



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Der Bebauungsplan besteht aus 2 Teilen:
- I. dem Bebauungsplan
- II. dem Grünordnungsplan
- 0.1 Bauweise: offen gemäß § 22 Abs. 2 der BauVO
- 0.2 Firstrichtungen: Die einbauliche Firstrichtung verläuft bei Pultdächern parallel zur Gebäudeausenkannte. Die Neigung verläuft in Firstrichtung zur Traufe.
- 0.3 Aussenanlagen:
- 0.3.1 Einfriedungen: Einfriedungen sind nur mit Hecken und Sträuchern zulässig. Tennisplatz mit Maschendraht.
- 0.3.1.1 Ausführung: Maschendraht, plastiküberzogen, tannengrün oder grau. Rückwärtige Säule zu landwirtschaftlich genutzten Flächen beidseitig bepflanzt.
- 0.3.1.2 Höhe: max. 1,10 m bei Tennisplätzen max. 4,00 m
- 0.3.1.3 Sichtbarer Sockel: unzulässig
- 0.3.1.4 Bepflanzung: beidseitig, im Tennisbereich einseitig, aussen
- 0.3.2 Vorgärten und Vorplätze: Ausführung nach Grünordnungsplan
- 0.3.3 Stützmauern, Stufen, Treppenanlagen, Pflanztröge: Ausführung einheitlich in Beton (Sichtflächen sandgestrichelt, gestockt oder grob gespritzt) Höhe und Situierung nach Grünordnungsplan.
- 0.4 Stellplätze: Sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze evtl. mit Pergola, 2 Stützen = 1 Stellplatz mind. App. = 1 Stellplatz. Bestbedarf in Tiefgarage.
- 0.5 Bewegliche Abfallbehälter: Sind innerhalb der Gebäude unterzubringen.
- 0.6 Werbeanlagen und Hinweisschilder: dürfen nur der Organisation und der Orientierung dienen. Sie dürfen nur erdgeschossig angeordnet werden. Neon-Röhren sind nur in abgedeckter Form zulässig. Bemalung und Schilder müssen sich baulich unterordnen.
- 0.7 Gebäude:
- 0.7.1 Dachform: Pultdach 18° - 25°
- 0.7.2 Dachdeckung: Tonziegel naturrot oder Holzschindel
- 0.7.3 Dachausbau: ausbaufähig bis 2/3 der Grundrissfläche
- 0.7.4 Dachgauben und Dachfenster: zulässig max. 1/3 der Traufhöhe Dachgauben stehend: h/b = 1,20 / 0,90 m
- 0.7.5 Kniestock: unzulässig
- 0.7.6 Sichtbarer Sockel: unzulässig
- 0.7.7 Höhen: OK 20 Fußboden max. 0,50 m über der Geländeoberkante.
- 0.7.7.1 Geschosshöhen: Erdgeschoss und Obergeschoss für Wohngebäude max. 3,00 m. Hallenbad, Restaurant max. 4,50 m. Kellergeschoss max. 3,00 m.
- 0.7.8 Traufenüberstand: mind. 0,50 m bei Balkonüberdachungen mind. Balkontiefe.
- 0.7.9 Ortsgangüberstand: mind. 0,50 m bei Balkonüberdachungen mind. Balkontiefe.
- 0.7.10 Liftüberfahrten: nach außen sichtbar unzulässig
- 0.7.11 Fassadengliederung und Material: Die Gebäude sind als Putzbauten auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig. Ortsübliche bauliche Stilelemente sind erwünscht.
- 0.7.12 Antennen: Sichtbare Antennen über Dach sind unzulässig.
- 0.8 Besondere Festsetzungen Hotzentrum: Zwingende Nutzung in Form für dieses Objekt notwendige Infrastruktur (mind. Restaurant mit Nebenzimmern, Aufenthaltsraum, Schwimmbad, Sauna, Massageräume und Verwaltung).
- 0.9 Schallschutz: Aus Gründen des Lärmschutzes, sind in die, sich zur Staatsstraße 216 hin findenden Fenster, Doppel- bzw. Schallschutzverglasung einzubauen.
- 0.10 Badeufer u. Liegefläche: Eine Nutzung der Badeufer und Liegeflächen ist nur zulässig, wenn die entsprechende Toilettenanlage errichtet wird.
- 0.11 Bauernhäuser: Die Bauernhäuser aus Holz dürfen nur für kulturelle Zwecke und nicht als Wohnungen benutzt werden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung: Reines Sondergebiet (SO) im Sinne § 11 der BauVO, für Fremdenverkehrs-zwecke mit hotelähnlichem Betrieb für wechselnden Personenzirkel.
- 1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung: gemäß § 17 BauVO zulässige Geschos-sflächenzahl (GFZ) 0,25 bezogen auf Fl.Nr. 262
- 1.3 Zahl der Vollgeschosse: entsprechend der Eintragung im Plan (Zwangend)
- 1.3.1 zulässig 1 Vollgeschoss u. Dachgeschoss bis max. 2/3 der Grundrissfläche nach Art. 2 Abs. 5 der BayBO 1
- 1.3.2 zulässig 2 Vollgeschosse u. Dach-geschosse bis max. 2/3 der Grundriss-fläche nach Art. 2 Abs. 5 der BayBO 1
- 1.4 für die nennlichen Festsetzungen:
- 1.4.1 Grundan der räumlichen Geltungs-bereiches des Bebauungsplanes
- 1.4.2 Begrenze (ultramarinblau)
- 1.5 Verkehrs- und Grünflächen:
- 1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen (best.)
- 1.5.2 Öffentliche Verkehrsflächen (geplant)
- 1.5.3 Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie (hellgrün)
- 1.5.4 Grünflächen: (Park, Liege- und Spielwiese)
- 1.5.5 Straßen
- 1.5.6 Gehweg
- 1.5.7 Parkflächen
- 1.5.8 Wasserfläche des Baggersees
- 2.0 für die planlichen Hinweise:
- 2.1 Grundstücksgrenzen bestehend
- 2.2 Grundstücksliniennummern
- 2.3 Wasserrohrleitung
- 2.4 Abwasserkanal

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- I. Festsetzungen durch Planzeichen
- Darstellung der Flächenbezeichnungen
- 1.1 private Grünflächen
- 1.2 Parkplätze
- 1.3 2 Tennisplätze
- 1.4 Stellboothaus mit artenreicher Wildstaudengesellschaft
- 1.5 geplante Liegefläche durch Kiesaufschüttung
- 1.6 Öffentlicher Grünstreifen mit Baumreihe
- 1.7 Fußwege
- 1.8 bestehender an den Bebauungsplan angrenzender Wald
- 1.9 bestehende Wasserfläche durch Hafenaufkiesung
2. Vorhandener Baumbestand
- 2.1 vorhandene Großbäume, zu erhalten (wichtigste Großgrün), siehe Text III.4
- 2.2 vorhandene Strauchgruppen, zu erhalten Arten: Birken, Eichen, Eichen, Hainbuche, Weißdorn, Weiden, Rosen
3. Baum- und Strauchpflanzungen im privaten und öffentlichen Grün
- 3.1 Baumpflanzungen
- A Ahorn - Acer platanoides
- E Eiche - Quercus pedunculata
- F Esche - Fraxinus excelsior
- L Linde - Tilia platyphyllos
- K Kirsche - Prunus avium
- Baum im Wegebereich mit Baumscheibe
- Pflanzqualifikationen:
- Ahorn: Hochstamm, 3-4 x v.v.e.w.St., mit durchgehendem Leittrieb, STU 20-25 cm
- Eiche: Hochstamm, 4 x v.v.m.B., mit durchgehendem Leittrieb, STU 18-20 cm
- Esche: Hochstamm, 3 x v.v., STU 20-25 cm
- Linde: Hochstamm, 3 x v.v., mit durchgehendem Leittrieb, STU 20-25 cm
- Kirsche: Hochstämme, 3 x v.v., mit durchgehendem Leittrieb, STU 18-20 cm
- 3.2 Strauchpflanzungen
- Feldahorn - Acer campestre
- Hainbuche - Corylus avellana
- Hase - Ilex aquifolium
- Kreuzdorn - Ilex aquifolium
- Liguster - Ligustrum vulgare
- Sanddorn - Hippophae rhamnoides
- Wasserschneeball - Viburnum opulus
- Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
- Strauchrose - Rosa rugosa, Rosa canina
- Pflanzqualifikation: Sträucher, 2 x v.v., 100 - 150 cm.
- Pflanzabstände: 1 x 1 m, Reihen versetzt
- II. Empfehlungen
1. Die Fußwege im Bereich des Feriendorfes sollten mit gestalteten Pflaster-flächen oder Misch-gebundener Kieseleinstradecke befestigt werden.
2. Die Parkplätze sollten mit Rasenpflaster (Großsteinpflaster im 3 cm Fugen-abstand verlegt) befestigt werden. Ersatzweise ist ein Betonpflaster 16 x 16 x 12 cm zu empfehlen.
- Es wird empfohlen, nur einen geringen Teil der Grünflächen im Feriendorf als kurzen Rasen zu halten, die übrigen Bereiche als artenreiche Blumenwiese.
- III. Festsetzungen durch Text
1. Gestaltungsplan: Für die innerliegenden Freiräume des Feriendorfes, insbesondere die Bereiche innerhalb der Baugrenzen ist ein Gestaltungsplan M 1 : 200 zu erstellen. Hierin soll u.a. eine detaillierte Eingrünung der Gebäude erfolgen.
2. Privates und öffentliches Grün: Die nicht bepflanzten Flächen des öffentlichen und privaten Grüns sind mit Rasen einzusäen.
3. Badeufer: Wie im Plan dargestellt, soll durch Kiesaufschüttung eine nur leicht ge-neigte Liegefläche geschaffen werden. Die Uferneigung unter Wasser soll in diesem Bereich 1 : 10 betragen.
4. Zur Erhaltung der vorhandenen Großbäume sind während der Baumaßnahmen Schutzvorkehrungen nach den "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträu-chern im Bereich von Baustellen (RGSB)" und nach DIN 16720 zu treffen.
5. Schutz des Oberbodens: Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3 m Basisbreite und max. 1,50 m Höhe zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit Leguminosenmischung anzusäen.
6. Zeitpunkt der Pflanzung: Die Pflanzungen sollen spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Bebauung abgeschlossen sein.
- Marzling, den 16.10.1980
- Planfertiger: Landschaftsarchitekturbüro G. A. M. H. O. R. - H. E. R. T. H. Nordring 8 8051 Marzling A. A. M. H. O. R. - H. E. R. T. H. Tel.: 08161/63023 Mitarbeiter: Ing. grad. A. Schneider

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 15.10.1981

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 (6) BauG vom 16.09.1981 bis 18.10.1981 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgestellt.

Kirchham, den 11.05.1982 Bürgermeister

Die Gemeinde Kirchham hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.10.1981 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauG und gemäß Art. 107(4) Bay BauG als Satzung beschlossen.

Kirchham, den 11.05.1982 Bürgermeister

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 11.05.1982 genehmigt.

Passau, den 11.05.1982 i.A. des Landratsamts

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 11.05.1982 bis 18.10.1981 in der Gemeinde Kirchham gemäß § 12 (3) BauG öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die öffentliche Auslegung sind am 20.09.1981 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12(3) BauG rechtsverbindlich.

Kirchham, den 11.05.1982 Bürgermeister

BEDAUUNGSPLAN
FERIENDORF KIRCHHAM

GEMEINDE: KIRCHHAM
LANDKREIS: PASSAU
REG. BEZIRK: NIEDERBAYERN

MASZSTAB: 1:1000

