



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Zum Bebauungsplan mit eingearbeitetem Grünordnungsplan  
Festsetzungen nach § 9 BBAuG
- 0.1 Bauweise :  
0.1.1 bei freistehenden Einzelhäusern : offen
- 0.2 Mindestgrößen der Baugrundstücke  
0.2.1 bei Einzelhausgrundstücken : 600 m<sup>2</sup>  
0.2.2 bei Reihenhaushausgrundstücken : 190 m<sup>2</sup>  
0.2.3 bei Doppelhausgrundstücken : 350 m<sup>2</sup>
- Festsetzungen nach Art. 91 Bay.BG  
(Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)
- 0.3 Gebäude  
0.3.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1 u. 2.2 bei I+DG und Material :  
Die Gebäude sind als Mauerwerks- oder Holzkonstruktionen auszuführen, Holzverkleidungen sind erwünscht. Wandflächen mit hellen Farben, möglichst weiß
- Dachform : Satteldach oder Walmdach [D]  
Dachneigung : 20 - 30 Grad  
Dachdeckung : alle harten Dacheindeckungsarten naturrot
- Dachgauben : max. b/h = 0,95/1,10 m  
(pro 5 lfdm Dachlänge max. 1 Stück)
- Dachflächenfenster : max. 0,80 x 1,25 m  
(pro 5 lfdm Dachlänge max. 1 Stück)
- Kniestock : unzulässig konstruktiver Dachfuß bis max. 0,50 m bis OK. Fußpfette zulässig ab natürlichem Gelände max. 6,30 m
- Traufhöhe : Sockelhöhe max. 0,35 m über festigem Gelände, über Straßenhöhe max. 0,50 m
- Ortgang : 0,50 - 1,20 m bei Balkonen zuzüglich die Balkontiefe 0,50 - 1,00 m
- Traufe : bei Balkonen zuzüglich die Balkontiefe sind auf uneinsehbaren Flächen des Grundstückes od. als Wandinbaubehälter auszuführen
- Antennen : pro Gebäudekomplex eine Einzelantenne
- Sonnenkollektoren : Sonnenkollektoren dürfen in der Dachfläche integriert bis max. 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten
- 0.3.2 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.2  
Die Gebäude sind als Mauerwerks- oder Holzkonstruktionen auszuführen, Holzverkleidungen sind erwünscht. Wandflächen mit hellen Farben, möglichst weiß
- Dachform : Satteldach oder Walmdach [D]  
Dachneigung : 20 - 30 Grad  
Dachdeckung : alle harten Dacheindeckungsarten naturrot
- Dachgauben : max. b/h = 0,95/1,10 m  
(pro 5 lfdm Dachlänge max. 1 Stück)
- Dachflächenfenster : max. 0,80 x 1,25 m  
(pro 5 lfdm Dachlänge max. 1 Stück)
- Kniestock : Kniestock bis max. 0,50 m bis OK. Fußpfette zulässig, bis max. 1,20 m mit Holzverkleidung des Kniestockes bis OK. Decke
- Traufhöhe : ab natürlichem Gelände max. 4,30 m
- Sockelhöhe : Sockelhöhe max. 0,35 m über festigem Gelände, über Straßenhöhe max. 0,50 m
- Ortgang : 0,50 - 1,20 m bei Balkonen zuzüglich die Balkontiefe 0,50 - 1,00 m
- Traufe : bei Balkonen zuzüglich die Balkontiefe sind auf uneinsehbaren Flächen des Grundstückes od. als Wandinbaubehälter auszuführen
- Antennen : pro Gebäudekomplex eine Einzelantenne
- Sonnenkollektoren : Sonnenkollektoren dürfen in der Dachfläche integriert bis max. 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten
- 0.4 Garagen u. Nebengebäude :  
Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Werden die Garagen an der Grenze zum Grundstück so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Pro Wohnung ist eine Garage vorzuziehen
- 0.4.1 Traufhöhe : an der Eingangsseite nicht über 2,50 m
- 0.4.2 Ausführung : wie Punkt 0.3.1 u. 0.3.2, Flachdach unzulässig, Kellergaragen unzulässig
- 0.4.3 Tiefgaragen : dürfen nicht über dem Gelände sichtbar sein
- 0.5 Einfriedungen :  
Als Einfriedungen sind zulässig Straßenseitig Holzlatzen-, Holzstangen- und Bretterzäune, Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend, Betonsockel bis 10 cm über OK, Gehweg hinter dem Zaun zulässig, Zaunhöhe max. 1,00 m incl. Sockel. Die Oberflächenbehandlung ist mit brauner Holzlasur ohne deckenden Farbzusatz durchzuführen. Pfeiler für Türen und Tore sind in verputztem od. gestricheltem Mauerwerk od. glattem Sichtbeton auszuführen, Zaunpfosten sind mind. 0,10 m unter OK. Zaun zu halten.

- Maschendrahtzäune mit Pfosten aus Rohr od. Winkelstahl, tannengrün mit durchlaufendem Drahtgeflecht, Zaunhöhe 0,80 m bis 1,20 m nur an rückwertigen und seitlichen Grenzen zulässig, die Einfriedungen sind locker gemäß Gestaltungsplan zu hinterpflanzen.
- Vorplätze :  
Die Zufahrt von Garagen hat max. die Breite der Garagen zu entsprechen. Die Tiefe der Zufahrt mind. 5,00 m. Die Ausbildung der Garageneinfahrten sind zu befestigen. Zugelassen ist: Betonverbundpflaster, Rasengittersteine, Klein-od. Großpflaster od. Einsteudecke
- 0.6.1 Stellplätze sind dem Material der Garageneinfahrt anzupassen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBAuG und § 1 Abs.3 Bau NVO)  
1.1 Wohnbauflächen : gem. § 1 Abs.2 Nr.3 und Abs.3 Bau NVO  
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 Bau NVO  
Durch die Geschosshöhenfestsetzung ist die Errichtung von Arbeitsräumen im Rahmen des § 23 Arb.stätt V eingeschränkt
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBAuG und § 16 u. 17 Bau NVO)  
Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringe Werte ergeben, gelten folgende Werte
- 2.1 zulässig: Höchstgrenze max. zwei Vollgeschosse Erdgesch. u. 1 Obergesch. Kellergesch. nicht sichtbar Höchstgrenze GRZ = 0,3, GFZ = 0,6
- 2.2 zulässig: Höchstgrenze max. zwei Vollgeschosse Erdgesch. u. ausgebautes Dachgesch. Kellergesch. nicht sichtbar Höchstgrenze GRZ = 0,3, GFZ = 0,5
- 2.3 Verpflichtung für Garagenfläche (nicht Stellplatz) Einfahrt in Pfeilrichtung Fläche für Stellplätze
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBAuG und § 22 u. 23 Bau NVO)
- 3.1 offene Bauweise
- 3.2 Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.3 BBAuG) VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- 1 Straßen- und Verkehrsflächen (WOHNSTRASSE z.B. Einzel- oder Teilbau für Gehweg, Grün- u. Strassenbegrenzung)
- 4.2 Gehsteige und öffentliche Fußwege
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie (Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen)
- 4.4 Fußwegstrassenüberquerung (mit Granitpflaster)
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 13 und 14 BBAuG)
- 5.1 Trafostation
6. Führung unterirdischer Versorgungsanlagen u. Leitungen
- 6.1 Zweckverbandskanal Abwasserbeseitigung KÖBlerner Bach
7. Sonstige Festsetzungen
- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 7.2 Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen
- 7.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenze (neu zu vermessen)
- 7.4 Flurstücknummern
- 7.5 Firstrichtung läuft parallel zu Mittelstrich
- 7.6 bestehende Wohngebäude
- 7.7 bestehende Nebengebäude

BESONDERE FESTSETZUNGEN

Aus Gründen des Umweltschutzes wird der Einsatz einer umweltfreundlichen Energieversorgung, vorzugsweise Gasversorgung, vorgeschrieben (Vgl. Art. 24 Abs.1 Nr.3 GG).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig, es sei denn es werden pro Grundstück nicht mehr als 8 Betten errichtet.

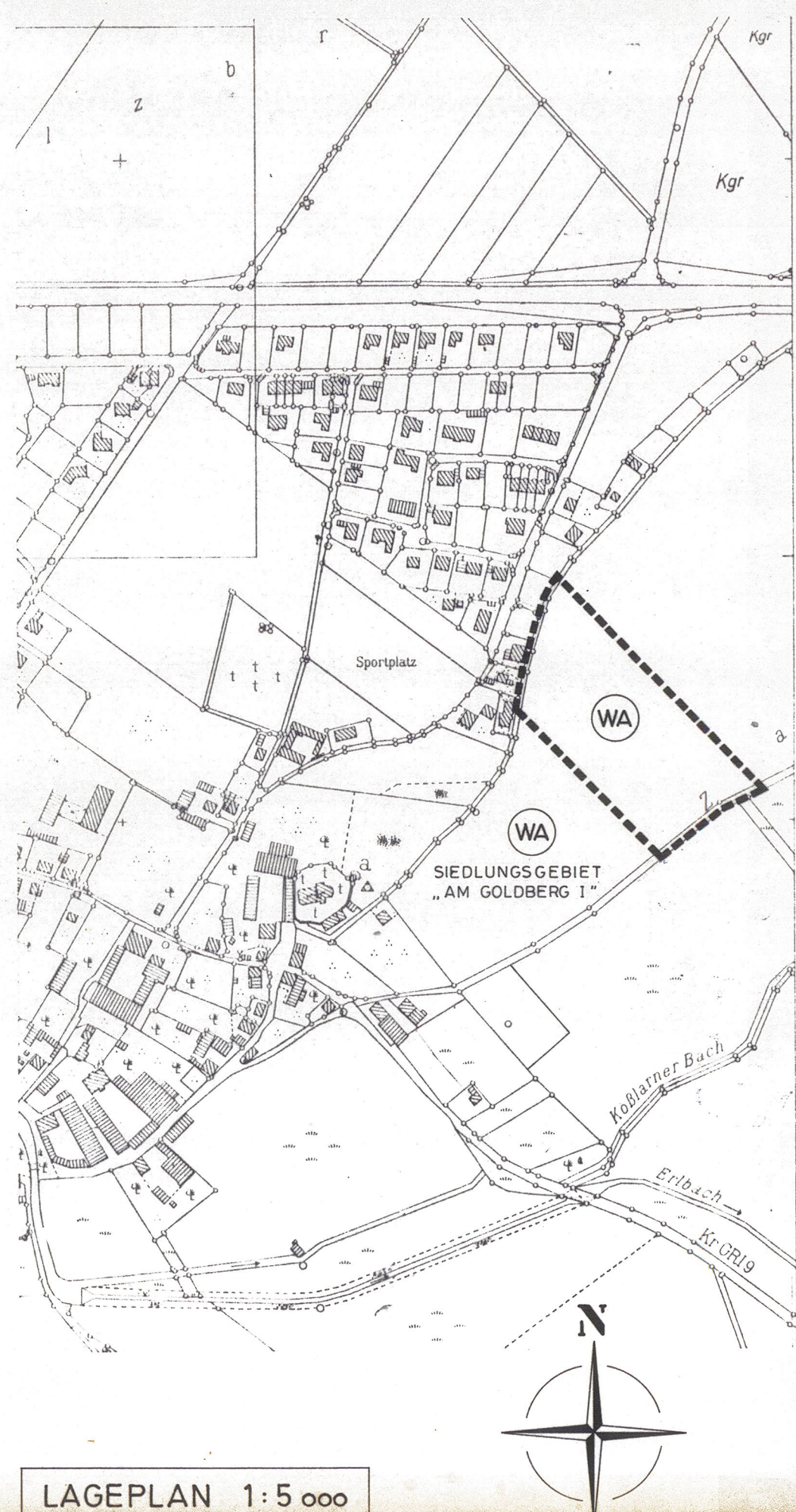
Ausnahmen von der vorgesehenen Stellung der Garagen können zugelassen werden, wenn öffentliche oder überwiegend nachbarliche Interessen nicht entgegenstehen und der Bauherr die durch die Änderung veranlaßten Mehrkosten übernimmt.

Ein Garagengrenzabstand von 0,75 m ist aus städtebaulichen Gründen zulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- I. Festsetzungen durch Planzeichen
1. Öffentliche Grünflächen u. sonstige öffentliche Flächen
- 1.1 Öffentliches Grün  
Öffentlicher Grünstreifen mit Baumreihe (2 m breit) zwischen Straße u. Gehweg  
Öffentlicher Grünstreifen, Ortarand-eingrünung
- 1.2 Straße und Gehweg, durch Grünstreifen getrennt
- 1.3 Fußwege zwischen Privatgärten, inner-städtisches Fußwegenetz
- 1.4 Kinderspielfeld
2. Private Grünflächen u. sonstige private Flächen
- 2.1 Hausgärten, eingefriedet
- 2.2 Einfahrtbereiche u. Stellflächen vor Garagen
3. Pflanzungen im öffentlichen und privaten Grün
- 3.1 z.B.  
Baumpflanzungen im öffentlichen Grün  
Eberesche Sorbus aucuparia  
Eiche Quercus pedunculata  
Feldahorn Acer campestre  
Mehlbeere Sorbus aria  
Linde Tilia platyphyllos  
Spitzahorn Acer platanoides  
Vogelkirsche Prunus avium
- Pflanzqualifikation :  
Hochstamm, 3-4 x v., e.w.st., mit durchgehendem Leittrieb, StU 18-20 cm  
Hochstamm, 3-4 x v., mit Ballen, e.w.st., mit durchgehendem Leittrieb, StU 18-20 cm  
Hochstamm, 3-4 x v., mit durchgehendem Leittrieb, StU 18-20 cm  
Hochstamm, 4 x v., mit durchgehendem Leittrieb, StU 18-20 cm  
Hochstamm, 3-4 x v., mit durchgehendem Leittrieb, StU 20-25 cm  
Hochstamm, 3-4 x v., mit durchgehendem Leittrieb, StU 20-25 cm  
Hochstamm, 3 x v., StU 16-18 cm
- 3.2 Baumpflanzungen im privaten Grün  
Die Arten können frei aus der Liste I. 3.1 gewählt werden.
- 3.3 Strauchpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen (3 m breit) zwischen Straße und Gehweg  
Hartriegel Cornus sanguinea  
Liguster Ligustrum vulgare  
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus  
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
- Pflanzqualifikation :  
Sträucher, 2 x v., 100-150 cm  
Pflanzabstände :  
1 x 1 m in der Reihe, von Reihe zu Reihe 50 cm, Pflanzlicher versetzt (2 Reihen mit jeweils 1,25 m Abstand zum Rand des Grünstreifens)
- 3.4 Strauchpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen (3 m breit) zwischen Straße und Gehweg  
Arten von I. 3.3 und folgende:  
Faulbaum Rhamnus frangula  
Feldahorn Acer campestre  
Holunder, schwarzer Sambucus nigra  
Schneeball, wolliger Viburnum lantana  
Strauchrosen Rosa rugosa  
Rosa canina  
Wasserschneeball Viburnum opulus  
Wildpappel Malus communis
- Pflanzqualifikation :  
Sträucher, 2 x v., 100-150 cm  
Pflanzabstände :  
1 x 1 m, in den Reihen und 1 m von Reihe zu Reihe, wo Platzmangel wie I.3.3

- II. Festsetzungen durch Text
1. Öffentliches Grün  
Die dargestellten öffentlichen Grünflächen sind mit Rasen einzulassen, soweit sie nicht bepflanzt oder befestigt werden.
2. Privates Grün  
Ohne Einverständnis des Grundstücksnachbarn dürfen Bäume und Sträucher bis 2 m Höhe nicht näher als 0,50 m Abstand, Bäume und Sträucher über 2 m Höhe nicht näher als 2 m Abstand bis zur Grundstücksgrenze gehalten werden.  
(Abstand ist die Entfernung von der Grenze bis zur Mitte des Stammes) Nach Art. 74 Abs.2 des Ausführungsgesetzes zum BGB gelten diese Grenzabstände nicht, wo Privatgärten an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen. Im Übrigen sind die Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum BGB Art. 71-75 und 78 maßgebend.
- Zur Sicherstellung einer ausreichenden Gesamtdurchgrünung sollen mindestens 2/3 jedes Grundstücksgreif, entlang der Einfriedung bepflanzt werden.
- Der Pflanzort der im Privatgarten festgelegten Bäume kann im Umkreis bis zu 3 m verlegt werden.
3. Schutz des Oberbodens  
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Gartenanlage od. sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzulauben und in Mieten mit 3 m Basisbreite und max. 1,50 m Höhe zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit Leguminosenmischung anzulassen.
4. Zeitpunkt der Pflanzung  
Pflanzungen im öffentlichen Grün müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Straßen beendet sein, unabhängig vom Stand der Bebauung des Wohngebietes. Vorgeschriebene Pflanzungen im privaten Grün müssen jeweils 2 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes durchgeführt sein.
- III. Empfehlungen
1. Für Strauchpflanzungen im Privatgarten, jedoch nicht für die festgesetzten Pflanzungen zur Ortarandengrünung, werden folgende Arten empfohlen:
- | Feuerahorn           | Acer ginnala            |
|----------------------|-------------------------|
| Felsenbirne          | Amelanchier canadensis  |
| Hartriegel in Arten  | Cornus mas              |
| "                    | Cornus alba             |
| "                    | Cornus florida          |
| Deutzie              | Deutzia kalmiflora      |
| Pflaumenbl. Weißdorn | Crataegus prunifolia    |
| Zierquitt            | Chaenomeles hybrid      |
| Haseleibl            | Corylus avellana        |
| Felsenmispel         | Cotoneaster multiflorus |
| Kolkwitzie           | Kolkwitzia amabilis     |
| Sperdstrauch         | Spiraea prunifolia      |
| Kranzspire           | Stephanandra incisa     |
| Flieder              | Syringa in Arten        |
- Pflanzqualifikation : 2 x v., Büsche 100-150 cm  
Pflanzabstände : Pflanzabstand 100-150 cm 1-3 oder 5 in einer Art
2. Es wird empfohlen, auf die Verwendung rotlaubiger Laubholzhecken und Lebensbaumhecken (Thuja occ.) zu verzichten. Die Höhenentwicklung aller Hecken auf 1,40 m begrenzt werden.
3. Es wird empfohlen, nur wenige hochwachsende Nadelgehölze zu verwenden und diese in Gruppen zu pflanzen.
4. Es wird empfohlen, für Einfriedungen sockellose Holzräume mit senkrecht genagelten Latzen und hiervon verdeckten Zaunpfosten zu verwenden. Die Zaunhöhe sollte 1 m bis 1,20 m die Pfostenhöhe jeweils 10 cm niedriger sein. Es sollten nur Holzimprägnierungsmittel ohne deckende Farbzusätze verwendet werden.
5. Es wird empfohlen, für die Befestigung von Bürgersteigen und Fußwegen mastix-gebundene Rieselsteinstrassen zu verwenden.
6. Es wird empfohlen, Bord- und Kantensteine nicht höher als 5 cm über OK. Straße zu setzen. Gehwege im Straßenbereich sollten niveaugleich mit den Grünstreifen angelegt werden.
7. Es wird empfohlen, auf öffentlichen Grünflächen keine chemischen Unkrautbekämpfungsmittel zu verwenden. Um eine höhere Vielfalt an Blütenpflanzen zu erzielen, sollten diese Flächen nicht öfter als 4 mal pro Vegetationsperiode gemäht werden.
- Zu BESONDERE FESTSETZUNGEN
- Zu 2.1 und 2.2:  
Zulässig sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser:  
Nicht zulässig sind Doppel- und Reihenhäuser mit Ausnahme der Grundstücke Lärchenstraße 8 und 10 (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- Zu 0.4:  
Garagen und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)



Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom .....  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 (6) BBAuG vom ..... bis ..... in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt.

Kirchham, den ..... Dorfner 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Kirchham hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAuG und gemäß Art. 107 (4) Bay Bauo als Satzung beschlossen.

Kirchham, den ..... Dorfner 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Begründung vom ..... für St. 24. 1985 gemäß § 11 BBAuG genehmigt.

Passau, den ..... i.A. ...

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom ..... bis ..... in der Gemeinde Kirchham gemäß § 12 (3) BBAuG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die öffentliche Auslegung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 (3) BBAuG rechtsverbindlich.

Kirchham, den ..... Dorfner 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "AM GOLDBERG II"

KIRCHHAM, DEN 26.8.83  
9.5.84  
25.7.84

GEMEINDE : KIRCHHAM  
LANDKREIS : PASSAU  
REG. BEZIRK : NIEDERBAYERN

ingebirg descherch  
ingebirg descherch  
ingebirg descherch

INGEBIRG DESCHERCH  
INGEBIRG DESCHERCH  
INGEBIRG DESCHERCH