



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

- 1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB
1.2 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.2.1 GE Gewerbegebiet
zulässige Bebauung gemäß § 8 (1), (2) u. (3) Ziff. 1) BauNVO
Die gemäß § 8 (3) Ziffer 2-3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

- 1.3.1 Grundflächenzahl : GRZ = 0,8 als Höchstgrenze
1.3.2 Geschosflächenzahl : GFZ = 1,6 als Höchstgrenze
1.3.3 Zahl der Vollgeschosse : II (zwei) als Höchstgrenze
siehe hierzu auch Eintrag in der Nutzungsschablone Pkt. 3.6.2

- 1.3.4 Als maximale Gebäudehöhen werden festgelegt :
(1) Traufhöhe bei 1 Vollgeschos : 5,0 m als Höchstwert
bei 2 Vollgeschossen : 7,0 m als Höchstwert
(2) Firsthöhe : 9,5 m als Höchstwert
Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand. Bei über die Oberkante Flachdach hochgezogene Attika gilt die Attika als oberer Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße.

- 1.3.5 Technisch notwendige Türme und Kamine dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

1.4 Bauweise

- Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine besondere Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Abstandsflächen einhalten, die Gebäudelänge kann auch mehr als 50 m betragen.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

- Die gemäß § 23 Abs. 3 festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Rampen und Eingangsverbauten im Rahmen der festgesetzten GRZ bis zu 2,5 m überschritten werden.

1.6 Baugrundstücke

- Die Mindestgrundstückgröße wird auf 2 000 m² festgelegt.

1.7 Zufahrten, Stellplätze und Garagen

- 1.7.1 Die Zufahrten und die damit verbundenen Unterbrechungen der Grünstreifen dürfen an der Grundstücksgrenze eine Breite von insgesamt 8,0 m nicht überschreiten. *grün für Teilfl. Fl. 11/19*
1.7.2 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sie müssen der Bebauung zugeordnet sein. *Siehe D3*

- 1.7.3 Stellplätze nach *Införnung*
1.8 Nebenanlagen

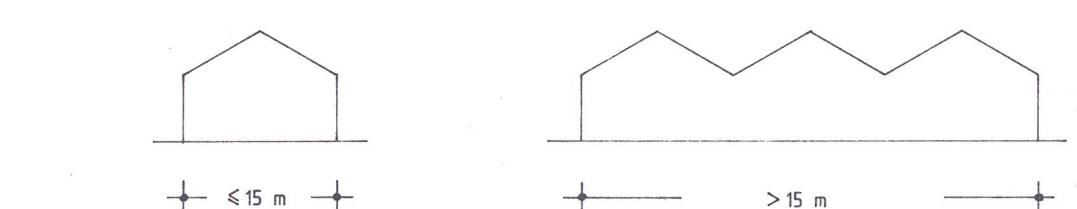
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.9 Wasserschutzgebiete

- Das geplante Gewerbegebiet liegt in der künftigen Schutzzone III B der Wasserschutzgebiete "Osterholzen" bzw. "Saffertetten". Der zu erwartende Schutzgebietskatalog ist zu beachten.

II. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG gemäß Art. 91 BayBO

- 2.1 Dachform
Im Gewerbegebiet sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahmsweise können Flachdachbauten zugelassen werden, wenn sie durch An- bzw. Vorbauten mit nach außen geneigten Dächern gegliedert sind.
Empfehlung : Bei Gebäudebreiten über 15 m sollen geneigte Dächer addiert werden (siehe Zeichnung).



- 2.2 Dachmaterial
Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind Ziegel- und nicht-spiegelnde Metalldeckungen zugelassen.
Empfehlung : Für Flachdachgebäude Dachbegrünung vorsehen.

- 2.3 Dachneigung
Als Mindestdachneigung für geneigte Dächer werden 15° festgesetzt.
7° für Teilfläche Fl. Nr. 11/19 *D3*

- 2.4 Fassadengestaltung
Große geschlossene Wandflächen sind zu begrünen.
Empfehlung : Es werden Fassadenverkleidungen mit Holz- oder Metallwerkstoffen empfohlen. Für die Farbgebung sollen gedeckte Farbtöne verwendet werden. Längere Gebäude sind zu untergliedern.

- 2.5 Werbeanlagen
Für Werbeanlagen besteht nach Art. 68 BayBO Genehmigungs-pflicht. Die Bau- und Werbeanlagenverordnung vom 17.05.1985 der Gemeinde Kirchham ist zu beachten.
In Abänderung sind jedoch Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 1,0 m erlaubt und müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bleiben. Bei erdgeschossigen Flachdachgebäuden ist die Anbringung der Werbeanlage auch oberhalb der Attika zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sowie an Einfriedungen sind nicht zugelassen.

III. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

3.1 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1.1 o Bauweise offen
3.1.2 — Baugrenze (blau)

3.2 Flächen für den Gemeindebedarf

- 3.2.1 Flächen für den Gemeindebedarf

3.3 Einrichtungen und Anlagen

- 3.3.1 Sammelstelle für Recycling-Produkte

3.4 Verkehrsflächen

- 3.4.1 Straßenverkehrsfläche und Gehweg mit Angabe der Ausbaubreite

- 3.4.2 Geh- und Radwege mit Angabe der Ausbaubreite

- 3.4.3 Straßenbegrenzungslinie

- 3.4.4 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung, sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,50 m, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrtrichtung, unzulässig.

- Ausgenommen hiervon sind einzelstehende hochstehende in Sichthöhe unbebaute Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m.

3.5 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

- 3.5.1 20-KV-Freileitung THUGA

- 3.5.2 Trafostation (Lage an geeigneter Stelle lt. THUGA Rothalmünster)

- 3.5.3 SW-Kanal DN 300 AZ

3.6 Grünflächen

- 3.6.1 Öffentliches Grün

- 3.6.2 Privater Grünstreifen als mind. 5,00 m breite abschirmende Bepflanzung zur Erschließungsstraße (siehe Pkt. 4.2)

- 3.6.3 Privater Grünstreifen als mind. 5,0 m breite ürtrendeingrünung mit abschirmender Bepflanzung (siehe Pkt. 4.2)

- 3.6.4 Privater Grünstreifen als mind. 3,00 m breitem Gehölzstreifen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen mit Bepflanzung nach Artenliste (siehe Pkt. 4.2)

- 3.6.5 Bäume

- 3.6.6 Sträucher

3.7 Sonstige Festsetzungen

- 3.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- 3.7.2 Schema der Nutzungsschablone

- Baugebiet Zahl der Vollgeschosse

- Grundflächenzahl Geschosflächenzahl

- Bauweise Dachform

3.7.3 Erläuterung zur Nutzungsschablone

- GE Baugebiet (Art der baulichen Nutzung)

- II Zahl der Vollgeschosse : zwei als Höchstgrenze

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

- 1,6 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

- 0 Bauweise : offen

- SD Dachform : Satteldach

- FD Dachform : Flachdach

- PD Dachform : Pultdach

3.8 Planliche Hinweise

- 3.8.1 Bestehende Wohngebäude

- 3.8.2 Bestehende Nebengebäude

- 3.8.3 Flurstück-Nr.

- 3.8.4 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

- 3.8.5 Grundstücksgrenzen neu zu vermessen

IV. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN :

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

- Pflanzgrößen :
Bei Hochstämmen 3 x v., m.B. 18-20 cm Stamm-umfang, bei Stammblüchen bzw. Heistern 3 x v., m.B. 200-225

- 4.2 Schutzpflanzungen auf den Grundstücken zur an-grenzenden Landschaft und zur Erschließungsstraße mind. 5,00 m breit, mit einer mind. 4-reihigen Bepflanzung. Die Bepflanzung ist als dichte Hecke aus standortgerechten Laubbäumen nach Arten-liste mit mind. 30% Laubbäumen anzulegen.

- 4.3 Gehölzstreifen zwischen den Grundstücken
Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind mind. 3,00 m breite Gehölzstreifen mit einer mind. 2-3-reihigen Bepflanzung je Grundstück anzulegen. Die Bepflanzung ist als dichte Hecke aus standortgerechten Laubbäumen mit mind. 30% Laubbäumen nach Artenliste anzulegen. Gehölze siehe Artenliste

- 4.4 Begrünung auf privatem Grund
Mindestens 20-30% der Gesamtgrundstücksfläche sind grün-nerisch zu gestalten. Dabei werden die Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen mit angerechnet. Pflaster-ressenflächen für Stellplätze etc. werden nicht angerechnet.

- 4.5 Befestigte Flächen und Stellplätze
auf den Baugrundstücken sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche (z.B. Pflaster, Schotter, Pflastersteinen) auszu-führen, hiervon ausgenommen sind Lagerflächen für grund-wassergefährdende Stoffe und vielbefahrene Zufahrtswege.

- 4.6 Begrünung von Stellplätzen
Die Stellplatzflächen sind mit mindestens einem Laubbaum nach Artenliste je 5 PKW-Stellplätze, einschl. Pflanz-scheibe mit mind. 2,50 x 2,50 m zu bepflanzen.

- 4.7 Einfriedungen
Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune mit Stützen aus Eisenprofilen geringen Querschnitts oder transparente Metallgitterzäune bis 1,90 m Höhe zulässig.

- 4.8 Freiflächengestaltungsplan
Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan mit einzureichen, der Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens wird.
Seine Erfüllung wird im Zuge der Baumaßnahme überprüft. Im Freiflächengestaltungsplan sind Angaben über Gehölz-arten-, menge, Pflanzgröße und Befestigungsarten zu machen. Für flächige Bepflanzungen sind Pflanzschemata zu erstellen.

- 4.9 Artenliste
(Zusammenstellung unter Berücksichtigung der potentiellen natürlichen Vegetation).

- Bäume :
Waldus, Pyrus, Prunus usw.
Obstbäume
Feldobst
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Punus padus
Populus tremula
Quercus petraea
Sorbus aucuparia
Salix caprea
Tilia cordata

- Sträucher :
Corylus avellana
Crataegus mono.
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Rosa multiflora
Rosa rugosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

- Heselnuß
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Ligusterarten
Wildrose
Wildrose
Holunder
Schneeballarten
Schneeballarten

- 4.10 Für die überbauten und versiegelten Flächen sind Ersatz-flächen zur Verfügung zu stellen. Völlig versiegelte Flächen sind dabei zu 30 % zu ersetzen.

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

- 4.12 Ein Nachweis der Ersatz- und Grünflächen ist gemäß Formblatt "Nachweis der Ersatz- und Grünflächen" zu erbringen und dem Bauantrag beizulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (3) BauGB vom 12.05.1991 bis 12.06.1991 in der Gemeinde Kirchham öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 12.05.1991 ortsüblich durch den Bürgermeister bekanntgegeben.

- Kirchham den 03. Jan. 1994
Bürgermeister

- Die Gemeinde Kirchham hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.05.1991 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

- Kirchham den 03. Jan. 1994
Bürgermeister

- Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 12.05.1991, Nr. 641.87, gemäß § 11 BauGB genehmigt.

- Kirchham den 03. Jan. 1994
Bürgermeister

- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.05.1991 in der Gemeinde Kirchham öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.05.1991 ortsüblich durch den Bürgermeister bekanntgegeben worden.

- Auf die Vorschriften des § 44 BauGB wird hingewiesen.

- Kirchham den 03. Jan. 1994
Bürgermeister

- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.05.1991 in der Gemeinde Kirchham öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.05.1991 ortsüblich durch den Bürgermeister bekanntgegeben worden.

- Auf die Vorschriften des § 44 BauGB wird hingewiesen.

- Kirchham den 03. Jan. 1994
Bürgermeister

- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.05.1991 in der Gemeinde Kirchham öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.05.1991 ortsüblich durch den Bürgermeister bekanntgegeben worden.

- Auf die Vorschriften des § 44 BauGB wird hingewiesen.

- Kirchham den 03. Jan. 1994
Bürgermeister

- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.05.1991 in der Gemeinde Kirchham öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.05.1991 ortsüblich durch den Bürgermeister bekanntgegeben worden.

- Auf die Vorschriften des § 44 BauGB wird hingewiesen.

- Kirchham den 03. Jan. 1994
Bürgermeister

- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.05.1991 in der Gemeinde Kirchham öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.05.1991 ortsüblich durch den Bürgermeister bekanntgegeben worden.

- Auf die Vorschriften des § 44 BauGB wird hingewiesen.

- Kirchham den 03. Jan. 1994
Bürgermeister

- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.05.1991 in der Gemeinde Kirchham öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.05.1991 ortsüblich durch den Bürgermeister bekanntgegeben worden.

- Auf die Vorschriften des § 44 BauGB wird hingewiesen.

- Kirchham den 03. Jan. 1994
Bürgermeister

- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.05.1991 in der Gemeinde Kirchham öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.05.1991 ortsüblich durch den Bürgermeister bekanntgegeben worden.

- Auf die Vorschriften des § 44 BauGB wird hingewiesen.

- Kirchham den 03. Jan. 1994
Bürgermeister

- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.05.1991 in der Gemeinde Kirchham öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.05.1991 ortsüblich durch den Bürgermeister bekanntgegeben worden.

- Auf die Vorschriften des § 44 BauGB wird hingewiesen.

- Kirchham den 03. Jan. 1994
Bürgermeister

- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.05.1991 in der Gemeinde Kirchham öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.05.1991 ortsüblich durch den Bürgermeister bekanntgegeben worden.

- Auf die Vorschriften des § 44 BauGB wird hingewiesen.

- Kirchham den 03. Jan. 1994
Bürgermeister

- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.05.1991 in der Gemeinde Kirchham öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.05.1991 ortsüblich durch den Bürgermeister bekanntgegeben worden.

- Auf die Vorschriften des § 44 BauGB wird hingewiesen.

- Kirchham den 03. Jan. 1994
Bürgermeister

- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.05.1991 in der Gemeinde Kirchham öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.05.1991 ortsüblich durch den Bürgermeister bekanntgegeben worden.

- Auf die Vorschriften des § 44 BauGB wird hingewiesen.

- Kirchham den 03. Jan. 1994
Bürgermeister

- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.05.1991 in der Gemeinde Kirchham öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.05.1991 ortsüblich durch den Bürgermeister bekanntgegeben worden.

- Auf die Vorschriften des § 44 BauGB wird hingewiesen.

- Kirchham den 03. Jan. 1994
Bürgermeister

- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.05.1991 in der Gemeinde Kirchham öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.05.1991 ortsüblich durch den Bürgermeister bekanntgegeben worden.

- Auf die Vorschriften des § 44 BauGB wird hingewiesen.

- Kirchham den 03. Jan. 1994
Bürgermeister

- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.05.1991 in der Gemeinde Kirchham öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.05.1991 ortsüblich durch den Bürgermeister bekanntgegeben worden.

- Auf die Vorschriften des § 44 BauGB wird hingewiesen.

- Kirchham den 03. Jan. 1994
Bürgermeister

- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.05.1991 in der Gemeinde Kirchham öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.05.1991 ortsüblich durch den Bürgermeister bekanntgegeben worden.

- Auf die Vorschriften des § 44 BauGB wird hingewiesen.

- Kirchham den 03. Jan. 1994
Bürgermeister

- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.05.1991 in der Gemeinde Kirchham öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.05.1991 ortsüblich durch den Bürgermeister bekanntgegeben worden.

- Auf die Vorschriften des § 44 BauGB wird hingewiesen.

- Kirchham den 03. Jan. 1994
Bürgermeister

- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.05.1991 in der Gemeinde Kirchham öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.05.1991 ortsüblich durch den Bürgermeister bekanntgegeben worden.

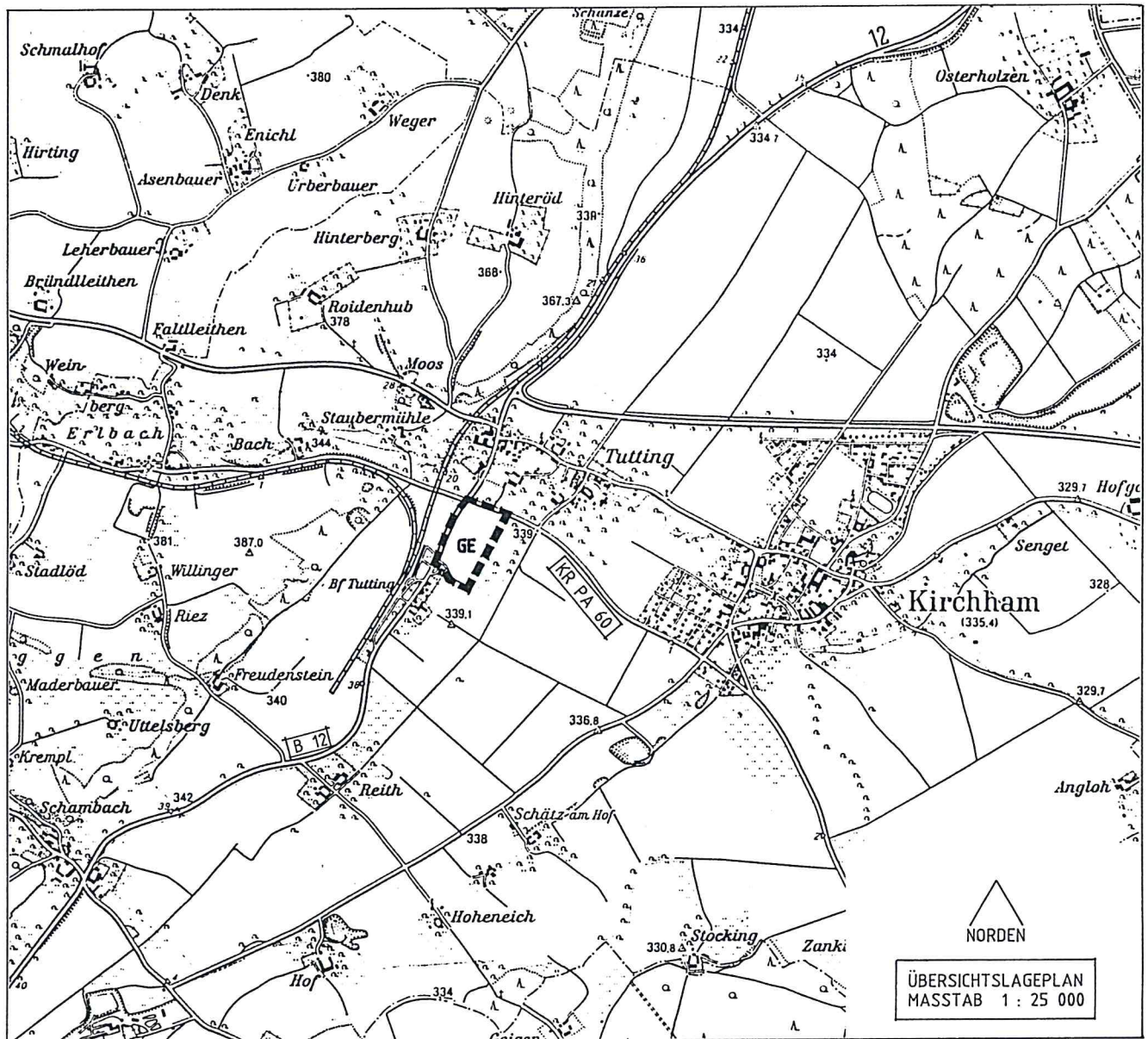
- Auf die Vorschriften des § 44 BauGB wird hingewiesen.

- Kirchham den 03. Jan. 1994
Bürgermeister

- Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 12.05.1991 in der Gemeinde Kirchham öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12.05.1991 ortsüblich durch den Bürgermeister bekanntgegeben worden.

- Auf die Vorschriften des § 44 BauGB wird hingewiesen.

- Kirchham den 03. Jan. 1994
Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

GEWERBEGEBIET TUTTING

GEMEINDE : KIRCHHAM
 LANDKREIS : PASSAU
 REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN



ENTWURFSVERFASSER :

**siegfried desch architekt
 ingenieurbüro f. hoch+tiefbau**

8399 KIRCHHAM, BAD FÜSSINGER STR. 8
 TEL. 08533/1861 + 1862
 8345 BAD BIRNBACH, NEUER MARKTPLATZ 6
 TEL. 08563/581 + 582

KIRCHHAM, 12.5.1992

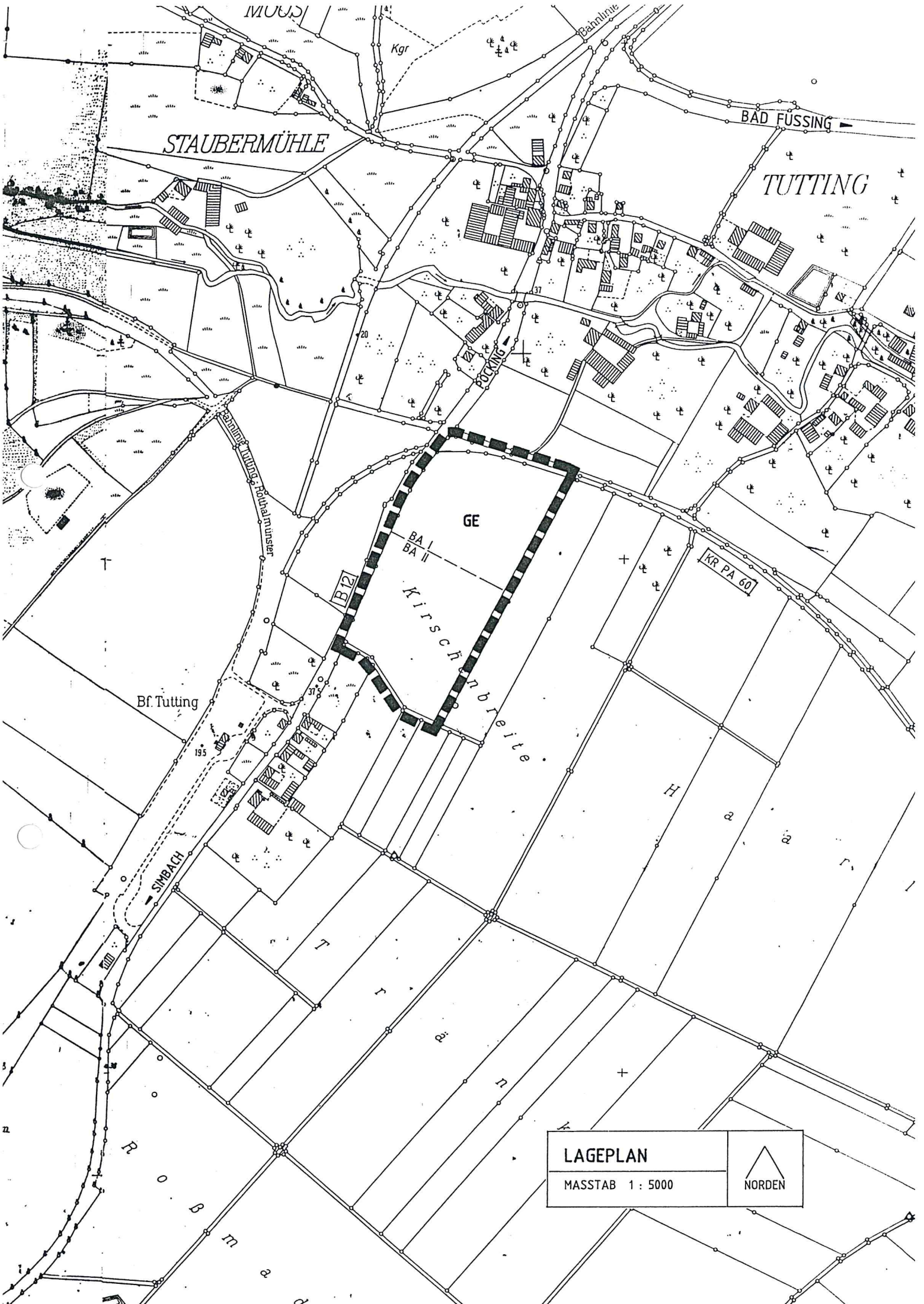
8399 Kirchham
Bad Füssinger Straße 8
Telefon (08533) 1861
Fax. (08533) 811

8345 Bad Birnbach
Neuer Marktplatz 6
Telefon (08563) 581
Fax. (08563) 2079

siegfried desch architekt·ingenieurbüro für hoch+tiefbau

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Lageplan (M = 1 : 5 000)
2. Begründung
3. Formblatt
"Nachweis der Ersatz-u. Grünflächen"



STAUBERMÜHLE

BAD FUSSING

TUTTING

GE

BA I
BA II

Kirschbreite

B12

KR PA 60

Bf. Tutting

Symbach

195

LAGEPLAN

MASSTAB 1 : 5000



8399 Kirchham
Bad Füssinger Straße 8
Telefon (08533) 1861
Fax. (08533) 811

8345 Bad Birnbach
Neuer Marktplatz 6
Telefon (08563) 581
Fax. (08563) 2079

siegfried desch architekt·ingenieurbüro für hoch+tiefbau

Bebauungsplan " Gewerbegebiet Tutting "

Gemeinde Kirchham, Landkreis Passau

B E G R Ü N D U N G

1. Zielsetzung :

Durch das Fehlen von Flächen und durch die immer stärkere Entwicklung des Fremdenverkehrs ist im Ortsbereich Kirchham die Ansiedelung neuer bzw. Erweiterung vorhandener nichtstörender Betriebe nicht mehr sinnvoll.

Die Neuausweisung von Bauland für nichtstörende Gewerbebetriebe bietet sich im Bereich der jetzigen Trasse der B 12 westlich von Kirchham zwischen Tutting Bahnhof und Tutting Ort an.

2. Planungsablauf :

Aufstellungsbeschluß zur Flächennutzungsplan- Änderung mit Deckblatt Nr. 9	18.04.1989
Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes	19.06.1990
Auftragserteilung zur Planung des Bebauungs- plans	19.06.1990
Beratung und Entschließung zum Entwurf	09.04.1991
Einarbeitung der Stellungnahmen "Träger öffentl. Belange", gemäß Verfahren §4 Abs. 1 BauGB	13.02.1992
Satzungsbeschluß	12.05.1992

3. Rechtliche Voraussetzungen :

Für den Gemeindebereich Kirchham existiert ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vom 10.02.1971 mit Deckblättern (1 - 8). Für den Bereich des Bebauungsplans wurde ein Änderungsverfahren mit Deckblatt Nr. 9 (laut Beschluß vom 18.04.1989) durchgeführt, die Änderung ist rechtskräftig.

4. Plangebiet :

4.1. Lage :

Das Plangebiet liegt ca. 1000 m westlich des Ortskerns von Kirchham, zwischen Tutting Bahnhof und Tutting Ort. Das bestehende Gelände ist eben.

Es grenzen an :

im Süd-Osten : landwirtschaftliche Flächen

im Süd-Westen : landwirtschaftliche Flächen

im Nord-Westen : die Bundesstraße B 12 und Tutting Bahnhof

im Nord-Osten : die Kreisstraße KR PA 60 und Tutting Ort

4.2. Gelände :

Bodengutachten liegen nicht vor.

Es kann davon ausgegangen werden, daß hier tragfähiger, leichter bis mittelschwerer Boden ansteht.

Der Grundwasserspiegel liegt etwa in 8,0 m Tiefe.

4.3. Nutzung / Baubestand :

Der Bebauungsplan umfaßt bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, davon sind ca 20'000 m² im Eigentum der Firma Bayerngrund GmbH, München (Finanzierungsgesellschaft), welcher als BA I im Bebauungsplan bezeichnet ist.

Im näheren Umfeld Tutting Bahnhof sind Tankstelle, Lagerhaus mit Bahngleis-Anbindung, Verladerampe für Bundeswehr und vier weitere kleine Handwerksbetriebe ansässig.

4.4 Erschließung :

Das Plangebiet kann im Nord-Westen von der Bundesstraße B 12 und im Nord-Osten von der KR PA 60 erschlossen werden.

5. Planungsziele :

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes BA I und BA II sollen im wesentlichen Flächen zur Neuansiedelung bzw. zur Auslagerung bestehender nichtstörender Betriebe aus dem Ortskern ermöglicht werden.

Dies hat auch eine Verringerung der Verkehrsbelastung des durch Fremdenverkehr geprägten Ortskerns zur Folge.

Die innere Erschließung erfolgt über die Kreisstr. KR PA 60, führt durch das Planungsgebiet und mündet im östlichen Bereich der Tankstelle auf Fl.Nr. 1190/5 über eine bestehende Zufahrt in die Bundesstraße B 12 (dies wird erst in BA II verwirklicht).

Die Straßenbreite der inneren Erschließungsstraße ist mit 6,50 m Fahrbahnbreite und einem 1,50 m breiten Gehweg geplant.

An diesem Gehweg ist auf privaten Grundstücken ein 5,00 m breiter Pflanzstreifen mit entsprechender Hochstammbepflanzung vorgesehen. Entlang der B 12 liegt ein bestehender öffentlicher Schmutzwasserkanal von Tutting Bahnhof bis Tutting Ort, auf dessen Trasse ein Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m erstellt wird.

Dieser soll eine sichere Verbindung der Ortsteile Tutting Bahnhof und Tutting Ort gewährleisten.

Zwischen Geh- und Radweg und B 12 soll ein 2,0 m breiter Grünstreifen mit Schutzbepflanzung entstehen.

Parkflächen sind ausschließlich auf den Grundstücken vorgesehen.

6. Festsetzungen :

6.1. Art der Nutzung :

Wurde von der Gemeinde Kirchham nicht festgelegt.
Siehe Textliche Festsetzungen Pkt. 1.2.1

Betriebswohnungen und Wohngebäude
sind nur in Zusammenhang mit der Gewerbebebauung gestattet.

Gemeinbedarfsflächen :

Im nord-östlichen Bereich des Planungsgebietes ist laut Abfallentsorgungsplan Bayern von der Gemeinde Kirchham mit Absprache des Zweckverbandes Abfallwirtschaft und Entsorgung Donau-Wald eine Sammelstelle für Recycling-Produkte Stufe 2 (ca. 1 300 m²) geplant.

6.2 Maß der baulichen Nutzung :

Die Nutzungswerte GRZ = 0,8 und GFZ 1,6 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.

6.3. Baugrundstücke :

Vor allem bei Klein- und Mittelbetrieben wird der Erweiterbarkeit der betrieblichen Einrichtungen oft zu wenig Bedeutung beigemessen.

Die Beschränkung der Grundstücksgröße auf 2000 m² als Mindestmaß soll damit zu einer auch langfristig tragfähigen Gewerbeentwicklung beitragen.

6.4. Zufahrten :

Die Zufahrten zu den Grundstücken dürfen eine Breite von 8,0 m nicht überschreiten.

Bei Bedarf können mehrere Ein- und Ausfahrten in ausreichendem Abstand vorgesehen werden.

6.5. 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 des Gebietes gewinnen damit zusätzlich an Bedeutung.

Die Gestaltungsvorschriften sind – nicht zuletzt wegen der nicht vorhersehbaren Nutzungsstruktur auf wenige wesentliche Bindungen beschränkt und werden im Einzelfall durch Empfehlungen ergänzt. Im übrigen ist die Bau- und Werbeanlagenverordnung vom 17.05.1985 der Gemeinde Kirchham zu beachten.

6.6. Umweltschutz :

Die Reduzierung der Luftverschmutzung zählt für den staatlich anerkannten Erholungsort Kirchham zu den grundlegenden Aufgaben.

Ein Anschluß an das Erdgasnetz der Erdgas Südbayern wird angestrebt.

6.7. Grünflächen :

Das Gewerbegebiet, am Rande der Ortschaft Kirchham/Tutting gelegen, sollte ein besonderes Erscheinungsbild durch eine entsprechende Begrünung erhalten.

Alleebeplantzung entlang der Erschließungsstraße, Grünstreifen entlang des Geh- und Radweges, Grenzbepflanzung zwischen den Grundstücken, sowie Grenzbepflanzung zur freien Landschaft sollen die Betriebsflächen räumlich fassen und das Gewerbegebiet in sich gliedern.

Als ökologischer Ausgleich für die baulichen Eingriffe ist ein Durchgrünungsgrad von mindestens 20-30 % der Grundstücksfläche auf den Grundstücken vorzusehen.

Für die überbauten und versiegelten Flächen sind Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.

Völlig versiegelte Flächen sind dabei zu 30 % zu ersetzen.

6.8 Wasserschutzgebiete :

Das geplante Gewerbegebiet liegt in der künftigen Schutzzone III B der Wasserschutzgebiete "Osterholzen" bzw. "Safferstetten".

Der zu erwartende Schutzgebietskatalog ist zu beachten.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes :

7.1. Wasserversorgung :

Die Wasserversorgung des Plangebietes kann durch den Zweckverband Wasserversorgung Ruhstorfwe Gruppe sichergestellt werden.

Hydranten sollen den Löschwasserbedarf decken.

7.2. Abwasserbeseitigung :

Die Entwässerung erfolgt durch ein Trennsystem über den vorhandenen Gemeindekanal zum Kanal der Abwasserbeseitigung Kösslarner Bach.

Die Oberflächenwässer sind über Versickerungen in den Untergrund zu leiten.

7.3. Stromversorgung :

Im Bereich der bestehenden 20 KV Freileitung der THÜGA Rotthalmünster ist ein beidseitiger Schutzstreifen von 7,50 m von der Bebauung freizuhalten.

Eine entsprechende Umformerstation mit entsprechenden Zuleitungen zu den Grundstücken wird angestrebt.

8. Übersicht der Bauflächen :

8.1. Brutto-und Nettobauflächen :

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BA I + II)	<u>rd. 40'000 m²</u>	
Vorhandener Feldweg BA II	420 m ²	
landwirtsch. genutzte Fläche BA II	100 m ²	
Bruttobaufläche (BA I + II)	rd. 39'780 m ²	(100,00 %)
Straße mit Gehweg	2'900 m ²	(7,29 %)
Geh-und Radweg mit Grünstreifen	1'400 m ²	(3,52 %)
<u>Nettobaufläche (BA I + II)</u>	<u>rd. 35'480 m²</u>	<u>(89,19 %)</u>

9. Überschlägig ermittelte Kosten :

9.1. Kosten für Wasserversorgung :

Maßnahmeträger : ZV Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe

9.2. Kosten für Abwasserbeseitigung : DM 65 000,00

9.3. Kosten für Verkehrs- und Grünflächen :

a) Grunderwerb :		
Straße und Gehweg	DM	88'500,00
Rad-und Gehweg mit Grünstreifen	DM	42'700,00
b) Baukosten :		
Straße und Gehweg	DM	175'100,00
Rad-und Gehweg mit Grünstreifen	DM	54'200,00
c) Beleuchtung :	DM	17'500,00
d) Bepflanzung und Ansaat	DM	18'000,00

Kosten für Verkehrs- und Grünflächen : DM 396'000,00

9.4. Erschließungskosten :

Nettobaufläche (BA I + II) rd. 35'480 m²

Kosten für Abwasserbeseitigung DM 65 000,00

Kosten für Verkehrs- und Grünflächen DM 396'000,00

Gemeindeanteil :
10% aus DM 396 000,00 ./. DM 39 600,00

Beitragsfähige Erschließungskosten DM 421 400,00

9.5. Überschlägige Erschließungskosten pro m² Nettobaufläche :

DM 421 400,00 / 35'480 m² = DM 11,88

Kirchham, 12.05.1992

N A C H W E I S der Ersatz- und Grünflächen
für Gewerbegebiet Tutting, Gemeinde Kirchham, Landkreis Passau

a = Grundstücksfläche = m²

b = Überbaute Fläche (geplantes Gebäude) = m²

c = Versiegelte Fläche
(innere Grundstückerschließung
einschl. Parkplätze usw.) = m²

Überbaute und versiegelte Flächen b + c = B.Fl. = m²

Forderungen laut Bebauungsplan :

1. Ersatzflächen (E.Fl.) :

(Pkt. 4.1o textl. Festsetzungen)

30 % aus versiegelten und bebauten Flächen

$$b \text{ m}^2 + c \text{ m}^2 = \text{B.Fl. m}^2 \times 30 \% = \text{E.Fl. m}^2$$

$$\text{..... m}^2 + \text{..... m}^2 = \text{..... m}^2 \times 30 \% = \text{E.Fl. = m}^2$$

2. Grünflächen (G.Fl.) :

(Pkt. 4.4 Textl. Festsetzungen)

25 % aus Grundstücksfläche

$$a \text{ m}^2 \times 25 \% = \text{G.Fl. m}^2$$

$$\text{..... m}^2 \times 25 \% = \text{G.Fl. = m}^2$$

Nachweis :

$$\text{B.Fl. m}^2 + \text{E.Fl. m}^2 + \text{G.Fl. m}^2 = \text{Gesamtfläche (F) m}^2$$

$$\text{..... m}^2 + \text{..... m}^2 + \text{..... m}^2 = \text{F = m}^2$$

F < a Es ist somit keine Ersatzfläche erforderlich.

F > a Es ist somit eine Ersatzfläche von m² erforderlich.

..... den
Ort Datum

.....
Bauherr