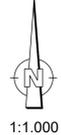




AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30

„BAHNHOFSTRASSE-WEST III“

GEMEINDE KIRCHWEIDACH - LANDKREIS ALTÖTTING



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kirchweidach, Landkreis Altötting, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Planzeichen für die Festsetzungen

- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO
- MI** Mischgebiet gemäß § 6 der BauNVO
- WA** Waldfläche
- Grünfläche**
- Bahnanlagen**
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO
- MI** Mischgebiet gemäß § 6 der BauNVO
- WA** Waldfläche
- Grünfläche**
- Bahnanlagen**

B) Planzeichen für die Hinweise

- Bestehendes Hauptgebäude**
- Bestehendes Nebengebäude**
- Bestehende Grundstücksgrenze**
- Bestehende Flurnummer (z. B. 679/2)**
- Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne bzw. Satzungen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO
- MI** Mischgebiet gemäß § 6 der BauNVO
- Waldfläche**
- Grünfläche**
- Bahnanlagen**

C) Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3.
 - Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) beträgt 7,75 m. Als WH gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.
- Bei der Neuerrichtung von Gebäuden darf die Höhenlage, OK Fertigfußboden im Erdgeschoss, max. 0,30 m über der Straßenoberfläche nicht überschreiten. Als Bezugshöhe gilt die Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in unumfänglichen Umfang zur Einfügung der Häuser zulässig.
- Bauweise und Wohneinheiten**
 - Die offene Bauweise wird festgesetzt.
 - Je Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Je Einzelhaus sind maximal vier Wohneinheiten zulässig.
- Abstandsflächen**
 - Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO sind einzuhalten.

D) Gestalt der Gebäude

- Baukörper**
 - Als Gebäudeform ist ein rechteckiger Baukörper zulässig. Der First ist jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.
- Fassadengestaltung**
 - Außenwände, sofern sie nicht mit Holz verschalt sind, sind zu verputzen und in unauffälligen hellen Farben zu halten.
- Dachform**
 - Als Dachform für Haupt- und Nebengebäude sind symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 23 bis 35° zulässig. Für Nebengebäude, Garagen, Carports sowie für untergeordnete Bauteile / Anbauten sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 12° sowie Flachdächer zulässig.
- Dachüberstand**
 - Bei den Hauptgebäuden beträgt der Dachüberstand an der Traufe und am Ortgang mindestens 0,8 und maximal 1,3 m, bei über die Außenwand vorspringenden Balkonen jeweils bis zu 0,3 m (waagrecht gemessen) mehr. Bei den Nebengebäuden (Garagen, Carports, sowie für untergeordnete Bauteile / Anbauten) beträgt der Dachüberstand an der Traufe und am Ortgang mindestens 0,3 und maximal 1,00 m. Bei Gebäuden mit Flachdach sind keine Dachüberstände erforderlich.
 - Eine Abschleppung des Daches vom Hauptgebäude über die Nebengebäude bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Freisitz und Wintergarten) sind nicht zulässig. In diesen Fällen sind die Dächer mit einem Absatz zu versehen.

- Dacheindeckung**
 - Für Hauptgebäude sind Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Für Nebengebäude (Garagen, Carports, sowie für untergeordnete Bauteile / Anbauten) sind auch andere Arten der Dacheindeckung zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht zur regenerativen Energienutzung wie z.B.: Photovoltaik oder als Dachterrasse genutzt werden.
 - Solaranlagen auf Dächern sind entweder in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 0,2 m (Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage) anzuordnen.
- Dachgauben**
 - Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die maximale Gaubenbreite (Außenmaß) wird mit 1,5 m festgesetzt. Die Fensterfläche je Dachgaube wird auf 1,2 m² begrenzt. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 2,0 m betragen. Dacheinschnitte oder Negativgauben sind nicht zulässig. Liegende Dachfenster sind nur für Nebenräume (z. B. Abstellraum, Treppenhaus, Bad) zulässig.
- Quer- und Zwerchgiebel**
 - Quer- und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 2,0 m betragen. Die Firsthöhe muss mindestens 0,6 m unter der Hauptfirsthöhe liegen.

6. Stellplätze und Garagen

- Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie dürfen freistehend, angebaut oder in das Hauptgebäude integriert errichtet werden.
- Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen. Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.
- Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Garagen oder Carports muss ein Abstand von min. 5,00 m für Zu- und Abfahrten vorhanden sein. Diese Flächen gelten nicht als Stellplatz.
- Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze, davon mindestens eine Garage/ Carport festgesetzt. Bei Wohneinheiten unter 60 m² Wohnfläche kann auf eine Garage/ Carport verzichtet werden. Hier genügt die Errichtung von 2 Stellplätzen im Sinn des § 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

7.1. Nebengebäude

- Außerhalb der Flächen für Garagen und Carports sowie der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude nur als eingeschossige Gerätehäuser mit einer traufseitigen Wandhöhe von maximal 2,4 m sowie Poolanlagen zulässig. Die Fläche von Nebengebäuden außerhalb des Baufensters darf 10 m² nicht überschreiten.

8.0. Einfriedung

- Als Einfriedungen der Baugrundstücke sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, im Bereich von Sichtreiecken nur 0,8 m, zulässig. Die max. Höhe der Einfriedungen entlang der Bahnstrecke beträgt 2,00 m. Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach dem natürlichen Geländeverlauf. Um das Unterziehen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkannte Einfriedung und Oberkannte Gelände ein Abstand von 0,1 m einzuhalten.

9.0. Immissionsschutz

- Aufgrund der Verkehrslärmbelastung sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden an allen Fassaden Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend den Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021, sind einzuhalten.

10. Grünordnung

- Nicht bebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- Pro 300 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein standortheimischer Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten.

11. Ver- und Entsorgung

- Stromversorgung:**
 - Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Bauplanfestsetzungen ist gemäß DIN 18920 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen.

Abwasserentsorgung:

Bebaute Grundstücke sind an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen.

Niederschlagswasser:

Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal, auf öffentliche Verkehrsflächen oder auf benachbarte Grundstücke geleitet werden.

Anzustreben ist eine breittafelige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht. Sollte eine flächenhafte Versickerung nicht möglich sein, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Je nach Verschmutzungsgrad könnte eine Vorreinigung des Niederschlagswassers notwendig sein. Bei der Ableitung des Niederschlagswassers sind die Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien einzuhalten (z. B. TRENEW, Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138). Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinführung vorliegt.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung (z. B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung) wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigenwärmungsanlage ist nach der Verordnung über „Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

D) Textliche Hinweise

- Hochwasserschutz**
 - Bei Starkregenereignissen, die aufgrund des Klimawandels voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, besteht grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, sowie das Auftreten von Schlammlabfluss und Erosionen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen, und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadenversicherung. Für mehr Information, siehe die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums.

Es wird empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (z. B. wasserdichte Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen).

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 des Wasserhaushaltsgesetzes). Es dürfen keine Geländeänderungen (z. B. Auffüllungen oder Aufkantonen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umleiten können. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt einzuholen.

2. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), Archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu melden sind.

3. Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der beliebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegeleitung - Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. ist zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

4. Alllasten

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 1 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG), Bodenauffälligkeiten welche auf eine Alllast o. ä. hinweisen, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu melden sind.

5. Land- und forstwirtschaftliche Immissionen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen üblicherweise ausgehenden Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm und Staub, gegebenenfalls auch in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen, sind zu dulden. Es wird empfohlen diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.

6. Immissionsschutz

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 222040 / 2 vom 04.05.2022 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrslärm zugeordnet.

Ergänzend zu den Festsetzungen durch Text sind folgende Punkte zu beachten:

- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w des Außenbauteils von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Schienenverkehrsgeräusche (ohne aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie) dargestellt (vgl. Abbildung im Anhang A, Seite 5).
- Im vorliegenden Bebauungsplan ist im gesamten Bereich des Plangebietes ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01 erforderlich.
- Aufgrund des Überschreitens der Lärmanforderungswerte in Höhe von 60 dB(A) nachts im nördlichen Bereich des Plangebietes wird für Neu und Umbauten eine Grundrissorientierung empfohlen, die an Fassaden mit Beurteilungspegeln über 60 dB(A) nachts keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht.
- Alternativ können dort auch Festverglasungen, Kastenfenster, verglaste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, um gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gewährleisten zu können.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden aufgrund der Verkehrsgeräusche sind in o.g. Untersuchung dargestellt (vgl. Gebäudemerkante Nachtzeit im Anhang A, Seite 4). Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, wird der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen bereits ab nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) empfohlen.

Die Überprüfung, an welchen Fassaden einer künftig geplanten Wohnbebauung bzw. bei Umbaumaßnahmen die Umsetzung von Grundrissorientierungen bzw. aktiven Schallschutzmaßnahmen (Festverglasungen, Kastenfenster, verglaste Vorbauten bzw. Loggien, etc.), der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen oder erhöhte Anforderungen an den Schallschutz gemäß der DIN 4109 erforderlich sein werden, kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bauvollzuges erfolgen. Hierbei ist zu prüfen, ob im Zuge des Ausbaus der Bahnlinie 5723 aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie realisiert wurden.

7. Grünordnung

Bei Bepflanzungen sind die Schutzstreifen und Schutzabstände im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

8. Energieeinsparung und Einsatz von erneuerbaren Energien

Es wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hingewiesen, das festlegt, dass Gebäude so zu errichten sind, dass der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung einen gewissen Höchstwert nicht überschreitet. Energieverluste durch baulichen Wärmeschutz vermieden werden und der Energiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird.

9. Sonstiges

Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen energiesparenden Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Straßen im Baubereich der Vorrang zu geben.

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

Im Siedlungsgebiet Kirchweidach sind Erdfälle (Bodeneintrüche) bekannt geworden. Bei Hausgründungen wird daher empfohlen, den Baugrund zuvor angemessen zu erkunden und gegebenenfalls Stabilisierungsmaßnahmen vorzusehen.

Es wird empfohlen, bei Garagen Sektionaltore zu verbauen.

Die Errichtung von Solar- oder Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist ausdrücklich erwünscht und wird empfohlen.

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen Mindestabstände zu benachbarter, schutzbedürftiger Bebauung einzuhalten.

E) Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Gemeinde Kirchweidach, den
- Erster Bürgermeister, Robert Moser
.....
Gemeinde Kirchweidach, den
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Gemeinde Kirchweidach, den

Erster Bürgermeister, Robert Moser

Gemeinde Kirchweidach
Landkreis Altötting



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Bahnhofstraße-West III“

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

– ENTWURF –

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 28.03.2023

Planung:

Datum, Unterschrift
Sonnenjohannastraße 19
83278 Traunstein
Telefon +49 (0) 81 91 98 96 3-1
Fax +49 (0) 81 98 96 3-47
www.s-a-k.de
info@s-a-k.de