

# GEMEINDE KIRCHWEIDACH

Landkreis Altötting  
Regierungsbezirk Oberbayern



## **8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Für das Gebiet südlich der Staatsstr. 2357“**

Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurfsverfasser:

Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach  
Hauptstraße 21 - 84558 Kirchweidach  
Tel. 08623/9886-0

Kirchweidach, 19.09.2023

Agnes Grafetstetter



### **Vorbemerkung**

Die in Rot dargestellten Festsetzungen und Hinweise verdeutlichen die Änderungen des Bebauungsplanes.

### **A. Festsetzungen durch Planzeichen**

■ ■ ■ ■ Geltungsbereich der Änderung

— — — — — Baugrenze

..... Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Die weiteren Festsetzungen durch Planzeichen bleiben unverändert.

### **B. Hinweise durch Planzeichen**

Die Hinweise durch Planzeichen bleiben unverändert.

### **C. Festsetzungen durch Text**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Die mit WA gekennzeichneten Nutzungsbereiche werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die mit MI gekennzeichneten Nutzungsbereiche werden als Mischgebiete gemäß § 6 der BauNVO festgesetzt.
- 1.3 Die Gemeinbedarfsfläche gemäß Planzeichen (Schulgelände) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Die maximale Grundflächenzahl beträgt für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete 0,40. **Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 62,5 % überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.**
- 2.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Abweichend davon sind an der Nordgrenze zu benachbarten Baugrundstücken Abstandsflächen von mindestens 4,00 m einzuhalten.

### 3. Bauweise

- 3.1 Die offene Bauweise wird festgesetzt.  
Für die Gemeinbedarfsfläche sind davon abweichend gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Hausgruppen über 50 m Länge zulässig, sofern der Baukörper wenigstens alle 25 m durch Versatz untergliedert wird.
- 3.2 ~~Je Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Je Mehrfamilienhaus sind maximal vier Wohneinheiten zulässig. Ausnahmsweise können auch mehr Wohneinheiten zugelassen werden.~~

### 4. Zulässigkeit von Nebengebäuden

- 4.1 Als Nebengebäude außerhalb der Flächen für Garagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur eingeschossige Gerätehäuser mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2,40 m sowie Poolanlagen zulässig. Die Fläche von Nebengebäuden außerhalb des Baufensters darf 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 5. Höhenlage der Gebäude

- 5.1 Die traufseitige Wandhöhe wird für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete mit max. 7,75 m festgesetzt. **Quergiebel dürfen die seitliche Wandhöhe um max. 1,00 m überragen.**

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine traufseitige Wandhöhe mit max. 11,50 m und eine Firsthöhe, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden, von max. 12,50 m festgesetzt.

Als traufseitige Wandhöhe gilt das Maß ab Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

- 5.2 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden darf die Höhenlage, Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, max. 0,25 m über der Straßenoberfläche nicht überschreiten. Als Bezugsgeländehöhe gilt die Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt (Interpolation der durch Planzeichen angegebenen Geländehöhen). Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur im unumgänglichen Umfang zur Einfügung der Häuser zulässig.

### 6. Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Baukörper:  
Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Der First ist jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes mittig anzuordnen.
- 6.2 Dachform:  
Symmetrische Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 23 - 35° sind zulässig. **Für Quergiebel sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 - 12° zulässig.**  
Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Dachneigungen von 5 - 35° zulässig.  
Für Nebengebäude sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 - 12° oder Flachdächer zulässig.

- 6.3 Dachüberstand:  
Bei den Hauptgebäuden in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten an der Traufe min. 0,80 m / max. 1,20 m, am Ortgang min. 0,80 m / max. 1,30 m, bei über die Außenwand vorspringenden Balkonen jeweils bis zu 0,30 m (waagrecht gemessen) mehr.
- 6.4 Deckungsmaterial:  
Bei den Hauptgebäuden in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind naturrote, graue oder braune Dachziegel und Dachsteine zulässig.
- 6.5 Solaranlagen auf Dächern:  
Solaranlagen auf Dächern sind entweder in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 0,20 m (OK Dachfläche bis OK Solaranlage) anzuordnen.
- 6.6 Fassadengestaltung:  
An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Grundsätzlich sind für verputzte Außenwände helle, unaufdringliche Farben zu verwenden. Holzverschalungen sind in Naturfarben zu halten.

## **7. Flächen für Stellplätze und Garagen**

- 7.1 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.
- 7.2 Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen (Schotter, Pflaster). Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.
- 7.3 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.
- 7.4 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze, davon mindestens eine Garage/ Carport, festgesetzt. Bei Wohneinheiten unter 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche kann auf eine Garage/ Carport verzichtet werden. Hier genügt die Errichtung von 2 Stellplätzen im Sinn des § 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

## **8. Einfriedungen**

- 8.1 Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Zäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach dem natürlichen Geländeverlauf. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,10 m einzuhalten.

## 9. Sichtdreiecke

- 9.1 Im Sichtdreieck dürfen keine Bepflanzungen oder baulichen Anlagen (auch Stellplätze), die höher als 0,80 m sind entstehen. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von über 2,50 m sind zulässig.

## 10. Grünordnung

- 10.1 Nicht bebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- 10.2 Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein standortheimischer Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## 11. Ver- und Entsorgung

- 11.1 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 Baumpflanzungen ist gemäß DIN 18920 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
- 11.2 Wasserversorgung:  
Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen.
- 11.3 Entwässerung:  
Bebaute Grundstücke sind an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen.
- 11.4 Das Niederschlagswasser ist breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden. Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 sind einzuhalten.

Wenn die Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei bestehen, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

**D. Textliche Hinweise**

1. Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Straßen im Baugebiet der Vorrang zu geben.
2. Eventuelle Lärm-, Geruchs- und Staubbelastigungen der umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe müssen, sofern sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, von den Grundstückseigentümern geduldet werden.
3. 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.
4. Die Hausnummernschilder sollen beleuchtet sein, um den Rettungsdiensten die Suche bei Nacht zu erleichtern.
5. Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	Reinen Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Misch-Dorfgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet
45	7	4	2	1
50	13	7	4	2
55	23	13	7	4
60	32	23	13	7
65	49	32	23	13
70	80	49	32	23
75	133	80	49	32

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Schalleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. Die Nichteinhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarklagen führen.

6. Es wird empfohlen, den anfallenden Bodenaushub vor Wiederverwendung bzw. Verwertung sowie vor der Entsorgung auf PFOA gemäß der aktuellen PFAS-Leitlinien (in der Fassung vom Juli 2022) zu untersuchen.

7. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung (z. B.: dichte Keller und Kellerfenster, entsprechende Höhenlage OKFFB im EG, ...) zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.



**E. Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 8. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung Juni 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2023 bis 10.08.2023 beteiligt.

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung Juni 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2023 bis 10.08.2023 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.09.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung September 2023 als Satzung beschlossen.

Kirchweidach, den .....

Robert Moser  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

Kirchweidach, den .....

Robert Moser  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der 8. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 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 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kirchweidach, .....

Robert Moser  
Erster Bürgermeister