

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.10.2009 die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 23 in der Fassung vom 05.10.2009 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 23 in der Fassung vom 05.10.2009 wurden die Grundstücksnachbarn und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.01.2010 beteiligt.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.03.2010 die nochmalige Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 23 in der Fassung vom 25.01.2010 beschlossen. Der nochmalige Änderungsbeschluss wurde am 15.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 23 in der Fassung vom 25.01.2010 wurden die Grundstücksnachbarn und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.03.2010 beteiligt.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.07.2010 die nochmalige Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 23 in der Fassung vom 30.06.2010 beschlossen. Der nochmalige Änderungsbeschluss wurde am 14.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 23 in der Fassung vom 30.06.2010 wurden die Grundstücksnachbarn und die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.07.2010 beteiligt.

Die Gemeinde Kirchham hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.09.2010 das Deckblatt Nr. 23 in der Fassung vom 30.06.2010 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 23 wurde am 23.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Kirchham, den 24.05.2011



Freudenstein, 1. Bürgermeister

Deckblatt Nr. 23

BEBAUUNGSPLAN AM GOLDBERG

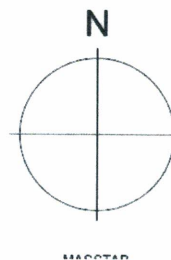
GEMEINDE : KIRCHHAM
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIERK : NIEDEBAYERN

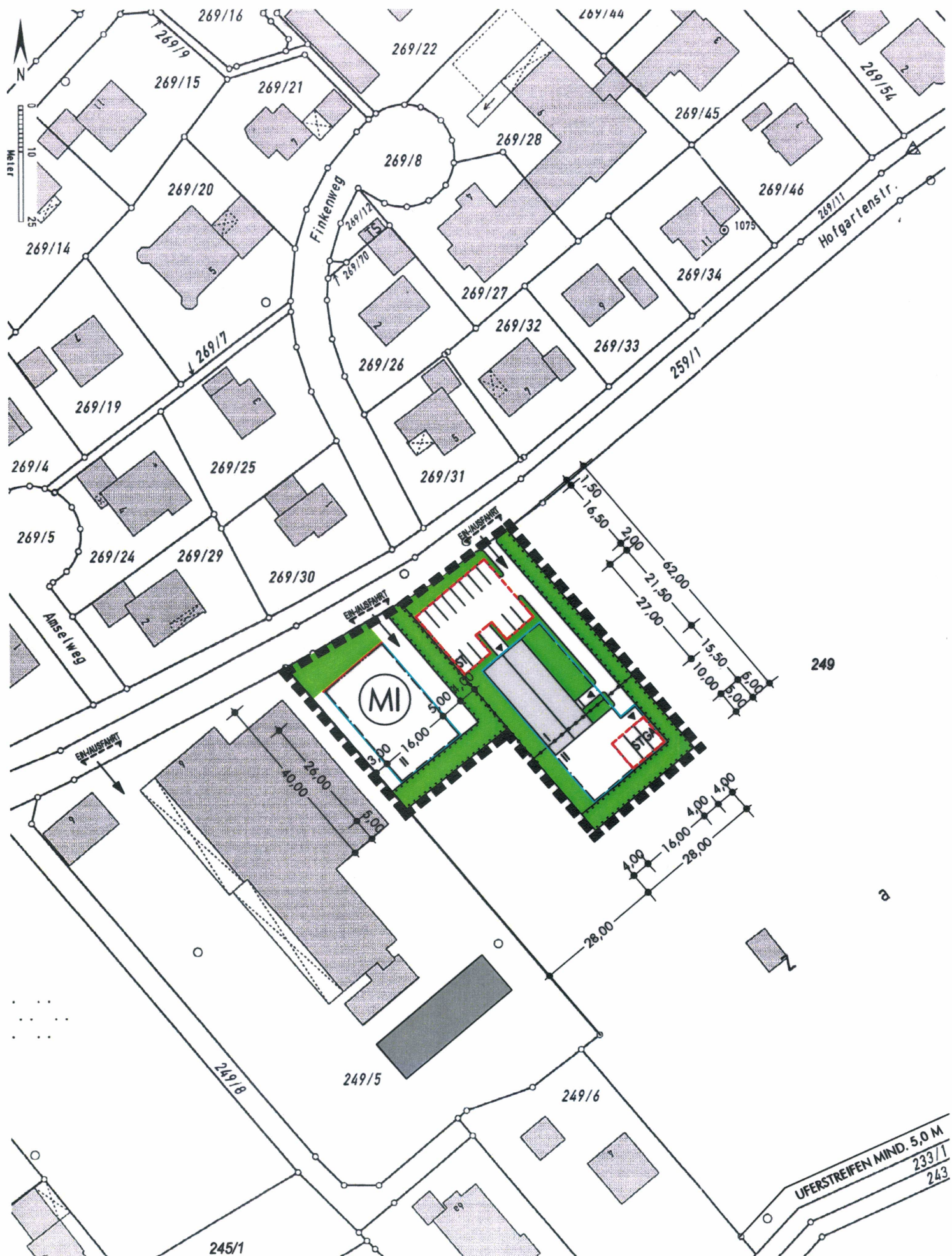


ARCHITEKT:

ARCHITEKT BDA
DIPL.-ING. MARTIN BERGER
MATTHIAS-FINK-STRASSE 5
94094 ROTHALMÜNSTER
TEL. 08533/1896
FAX 08533/1898

Vorentwurf	05.10.2009	
Entwurf	25.01.2010	
nochmaliger Entwurf	30.06.2010	
Satzungsfassung	14.09.2010	





Textliche Festsetzungen
Zeichenerklärungen für die planlichen Festsetzungen
Grünordnerische Festsetzungen
Besondere Festsetzungen

gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Goldberg“

Ä n d e r u n g e n / E r g ä n z u n g e n

zu Deckblatt Nr. 23

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Anmerkung: Die bisherigen textlichen Festsetzungen gelten auch weiterhin.

0.7 VORPLÄTZE

Die Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und sonstiger befestigter Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Diese Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, z. B.:

- a) Granitpflaster (Groß-/ Kleinstein) mit Rasenfuge
- b) Granitähnliches Betonverbundpflaster
- c) Rasengittersteine
- d) Wassergebundene Decke (Riesel, Schotterrasen o. ä.)

0.8 GRUNDWASSER

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 325,00 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,00 bis 1,50 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 326,50 m ü. NN geschätzt werden.

Bei Bauvorhaben mit Kellern darf die Gründungssohle nicht tiefer als der höchste Grundwasserstand liegen.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.8.1 GEWÄSSER- UND ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE

Der Planungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an das amtlich bekannte Überschwemmungsgebiet des Erlbaches an (Gew. III. Ordnung).

Zur Sicherung vor einem 100-jährlichen Abfluss (HQ_{100}) sind die Erdgeschoßoberkanten (FOK EG), einschl. Kellerlichtschächten, der Gebäude sowie die Zufahrten und Lüftungsschächte für Tiefgaragen deshalb auf mind. 332,0 ü. NN anzuordnen. Den Hochwasser- und damit auch den erhöhten Grundwasserspiegellagen ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen.

0.8.2 WASSERSCHUTZGEBIET

Der Planungsbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Safferstetten“ des Zweckverbandes Bad Füssing – jetzt Gemeinde Bad Füssing. Auf die Schutzgebietsverordnung vom 12.04.1998 wird verwiesen.

0.8.3 NIEDERSCHLAGWASSER

Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Zufahrt, Stellplätze etc.) ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.

0.9 ÖKOLOGISCHE MASSNAHMEN

0.9.1 Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz sollen die Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien, wie z. B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen usw., sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken, mittels Regenwassersammelbehälter, erreicht.

0.9.2 Unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Energieeinsparung bzw. einer rationellen Energienutzung in privaten Haushalten werden die Bauherren angehalten, soweit als möglich, Konzepte wie z. B. aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung, in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen.

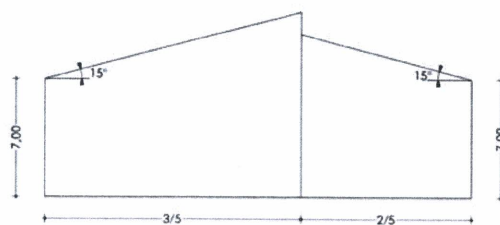
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 6 Bau NVO als Mischgebiet festgesetzt.

2. DACHFORM

Es sind versetzte Pultdächer im Verhältnis 3/5 zu 2/5 (siehe Skizze) und symmetrische Satteldächer mit folgenden Dachneigungen zulässig. Der Pultdachversatz muss über die ganze Baukörperlänge durchgehen.

Dachneigung Pultdach: 10 – 15°
Dachneigung Satteldach: 20 – 25°



SYSTEMSCHNITT VERSETZTE PULTDÄCHER

2.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zulässig sind:



Höchstgrenze max. ein Vollgeschoß
Wandhöhe: Traufe max. 3,50 m



Höchstgrenze max. zwei Vollgeschoße
Wandhöhe: Traufe max. 7,00 m

Wandhöhe gemessen ab natürlichem Gelände bis zum
Schnittpunkt Wand / Dachhaut

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.4  Baulinie

3.5  Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.4  Ein- bzw. Ausfahrten
in der Nacht kein Betrieb

9. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1  private Grünflächen;
Zweckbestimmung: Sicherung Naturhaushalt

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Für das Mischgebiet ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass im nördlich angrenzenden Wohngebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 für ein allgemeines Wohngebiet (tags 55, nachts 40 dB (A)) eingehalten sind.

13. MAßNAHMEN DER LANDSCHAFTSPFLEGE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Maßnahme:
An den südöstlichen Grundstücksgrenzen wird eine 5,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen benötigt, darin wird eine 2-reihige, frei wachsende Baum-Strauch-Hecke mit ca. 20% Heistern und 80% Sträuchern, versetzt gepflanzt.

An den nordöstlichen Grundstücksgrenzen wird zur freien Landschaft eine 4,0 m breite Fläche zum Anpflanzen einer 2-reihigen Strauchhecke mit standortheimischen Arten benötigt.
Pflanzabstand jeweils ca. 1,0 x 1,5 m.

Im Rahmen der Baugesuche ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- | | | |
|-------|---|--|
| 15.3 |  | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen |
| 15.13 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes |
| 15.14 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.