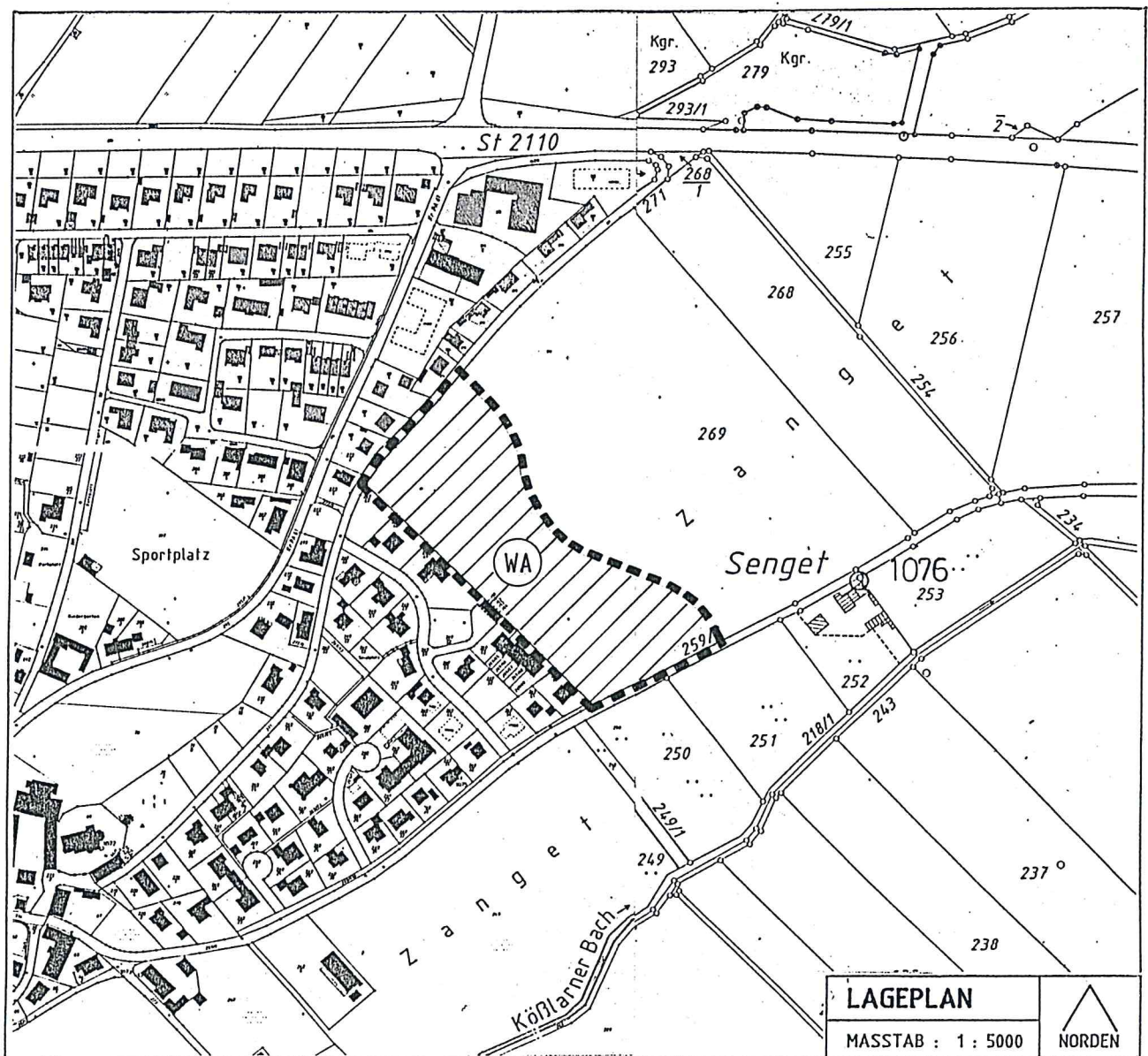




TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

VOM 20.11.1995 / 23.01.1996

AM GOLDBERG III

GEMEINDE : KIRCHHAM
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN



MASSTAB : 1 : 1000

entw.	31.7.1995	B.B.
gez.	12.9.1995	B.B.
geä.		
geä.		

siegfried desch architekt
ingenieurbüro f. hoch+tiefbau

94148 KIRCHHAM, BAD FÜSSINGER STRASSE 8
TEL. 08533/1861
84364 BAD BIRNBACH, NEUER MARKTPLATZ 6
TEL. 08563/581

KIRCHHAM, 20.11.1995
23.01.1996

Bebauungsplan " Am Goldberg III "

Gemeinde : Kirchham
Landkreis : Passau

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 08.12.1986 & 2 Abs. 1. §§ 8-12
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
(BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. v. 28.04.1993
- Bayer. Bauordnung (BayBO) Art. 98 i.d.F. v. 01.06.1994
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990
mit Ergänzung v. 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. v. 18.12.1990

Bestandteile des Bebauungsplanes sind :

1. Bebauungsplan
2. Textteil mit Begründung und textlichen Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

<u>WA</u>	<u>Allgemeines Wohngebiet</u>
3 Wo	zulässige Bebauung gemäß § 4 BauNVO mit Angabe der max. zulässigen Wohneinheiten pro Ge- bäude gemäß § 9 Abs 1 Nr. 6 BauGB Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig

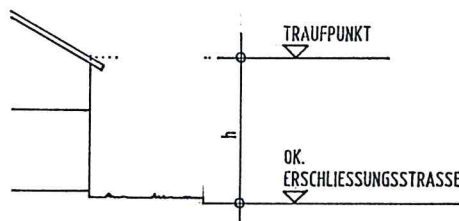
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.2.1 Grundflächenzahl : GRZ = 0,25 als Höchstgrenze,
soweit sich aus der überbaubaren Grund-
stücksfläche keine geringeren Werte
ergeben
- 1.2.2 Geschoßflächenzahl : GFZ = 0,45 als Höchstgrenze,
soweit sich aus der überbaubaren Grund-
stücksfläche keine geringeren Werte
ergeben.
Aufenthaltsräume im DG und der zu ihnen
gehörigen Treppenräume, einschl. ihrer
Umfassungswände sind gem. § 20 Abs. 3
BauNVO bei der Geschoßfläche mit einzu-
rechnen
- 1.2.3 Zahl der Vollgeschoße : als Höchstgrenze
II EG und OG
I+D EG u. ausgebauter DG
DG kann Vollgeschoß sein
- 1.2.4 Zahl der Wohnungen : als Höchstgrenze
Einzelhaus : 3 Wohnungen
Doppelhaus : 2 Wohnungen pro Haushälfte

siehe hierzu auch Eintrag in der Nutzungsschablone Pkt. 4.2
sowie deren Erläuterung Pkt. 4.3 in den
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN des Bebauungsplanes

1.2.5 Als maximale Gebäudehöhen werden festgelegt :

Traufhöhe : $h = \max. 6,50 \text{ m}$ bei II
 $h = \max. 4,80 \text{ m}$ bei I+D



Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt Oberkante geneigtes Dach
mit der Außenwand.
Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße.

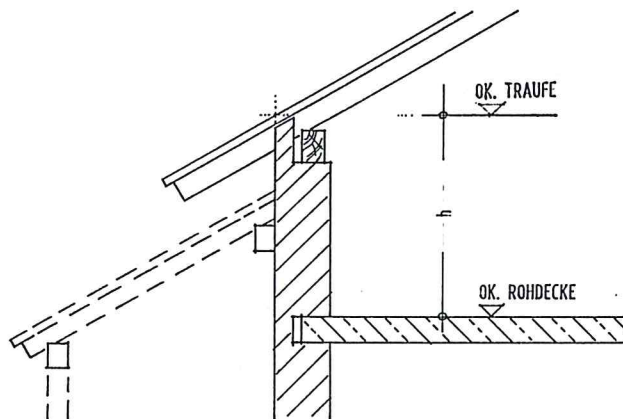
- 1.2.6 Höhenlage : die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf
 $\max. 0,30 \text{ m}$ über dem Niveau der jeweils nächst-
liegenden Straßen- oder Gehsteigoberkante liegen.

II. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

gemäß Art. 98 BayBO

2.1 GEBÄUDE

- Fassadengliederung und Material : Die Gebäude sind als Mauerwerks-oder Holzkonstruktionen auszuführen.
Holzverkleidungen sind erwünscht.
Wandflächen mit hellen Farben, möglichst weiß
- Dachform : Satteldach
- Dachneigung : 25 - 35 °
- Dachdeckung : Pfannendeckung, rot
- Dachflächenfenster : sind unter Beachtung des Art. 11 (1) BayBO zulässig
- Dachgauben : zulässig ab 30° Dachneigung,
als stehende Giebelgaube
Abstand vom Giebel mind. 2,50 m
Die Summe der Einzelgaubenbreiten darf max. 1/4 der Hauptdachlänge nicht überschreiten.
Die Ansichtsfläche der Gaube darf 1,5 m² nicht überschreiten.
- Kniestock : ist unter Beachtung des Art. 11 (1) BayBO zulässig.
"Kniestock" = OK Rohdecke letztes Geschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- bei II : h = max. 0,50 m
bei I+D : h = max. 1,40 m
ausnahmsweise zulässig h = max. 1,70 m
wenn an den Traufseiten der Gebäude Vordächer oder Anbauten über mind. 50% der Gebäudelänge errichtet werden, wobei die Vordächer vom Hauptdach abgesetzt werden müssen.

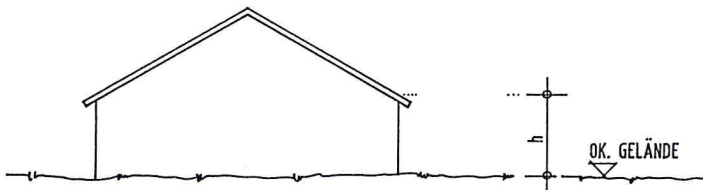


Sockel :	farbliche u. bauliche Absetzung des Sockels unzulässig
Bewegliche Abfallbehälter u. Mülltonnen :	sind auf uneinsehbaren Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen
Antennen :	pro Gebäude eine Antennenanlage
Sonnenkollektoren :	sind unter Beachtung des Art. 12 (1) BayBO zulässig

2.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Garagen sind nur auf den hierfür festgelegten Flächen bzw. innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.
Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.
Die Garagen und Nebengebäude sind in Bauhöhe, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
Bei zusammengebauten Garagen sind diese in Höhe und Gestaltung mit der Nachbargarage abzustimmen.
Doppelparker sind unzulässig

Traufhöhe : $h = \max. 3,00 \text{ m}$



sonst : wie Ziffer 2.1

siehe hierzu auch Pkt. 1.2.5

2.3 STELLPLÄTZE

sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.
Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Die Befestigung der Stellplätze bzw. Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z.B. mit :

- Granitpflaster (klein/Großstein) mit Rasenfuge
- granitähnliches Betonverbundpflaster
- Rasengittersteine
- wassergebundene Decke (Riesel, Schotterrasen)

2.4 EINFRIEDUNGEN

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Straßenseitig sind Holzlattenzäune ohne sichtbare Sockel mit einer Höhe von 0,80 - 1,00 m zulässig.

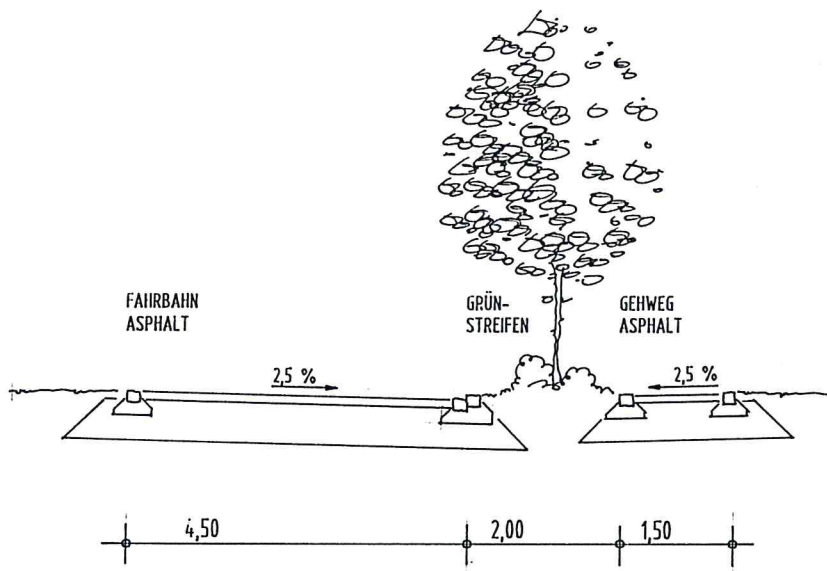
Als seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind neben den genannten Holzlattenzäunen auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

2.5 ENTWÄSSERUNG

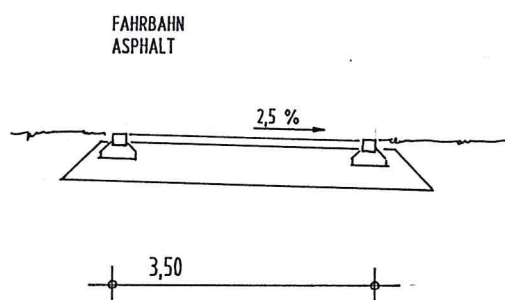
2.5.1 Die Oberflächenwasser (Dach- und Hofbefestigung) sind auf dem Grundstück zu versickern.

2.6 ERSCHLIESSUNG

2.6.1 Regelschnitt - Haupterschließungsstraße
M = 1 : 100



2.6.2 Regelschnitt - Nebenerschließungsstraße
M = 1 : 100



III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 Bepflanzung und Eingrünung

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend Pflanzliste Pkt. 3.2, zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte für Bäume auf öffentlichen Grünflächen sind bindend, geringfügige Abweichungen sind zulässig.

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte für Bäume und Sträucher sind als Empfehlung anzusehen.

Bei Pflanzung von Bäumen ist darauf zu achten, daß der Mindestabstand zu Ver- und Entsorgungsleitungen-bzw. kabeIn von mind. 2,50 m nicht unterschritten wird.

Nicht überbaute Flächen bzw. Flächen die nicht zur Erschließung benötigt werden sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Im Einmündungsbereich von Straßen sind Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen auf eine Höhe von max. 0,80 m zu begrenzen. Einzelbäume sind bis 2,50 m auszuasten.

Die Bepflanzung an der Grenze zu landwirtschaftl. Nutzflächen sollte einen Mindestabstand von 2,00 m, bei Pflanzarten bis zu einer Höhe von 2,00 m, aufweisen.

Sofern Pflanzen mit einer zu erwartenden Höhe von über 2,00 m vorgesehen sind, darf der Grenzabstand 4,00 m nicht unterschreiten.

3.1.1 Öffentliche Grünflächen

Einzelbäume und Baumgruppen (nach Möglichkeit zu jeweils 5-10 Stück einer Art) in Schutzpflanzungen und öffentlichen Grünflächen zu pflanzen nach Artenliste.

Pflanzgrößen :

Bei Hochstämmen 3xv., m.B. 18-20 cm Stammumfang,
bei Stammbüschen bzw. Heistern 3xv., m.B. 200-225

Schutzpflanzungen als Ortsrandeingrünung zur angrenzenden Landschaft mind. 3,00 m breit, mit einer mind. 3-reihigen Bepflanzung. Die Bepflanzung ist als dichte Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen nach Artenliste mit mind. 30% Laubbäumen anzulegen.

Öffentliche Grünflächen sind ohne Herbizideinsatz zu pflegen. Um eine höhere Vielfalt an Blütenpflanzen zu erzielen, sollten diese Flächen nicht öfter als 4 mal pro Vegetationsperiode gemäht werden.

3.1.3 Private Grünflächen

Es ist je 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind dabei überwiegend Pflanzen der Pflanzliste Pkt. 3.2.1.

Blütensträucher bis max. 40% der Gesamtpflanzung sind zusätzlich zugelassen.

Zur Erschließung befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3.1.4 Grünflächenzahl (GÜZ)

Die Grundstücke sind gärtnerisch so anzulegen, daß die reinen Grünflächen mindestens 50 % der Grundstücksfläche betragen (GÜZ = 0,5).

Hierzu zählen nicht die befestigten Flächen, einschl. der begrünten Stellplätze usw. (z.B. Rasengittersteine oder ähnl.).

3.2 Pflanzliste für öffentliche und private Grünflächen

3.2.1 Bäume :

Malus, Pyrius, Prunus usw.	Obstbäume
Acer campestre	Feldahorn
Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Punus padus	Traubenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petrea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Linde

3.2.2 Sträucher :

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus mono	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Ligusterarten
Rosa i.S.	Wildrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeballarten
Viburnum opulus	Schneeballarten

3.2.3 Sträucher in privaten Grünflächen

Acer ginnala	Feuerahorn
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus max	Hartriegelarten
Cornus alba	
Cornus florida	
Deutzia kalmiflora	Deutzie
Crataegus prunifolia	Pflaumenbl. Weißdorn
Chaenomeles hybrida	Zierpfitze
Cotoneaster multiflorus	Felsenmispel
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Spiraea prunifolia	Spierstrauch
Stephanandra incisa	Kranzspiere
Syringa	Fliegerarten

3.3 Negativliste von Gehölzarten in öffentlichen und privaten Grünflächen

Picea pungens glauca	Blaufichte
Salix alba tristis	Trauerweide
Fagus sylvatica "Pendula"	Trauerbuche
Thuja spec.	Lebensbaumarten
Chamaecyparis spec.	Scheinzypressenarten
Cedrus spec.	Zederarten

3.4 Zeitpunkt der Pflanzungen

- 3.4.1 Pflanzungen in öffentlichen Grünflächen müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Straßen beendet sein, unabhängig vom Stand der Bebauung des Wohngebietes.
- 3.4.2 Vorgeschriebene Pflanzungen in privaten Grünflächen müssen jeweils 2 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes durchgeführt sein.

Kirchham, 20.11.1995
23.01.1996

Bebauungsplan " Am Goldberg III "

Gemeinde : Kirchham
Landkreis : Passau

B E G R Ü N D U N G :

1. Zielsetzung :

Die fehlende Verfügbarkeit von Bauland und die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken veranlassen die Gemeinde Kirchham den Ortsbereich östlich des bereits bebauten Baugebietes " Am Goldberg II " zwischen der Straße Am Goldberg und der Hofgartentraße als Bebauungsgebiet auszuweisen und durch einen qualifizierten Bebauungsplan festzusetzen.

2. Planungsablauf :

Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes	12.07.1995
Auftragserteilung zur Planung des Bebauungsplanes	12.07.1995
Ortübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	21.07.1995
Billigung Plan-Entwurf	12.09.1995/21.11.1995
Auslegungsbeschluß	21.11.1995
Bekanntgabe im Mitteilungsblatt	27.11.1995
Satzungsbeschluß	23.01.1996

3. Rechtliche Voraussetzungen :

Für diesen Gemeindebereich Kirchham existiert ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vom 01.12.1970 mit Deckblättern (1-13). Für den Bereich des Bebauungsplanes wird ein Änderungsverfahren mit Deckblatt Nr. 14 (laut Beschluß vom 12.09.1995) durchgeführt.

4. Plangebiet :

4.1 Lage :

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Kirchham

Es wird begrenzt :

im Süd-Osten : durch die Hofgartenstraße

im Süd-Westen : durch die bereits bestehende Bebauung des Baugebietes " Am Goldberg II "

im Nord-Westen : durch die Straße Am Goldberg

im Nord-Osten : durch landwirtschaftliche Flächen

4.2 Gelände :

Das bestehende Gelände im geplanten Bebauungsgebiet ist eben.

4.3 Nutzung/Baubestand :

Das gesamte geplante Bebauungsgebiet umfaßt landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4.4 Erschließung :

Verkehrstechnisch wird das geplante Bebauungsgebiet von der Straße Am Goldberg und der Hofgartenstraße erschlossen. Die Bauplätze Nr. 1, 2 und 24 sind bereits von den bestehenden Straßen her erschlossen.

5. Planungsziele :

Mit der Ausweisung des neuen Wohnbaugebietes soll der östliche Ortsbereich von Kirchham abgerundet und der Nachfrage nach attraktivem Bauland nachgekommen werden.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Verbindungsstraße zwischen der Straße Am Goldberg und der Hofgartenstraße.

Durch die gewählte Straßenführung sowie der Grundstücksanordnungen im Plangebiet, entsteht eine lockere Wohnbebauung die in Zusammenhang mit der Art der Straßen (Wohnstraßen) eine Verkehrsberuhigung und somit eine gute Wohnqualität versprechen.

Als Ausbaubreiten der Straßenkörper wurde gewählt :

Haupteerschließungsstraße :

Fahrbahn	4,50 m
Grünstreifen	2,00 m
Gehsteig	1,50 m

Nebenerschließungsstraßen :
(Grundstückszufahrten)

Fahrbahn	3,50 m
----------	--------

Intensive Durchgrünung sowie eine 3,00 m breite Ortsrandeingußung mit Bepflanzung aus heimischen Gehölzen soll das Baugebiet in das umliegende Orts- und Landschaftsbild eingliedern.

6. Festsetzungen :

6.1 Art der Nutzung :

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Siehe TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Pkt. 1.2

6.2 Maß der baulichen Nutzung :

Die Nutzungswerte $GRZ = 0,25$ und $GFZ = 0,45$ liegen innerhalb der zulässigen Werte laut § 17 BauNVO bei zweigeschoßiger Bebauung.
Die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe ist mit Rücksichtnahme auf das umliegende Orts- und Landschaftsbild als Höchstgrenze geboten.
Aus städtebaulichen Gründen, sowie um Grundstücksspekulationen entgegenzuwirken, wird gemäß § 9 Abs 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus auf max. 3 bzw. pro Doppelhaushälfte auf max. 2 begrenzt.

6.3 Bauliche Gestaltung :

Die Gestaltungsvorschriften und-empfehlungen dienen im wesentlichen der Einfügung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild.

Einen wichtigen Teil zur landschaftlichen Einfügung soll im Plangebiet die festgesetzte Grünordnung beitragen.

Äußere Eingrünung und innere Durchgrünung auf privaten Grundstücken des Gebietes gewinnen dadurch zusätzlich an Bedeutung. Die Gestaltungsvorschriften sind auf wenige wesentliche Bindungen beschränkt und werden im Einzelfall durch Empfehlungen ergänzt.

6.4 Grünflächen :

Durch den geplanten Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Gehsteig, mit Bepflanzung aus heimischen Gehölzen, wird der ländliche Charakter des Gebietes erhalten und ein guter Wohnwert gesichert.

Im nord-östlichen Bereich des Baugebietes ist zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein 3,00 m breiter Grüngürtel mit Bepflanzung aus heimischen Gehölzen als Ortsrandeingrünung, geplant.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes :

7.1 Wasserversorgung :

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch den Zweckverband Ruhstorfer Gruppe sichergestellt.

Hydranten soll den Löschwasserbedarf decken.

7.2 Abwasserbeseitigung :

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem in die Kanalisation des Zweckverband Abwasserbeseitigung Kößlerner Bach.

Die Oberflächenwässer der Straßen sowie der Grundstücke sind über Versickerungen in den Untergrund zu leiten.

7.3 Stromversorgung :

Die Stromversorgung sichert die THÜGA Rotthalmünster.

Eine Versorgung durch Erdkabel wird angestrebt.

7.4 Ergas :

Der Anschluß an das Erdgasnetz der Erdgas Südbayern wird angestrebt.

7.5 Telefon :

Der Anschluß an das Telefonnetz der TELEKOM wird angestrebt.

8. Übersicht der Bauflächen :

8.1 Brutto- und Nettobauflächen :

Bruttobaufläche :	24 192,00 m ²	(100,00 %)
(Geltungsbereich des Beb.Planes)		
Straßen	1 567,00 m ²	(6,48 %)
Gehsteige	607,00 m ²	(2,51 %)
Öffentl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	343,00 m ²	(1,42 %)
Öffentliche Grünflächen		
Straßenbegleitgrün	588,00 m ²	(2,43 %)
Ortsrandeingrünung	1 087,00 m ²	(4,49 %)
Nettobaufläche :	20 000,00 m ²	(82,67 %)
=====		

Kirchham, 20.11.1995