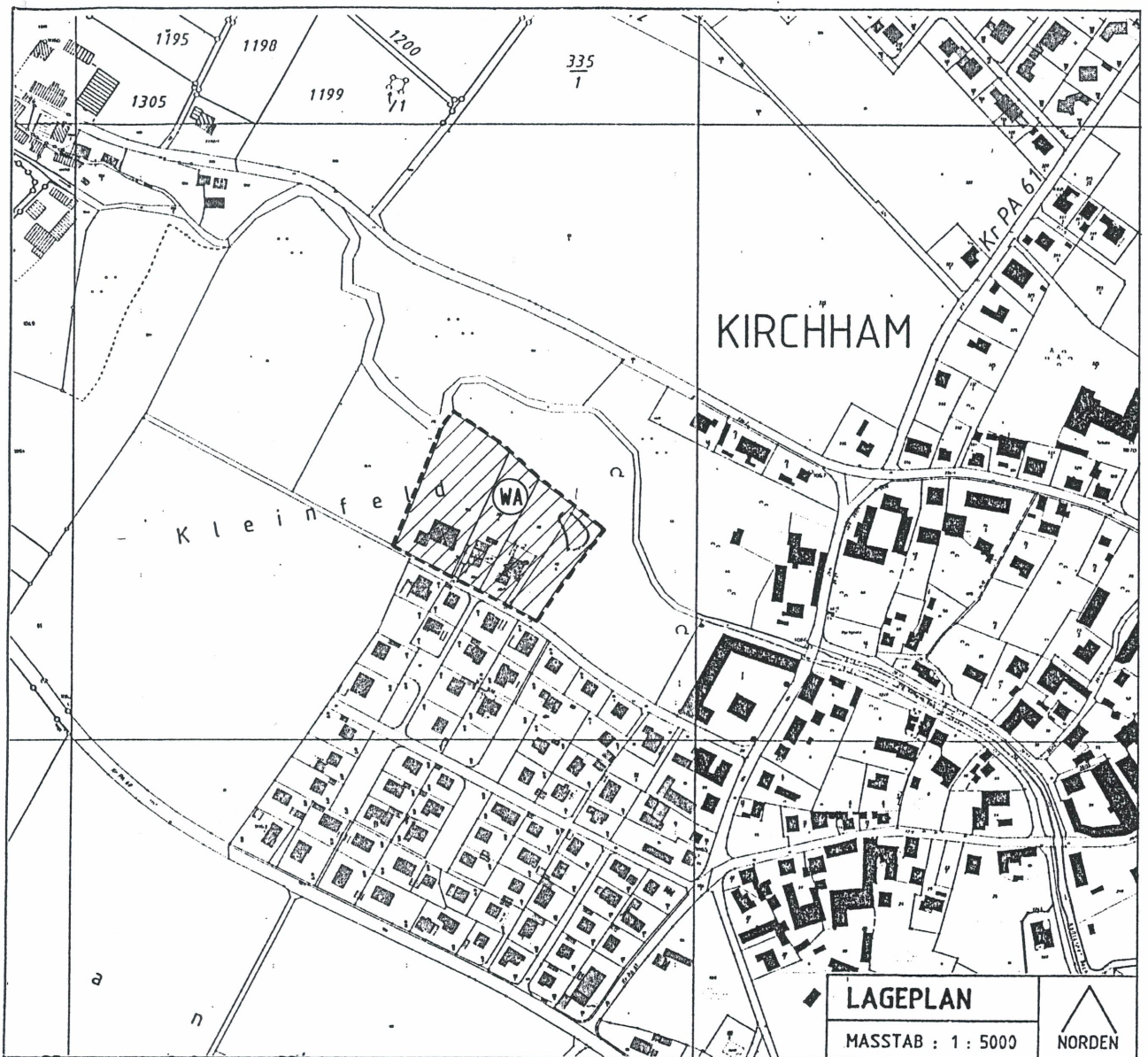




DECKBLATT NR. 34

# BEBAUUNGSPLAN KLEINFELD

GEMEINDE : KIRCHHAM  
LANDKREIS : PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN



MASSTAB : 1 : 1000

|       |           |      |
|-------|-----------|------|
| entw. | 15.9.1997 | B.B. |
| gez.  |           |      |
| geä.  |           |      |
| geä.  |           |      |

siegfried desch architekt  
ingenieurbüro f. hoch+tiefbau

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

KIRCHHAM, 15.9.1997  
2.12.1997

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.07.97 die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 34 beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 18.07.98 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 34 in der Fassung vom 15.09.97 hat in der Zeit vom 10.10.97 bis 10.11.97 stattgefunden.
3. Die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 34 in der Fassung vom 02.12.97 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.01.98 bis 12.02.98 öffentlich ausgelegt.
4. Zu der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 34 in der Fassung vom 02.12.97 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 12.01.98 bis 12.02.98 beteiligt.
5. Die Gemeinde Kirchham hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 18.02.98 die Änderung des Bebauungsplan durch Deckblatt Nr. 34 gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 02.12.97 als Satzung beschlossen.
6. Das Landratsamt hat die Änderung des Bebauungsplan durch Deckblatt Nr. 34 mit Schreiben vom 30.06.98 Nr. 643/98 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.
7. Die Durchführung des Abzeigeverfahrens wurde am 20.07.98 gemäß § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht. (Wants Blatt)

Die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 34 ist damit in Kraft getreten.

Kirchham, den 05.08.98.....

Penninger

Penninger, 1. Bürgermeister



94148 ~~8999~~ Kirchham  
Bad Füssinger Straße 8  
Telefon (08533) 1861  
Fax. (08533) 811

84364 ~~8945~~ Bad Birnbach  
Neuer Marktplatz 6  
Telefon (08563) 581  
Fax. (08563) 2079

# siegfried desch architekt·ingenieurbüro für hoch+tiefbau

## B E G R Ü N D U N G

=====

zum Deckblatt Nr. 34, Bebauungsplan " Kleinfeld "

Gemeinde : Kirchham  
Landkreis : Passau

---

Zugrunde liegt der Bebauungsplan " Kleinfeld "  
mit seiner derzeit gültigen Satzung.

Das Plangebiet liegt nördlich des Baugebietes " Kleinfeld "  
zwischen Schwenghammerstraße und Kößlerner Bach und umfaßt  
die Grundstücke Fl.Nr. 78, 78/2, 78/3, 78/4, 78/5, 78/6, 78/7,  
78/8 und 78/9.

Bereits im Bebauungsplan-Entwurf " Kleinfeld II " vom 26.09.1983  
wurde ein Teilbereich dieser Grundstücke als " Allgemeines  
Wohngebiet " ausgewiesen.  
Dieser Bebauungsplan-Entwurf wurde jedoch im Genehmigungs-  
verfahren von der Gemeinde nicht weiterverfolgt.

Städtebaulich ist hier eine Bebauung im nördlichen Bereich der  
Schwenghammerstraße bis auf eine Tiefe von ca. 45 m vertretbar.  
Der Überschwemmungsbereich des Kößlerner Baches wird dabei  
nicht berührt.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs-  
planes vom 24.12.1965 wurden für diese Bebauung entsprechend  
den derzeit aktuellen Bebauungsplanfestsetzungen angepaßt.

Für Deckblatt Nr. 34 gelten im übrigen die Erläuterungen und  
die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungs-  
planes, sowie die der dazugehörigen Begründung sinngemäß.

Kirchham, 15.09.1997  
2.12.1997

Weitere Festsetzungen  
Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen  
und planliche Hinweise

gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan " Kleinfeld "  
vom 24.12.1965

---

## ERGÄNZUNGEN

zum Deckblatt Nr. 34

---

### WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung :
- 1.14 bei 2 Vollgeschossen : GRZ = 0,3  
GFZ = 0,5
- maßgebende Grundstücksfläche  
im Abstand von 45 m gemessen von der Grenze  
an der Schwenghammerstraße
- 1.3.1 Mindestgrundstücksgröße  
bei Reihenhaushausgrundstücken : 130 m<sup>2</sup>
- 1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen
- 1.61.1 Dachgauben : zulässig ab 30° Dachneigung  
als stehende Giebelgaube  
max. b/h = 0,90/1,10 m  
Abstand vom Giebel mind. 2,50 m  
pro 5 lfdm Dachlänge max. 1 Stück

### ZEICHENERKLÄRUNG

3. für die planlichen Hinweise
- 3.8 ● ● ● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher  
Nutzung
- 3.9 — ◆ — ◆ — Besteh. Schmutzwasserkanal des  
Zweckverbandes Abwasserbeseitigung  
Köblarner Bach
- 3.10  Flächen für die Wasserwirtschaft  
mit Zweckbestimmung :  
Ü = Überschwemmungsgebiet

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 5.1  Öffentliche Grünfläche auf Privatgrund
- 5.2  Bäume, zu pflanzen
- 5.3  Baum-, Strauchgruppe, Hecke, bestehend, zu erhalten

5.4 Bepflanzung und Eingrünung

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend Pflanzliste Pkt. 5.8 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 Versorgungsleitungen 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 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.

5.5 Öffentliche Grünflächen auf Privatgrund

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

- zu 5.5      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.

5.6      Private Grünflächen

Es ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind dabei überwiegend Pflanzen der Pflanzliste Pkt. 5.8.1.

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

Zur Erschließung befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

5.7      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.)

5.8      Pflanzliste für öffentliche und private Grünflächen

5.8.1      Bäume :

Malus, Pyrius, Prunus usw.

Acer campestre

Acer plantanoides

Acer pseudoplatanus

Betula pendula

Carpinus betulus

Fraxinus excelsior

Prunus avium

Prunus padus

Populus tremula

Quercus petraea

Sorbus aucuparia

Salix caprea

Tilia cordata

Obstbäume

Feldahorn

Spitzahorn

Bergahorn

Birke

Hainbuche

Esche

Vogelkirsche

Traubenkirsche

Zitterpappel

Traubeneiche

Vogelbeere, Eberesche

Salweide

Linde

5.8.2 Sträucher :

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

5.8.3 Sträucher in privaten Grünflächen :

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| <i>Acer ginnala</i>            | Feuerahorn           |
| <i>Amelanchier canadensis</i>  | Felsenbirne          |
| <i>Cornus max</i>              | Hartriegelarten      |
| <i>Cornus alba</i>             |                      |
| <i>Cornus florida</i>          |                      |
| <i>Deutzia kalmiflora</i>      | Deutzie              |
| <i>Crataegus prunifolia</i>    | Pflaumenbl. Weißdorn |
| <i>Chaenomeles hybrida</i>     | Zierquitte           |
| <i>Cotoneaster multiflorus</i> | Felsenmispel         |
| <i>Kolkwitzia amabilis</i>     | Kolkwitzie           |
| <i>Spiraea prunifolia</i>      | Spierstrauch         |
| <i>Stephanandra incisa</i>     | Kranzspiere          |
| <i>Syringa</i>                 | Fliederarten         |

5.9 Negativliste von Gehölzarten  
in öffentlichen und privaten Grünflächen

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| <i>Picea pungens glauca</i>      | Blaufichte           |
| <i>Salix alba tristis</i>        | Trauerweide          |
| <i>Fagus sylvatica "Pendula"</i> | Trauerbuche          |
| <i>Thuja spec.</i>               | Lebensbaumarten      |
| <i>Chamaecyparis spec.</i>       | Scheinzypressenarten |
| <i>Cedrus spec.</i>              | Zederarten           |

5.10 Zeitpunkt der Pflanzungen

5.10.1 Pflanzungen in öffentlichen Grünflächen müssen spätestens  
1 Jahr nach Fertigstellung der Straßen beendet sein,  
unabhängig vom Stand der Bebauung des Wohngebietes.

5.10.2 Vorgeschriebene Pflanzungen in privaten Grünflächen  
müssen jeweils 2 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes  
durchgeführt sein.

Kirchham, 15.09.1997  
2.12.1997

# GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

337

336  
1

Flussbach

218

FL.NR. 1

Ü

78

FL.NR. 1

79/8

WA

Schwenghammerstr.

82  
11

82  
10

82  
9

16

82  
8

84  
31

84  
32

82  
12

84  
33

82  
4

82  
3

84  
22

84  
18

84  
20

84  
19

84  
2

84  
1

8

84  
34

21

82  
6

82  
5

82  
2

82  
1

84

84

84

84

84

84

# BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

337



FL.NR. 1

FL.NR. 1

D41

BESTEH. SW-KANAL  
ZWECKVERBAND ABWASSERBESEITIGUNG KÖSLARNER BACH  
Schwefelsteinstr.