

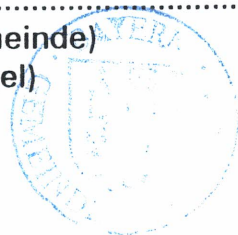
Verfahrensvermerke für Flächennutzungs- und Bebauungsplan

- a) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 35 in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 35 in der Fassung vom 14.12.98 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.01.99 bis 05.02.99 öffentlich ausgelegt.
- c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 35 in der Fassung vom 14.12.98 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 05.01.99 bis 05.02.99 beteiligt.
- d) Die Gemeinde Kirchham hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 10.02.99 das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 35 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.12.98 als Satzung beschlossen.
- e) Der Satzungsbeschluß zu dem Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 35 wurde am 22.02.99 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 35 ist damit wirksam in Kraft getreten.

Gemeinde Kirchham

(Gemeinde)
(Siegel)



(Bürgermeister)

Penninger
Penninger
1. Bürgermeister



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- | | | |
|-----|-------|--|
| 1,1 | o | Bauweise offen |
| 1,2 | △ | zulässig nur Einzelhäuser |
| 1,3 | △ | zulässig nur Einzel- oder Doppelhäuser |
| 1,4 | △ | zulässig nur Reihenhäuser |
| 1,5 | △ | zulässig nur Geschosswohnungsbau |
| 1,6 | ----- | Baugrenze (blau) |
| 1,7 | ----- | Baugrenze TG (rot) |

2, VERKEHRSFLÄCHEN

- | | | |
|-----|-------|---|
| 2,1 | | Straßenverkehrsfläche (Wohnstraße: Fahrbahn, Mehrzweckstreifen) mit Angabe der Ausbaubreite |
| 2,2 | | Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite |
| 2,3 | | Gehweg mit Angabe der Ausbaubreite |
| 2,4 | ----- | Straßenbegrenzungslinie |

4, SONSTIGE FESTSETZUNGEN

4,1 ----- Grenze des räumliche Geltungsbereiches

4,2 Schema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

4,3 Erläuterung zur Nutzungsschablone

WA	Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet	
II	Zahl der Vollgeschosse:	zwei als Höchstgrenze
E+D		EG u. ausgeb. DG als Höchstgrenze
GRZ	Grundflächenzahl (GRZ)	als Höchstgrenze
GFZ		Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
o	Bauweise: offen	
25-35°		Dachneigung

4,4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

ST
GA
Zweckbestimmung:
Stellplätze oder Garage
Garagen oder Stellplätze

5, PLANLICHE HINWEISE

- | | | |
|-----|-----------|---|
| 5,1 | | Firstlinie frei wählbar, jedoch zwingend parallel zur Gebäudelängsseite verlaufend. Ausnahme bei Doppelhausbebauung
Zahl der Wohnungen |
| 5,2 | | Bauplatz-Nummerierung |
| 5,3 | 315/27 | Flurstück-Nr. |
| 5,4 | | Flurstückgrenze |
| 5,5 | ----- | Grundstücksgrenze neu zu vermessen |
| 5,6 | -x-x-x-x- | Flurstückgrenze aufgehoben |

6,1 GRÜNFLÄCHEN

- | | | |
|-----|---|---------------------------------|
| 6,1 | | Öffentliche Grünflächen |
| 6,2 | o | Neuzupflanzende Bäume (bindend) |

GEMEINDE : KIRCHHAM
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

Dipl.-Ing. Emil Beutler
Ing.-Büro für Bauwesen
Bad-Füssinger-Str. 17
94148 KIRCHHAM
Tel: 08533/910012; Fax: 910018

BAUVORHABEN : BEBAUUNGSPLAN
AN DER SCHULE

BAUTEIL : DECKBLATT NR. 35

DATUM :
08.12.1998/14.12.1998

MASZTAB :
1:1000

PLAN-NR.

Bebauungsplan AN DER SCHULE

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet

zulässige Bebauung gemäß § 4 BauNVO
mit Angabe der max. zulässigen Wohneinheiten
pro Gebäude 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 = 0,3



GRZ = 0,4



GRZ = 0,4



GRZ = 0,3

Die GRZ gelten als Höchstgrenze, soweit
sich aus der überbaubaren Grundstücks-
flächen keine geringere Werte ergeben.

1.2.2 Geschossflächenzahl:



GFZ = 0,6



GFZ = 0,8



GFZ = 0,8



GFZ = 0,7

Die GFZ gelten als Höchstgrenze, soweit
sich aus der überbaubaren Grundstücks-
flächen keine geringere 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 + OG + ausgebautes DG
DG darf kein Vollgeschoß sein
- E + D EG + ausgebautes DG
DG kann Vollgeschoß sein.

1.2.4 Zahl der Wohnungen:

als Höchstgrenze

Parzelle 1-11

- Einzelhaus : 1 Wohnung
Doppelhaus : 1 Wohnung pro Haushälfte
Reihenhaus: 1 Wohnung

Parzelle 12-15

- Einzelhaus : 2 Wohnungen
Doppelhaus: 2 Wohnungen pro Haushälfte

Parzelle 16

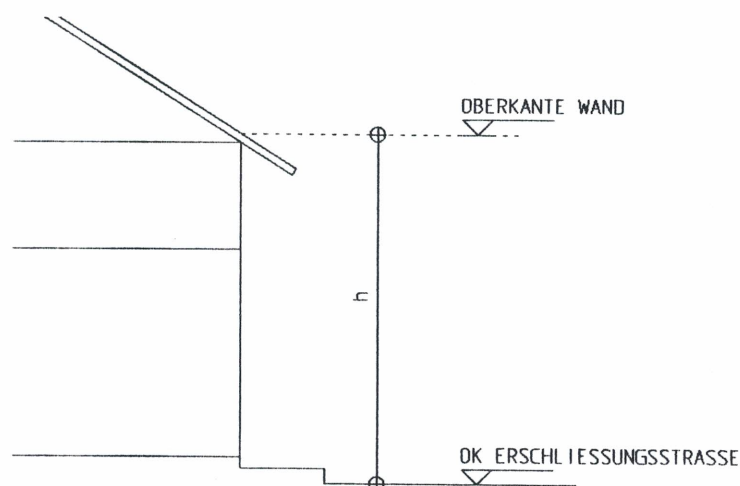
Geschoßwohnungsbau : 11 Wohnungen

Parzelle 17-21

- Doppelhaus : 1 Wohnung pro Haushälfte
Reihenhaus: 1 Wohnung

1.2.5 Als maximale Gebäudehöhen werden festgelegt:

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



Als Oberkante Wand 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 m über dem Niveau der jeweils nächstliegenden Straßen- oder Gehsteig Oberkante liegen.

Für die Parzellen 9 - 11 darf die OK-Rohdecke EG 334,40 m ü. NN nicht überschreiten.

2.1 GEBÄUDE

Fassadengliederung
und Material :

Die Gebäude sind als Mauerwerks- oder Holzkonstruktion auszuführen.
Holzverkleidungen sind erwünscht.
Wandflächen mit hellen Farben, möglichst weiß.

Dachform : Satteldach

Dachneigung : 25 - 35 °

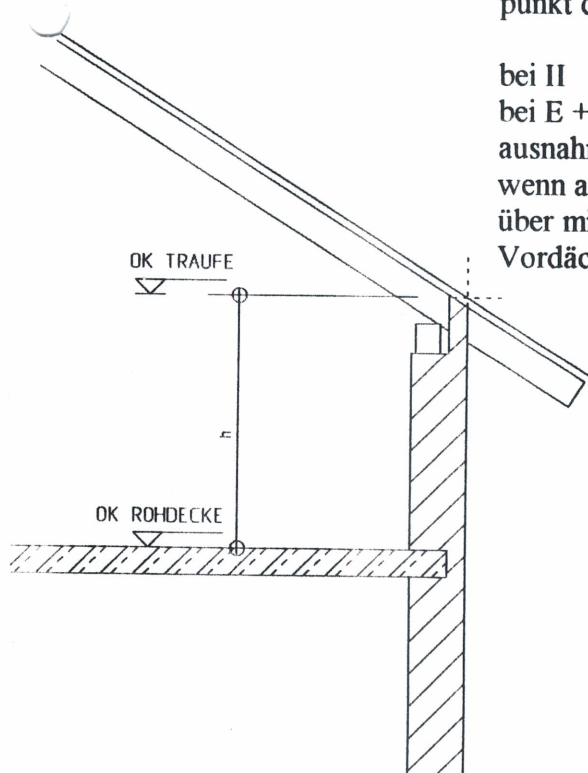
Dachdeckung : Pfannendeckung , rot

Dachflächenfenster : sind unter Beachtung des Art. 11 (1) BayBO zulässig.

Dachgauben : zulässig ab 30 ° Dachneigung, als stehende Giebelgaube
Abstand vom Ortgang 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 Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut:

bei II : h = max. 0,50 m
bei E + D : h = max. 1,40 m
ausnahmsweise zulässige 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 : farblich und bauliche Absetzung des Sockels unzulässig.

Bewegliche Abfallbehälter + 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.

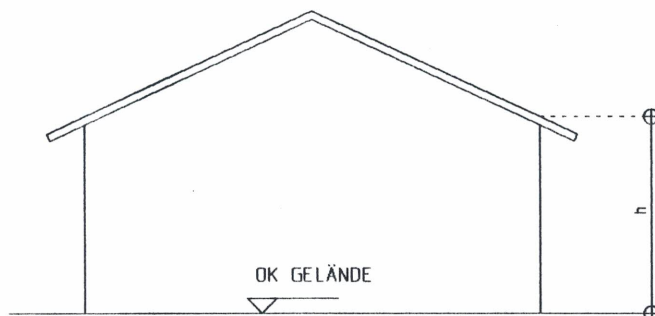
Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.

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.

Alle weiteren Festlegungen gemäß Ortssatzung.

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

- a) Granitpflaster (klein/Großstein) mit Rasenfuge
- b) granitähnliches Betonverbundpflaster
- c) Rasengittersteine
- d) 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.

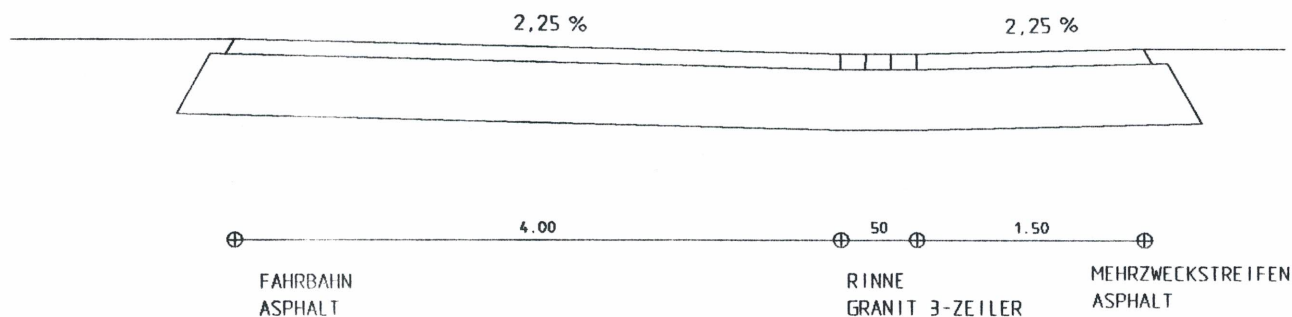
Als seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind neben den genannten Holzlattenzäunen auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

2.5 ENTWÄSSERUNG

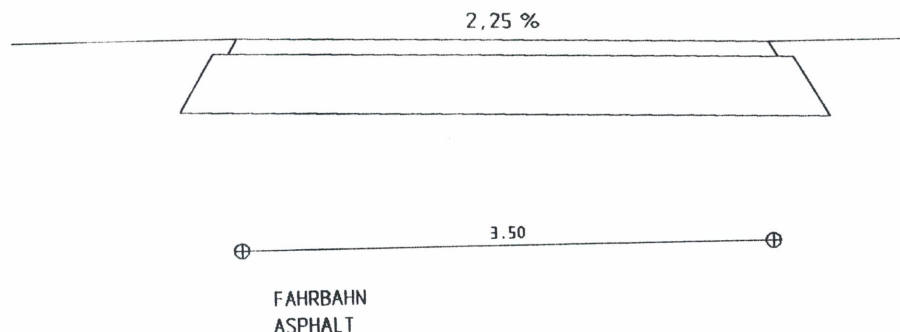
Die Oberflächenwasser (Dach- und Hofbefestigung) sind auf dem Grundstück zu versickern.

2.6. ERSCHLIESSUNG

2.6.1 Regelschnitt - Haupterschließungsstraße M = 1 : 100



2.6.2 Regelschnitt - Nebenerschließungsstraße M = 1 : 100



GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG

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. -kabeln 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 einer 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 öffentlichen Grünflächen zu pflanzen nach Artenliste.

Pflanzgrößen:

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

Öffentliche Grünflächen sind ohne Herbizideinsatz zu pflegen.

Um eine höhere Vielfalt an Blütenpflanzen zu erzielen, sollten diese Flächen nicht öfter als 2 mal pro Vegetationsperiode gemäht werden.

3.1.2 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.

3.2 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
Prunus padus	Traubenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	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	Zierquitte
Cotoneaster multiflorus	Felsenmispel
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Spiraea prunifolia	Spierstrauch
Stephanadra incisa	Kranzspiere
Syringa	Fliederarten

3.3 Negativliste von Gehölzarten in öffentlichen und privaten Grünflächen

Picea pungens glauca	Blaufichte
Salix alba tristis	Trauerweide
Fagus sylvatica "Pendula"	Trauerbuche
Thuji 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.

Hinweise

Wasserschutzgebiet

Der Vorhabenbereich liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes "Osterholzen" des Zweckverbandes "Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe". Die in der Verordnung des Landratsamtes Passau vom 12.04.95 in § 3 festgelegten "Verbotenen oder nur beschränkt zulässigen Handlungen" sind zu beachten.

Auf folgende Punkte wird besonders verwiesen:

1. Bei Errichtung von Verkehrsflächen

Das Niederschlagswasser wird über einen Anschluß an den vorhandenen Regenwasserkanal entsorgt.

2. Bei baulichen Anlagen allgemein

Die Gründungssohle darf nicht tiefer als 2 m über dem höchsten Grundwasserstand (= mittlerer GW-Stand von ca. 325,5 m ü NN +1,5 m) liegen. Somit muß die Gründungssohle über 329 m ü NN liegen.

Wegen des Wegfalls der örtlichen Heizöllagerung wird der Planungsbereich an das Erdgasnetz angeschlossen.

Kirchham, 08.12.1998

Kirchham, 14.12.1998

rosenweg behaupl.wps