgewichen werden.
 2.6 Für Parkdecks ist eine Wandhöhe von bis zu 6,75 m zulässig.
- 3. Bauweise**
 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4. Zulässigkeit von Nebenanlagen**
 Als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur 1-geschossige Gerätehäuser mit einer traufseitigen Wandhöhe von 2,40 m sowie Poolanlagen zulässig. Die Fläche von Nebengebäuden außerhalb des Baufensters darf 10 qm nicht überschreiten. Im Bereich der festgesetzten Fläche für die Ortsrandeingrünung sind Nebenanlagen unzulässig.
- 5. Gestaltung**
 5.1 Als Gebäudeform ist ein rechteckiger Baukörper vorzusehen.
 5.2 Als Dachform ist das Sattel- und Walmdach mit 22 - 37 Grad Dachneigung zulässig. Für Nebengebäude sowie untergeordnete Bauteile und Anbauten ist auch das Pultdach mit einer Neigung von max. 12 Grad sowie ein begrüntes Flachdach zulässig.
 5.3 Der First ist mittig und parallel zur Längsseite des Hauptgebäudes anzuordnen.
 5.4 Die Dachüberstände sind bei Hauptgebäuden mit 0,8 m - 1,30 m, bei über die Außenwand vorspringenden Balkonen jeweils bis zu 0,3 m (waagrecht gemessen) mehr und bei Nebengebäuden mit 0,3 m - 0,8 m festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdach ist kein Dachüberstand erforderlich.
 5.5 Für Hauptgebäude sind Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch andere Arten der Dacheindeckung zulässig.
 5.6 Solaranlagen auf Dächern sind entweder in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 0,2 m (OK Dachfläche zu OK Solaranlage) anzuordnen.
 5.7 An den Fassaden dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Grundsätzlich sind für Außenwände helle Farben zu verwenden. Fassadenbegrünung ist zulässig.
 5.8 Doppelhäuser und Hausgruppen sind über den gesamten Baukörper profiligleich ohne Versatz und in einheitlicher Gestaltung zu errichten.
- 6. Stellplätze / Garagen**
 6.1 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 6.2 Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.
 6.3 Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen muss ein Abstand von min. 5,0 m eingehalten werden. Dies gilt nicht für Carports. Diese Fläche gilt nicht als Stellplatz.
 6.4 Je Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze zu errichten.
- 7. Sichtdreiecke**
 Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 m unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,8 m, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
- 8. Einfriedungen**
 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m bezogen auf die natürliche oder endgültige Geländeoberkante zulässig. Sie sind mit einem Abstand von 0,1 m zum Gelände und ohne Sockel auszuführen. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Gabionen oder mit Folienstreifen bespannte Matten sind unzulässig.
- 9. Grünordnung, Dachbegrünung**
 9.1 Die festgesetzte private Fläche für die Ortsrandeingrünung ist mit heimischen Laubbäumen und Strauchhölzern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind je angefangene 10 m Grundstücksgrenze min. 1 Laubbaum der Wuchsklasse II und 3 Sträucher zu pflanzen. Alternativ sind auch hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten mit starkwüchsiger Unterlage zulässig.
 9.2 Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 standort- und klimagerechter, bevorzugt heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Haus einer Hausgruppe ist 1 Baum der o. g. Qualität zu pflanzen. Pflanzungen innerhalb der Ortsrandeingrünung werden hierauf angerechnet.
 9.3 Pflanzenarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente, Laubgehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig. Nadelgehölze sowie streng geschnittene Formhecken sind unzulässig.
 9.4 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt.
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm,
Obstbäume:
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm,
Sträucher:
 Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150cm, Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m in Gruppen von 3 - 5 Stück einer Art
 9.5 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

D HINWEISE DURCH TEXT

1. Für die Abstandsflächen gelten die gesetzlichen Regelungen der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.
2. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten.
 Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
 Die Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird empfohlen.
3. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher).
 Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.
4. Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
5. Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLFD oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
6. Die Hausnummernschilder sollten beleuchtet sein, um den Rettungsdiensten die Suche bei Nacht zu erleichtern.
7. Im Siedlungsgebiet von Kirchweidach sind Erdfälle (Bodeneintrüche) bekannt geworden. Bei Hausgründungen wird daher empfohlen, den Baugrund vorher angemessen zu erkunden und ggf. Stabilisierungsmaßnahmen vorzusehen.
8. Eventuelle Lärm-, Geruchs- oder Staubbelastungen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe müssen, sofern sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, geduldet werden.
9. Es dürfen keine Abwässer in die Kreisstraßenentwässerung geleitet werden. Vorhandene Straßenentwässerungseinrichtungen (Sickerschächte, Einlaufschächte, Leitungen etc.) müssen erhalten bleiben und dürfen nicht verändert werden.
10. Das Baugebiet liegt angrenzend zu einer Fläche in der im Jahr 2013 gehäuft Erdfälle („Donnerlöcher“) aufgetreten sind. Um die Risiken möglichst gering zu halten, bestehen u. a. folgende Möglichkeiten:
 Erschließungsarbeiten:
 - Sämtliche Aushubplanien in den bindigen Böden wurden zur Vermeidung erhöhter Wasserwegsamkeiten vor dem Überschütten durch statisches Abwalzen verdichtet.
 - Zwischen Kanalgrabenverfüllung / Rohraufleger und Rohrgrabenverfüllung wird ein hochreißfestes Trennvlies ggf. Verbundtextil eingebaut.
 - An der Basis des Straßenaufbaus wird eine, auf einen maximal zu erwartender Erdfallrichterdurchmesser ausgelegte, Geokunststoffbewehrung eingelegt. Nachteilig bei dieser Vorgehensweise ist, jedoch der erhöhte Aufwand bei späteren Eingriffen in den Straßenaufbau.
 - Vermutlich kann auch eine vergleichbare Wirkung erzielt werden, wenn das Erdplanum durch Einarbeiten von hydraulischem Bindemittel verstärkt wird, da dadurch in der Regel auch die Durchlässigkeit reduziert wird.
 Bebauung:
 - Sämtliche Gebäude sind auf tragende Bodenplatten oder durchgehende Fundamentbalken / Balkenroste zu gründen. Die Ausbildung von Einzel-fundamenten ist nicht zulässig.
 - Lastverteilende Kieskoffer sind mit einem entsprechend dimensionierten Geogitter / Verbundtextil zu bewehren.
 - Die Kieskoffer sind mindestens 1 m über den Plattenrand hinaus zu führen.
 - Sickeranlagen der Oberflächen- / Niederschlagswasserbeseitigung sind bis in die reißzeitlichen Kiese zu führen und außerhalb dem Lasteinwirkungsbereich von der Bebauung zu situieren.
 - Arbeitsraumverfüllungen unterkellierter Gebäude können zur Reduzierung des Oberflächenwasserandrangs mit einer hochliegenden Abdichtung / Lehmschlag versehen werden.
 - Sollten sich beim Aushub Hinweise auf Erdfallstrukturen ergeben, ist ein Baugrundgutachter hinzuzuziehen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2024 bis 26.08.2024 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2024 bis 26.08.2024 im Internet veröffentlicht.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.10.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.10.2024 als Satzung beschlossen.
 Kirchweidach, den 06. NOV. 2024
 Robert Moser
 (Erster Bürgermeister)
5. Ausgefertigt
 Kirchweidach, den 06. NOV. 2024
 Robert Moser
 (Erster Bürgermeister)
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 07. NOV. 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen 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 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 714 und 215 BauGB wird hingewiesen.
 Kirchweidach, den 08. NOV. 2024
 Robert Moser
 (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE KIRCHWEIDACH
 LANDKREIS ALTÖTTING

Bebauungsplan Nr. 31
 mit integriertem Grünordnungsplan

"Enzianstraße"

Aufstellung im Verfahren nach § 215a BauGB

FASSUNG: Planfassung f. Bekanntm. 15.10.2024

ZEICHNUNGSMAßSTAB: M 1 : 1.000