

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 03. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 14. August 2007, GVBl. S. 588 (zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 GVBl. S. 375)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. v. 18. Dezember 1990 (zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 13.05.2017, BGBl. I S. 1057)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB
- 1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- WA** Allgemeines Wohngebiet zulässige Bebauung gemäß § 4 BauNVO Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 sowie § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen und Betriebe sind im Bebauungsplan-Gebiet nicht zulässig. Ausnahme: können auf den Bauparzellen 10 und 11 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.2.1 Grundflächenzahl GRZ = 0,35 Durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen kann die zulässige Grundfläche bis zu 50 v.H. überschritten werden.
- 1.2.2 Zahl der Wohnungen max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus
- 1.2.3 Höhenlage FOK Die Fußbodenebene (FOK) darf max. 25 cm über dem unteren Bezugspunkt liegen. Unterer Bezugspunkt ist der Verkehrsflächenrand in der Mitte der jeweiligen Bauparzelle.
- 1.2.4 Wandhöhe max. 6,50 m, traufseitig
- 1.2.5 Firsthöhe max. 10,50 m Die Wandhöhe bzw. Firsthöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Wand. Unterer Bezugspunkt ist der Verkehrsflächenrand in der Mitte der jeweiligen Bauparzelle.
- 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
- 1.3.1 Ein verfahrensfreies Gebäude nach Art. 57, Abs. 1, Buchstabe a) BayBO ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
2. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß Art. 91 BayBO
- 2.1 Gebäude
- Dachform Sattel-, Waln-, Pult- und Flachdächer
- Dachneigung Sattel- und Walmdächer 20 - 35° Pultdächer bis 15°
- Dachgauben zulässig ab einer Dachneigung von 30°, max. 2 Stück pro Dachfläche, als stehende Giebelgaube mit einer Einzelgröße von max. 1,75 m² Ansichtfläche. Abstand vom Ortsgang und Untereinander mind. 2,00 m
- 2.2 Garagen und Nebenanlagen
- Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,50 m tief und darf max. 6,00 m breit sein. Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Ansonsten ist die **Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung** der Gemeinde Kirchham anzuwenden (siehe Anlage). Grenzgaragen sind zulässig, wenn sie dem Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO entsprechen.

2.3 Stellplätze

Es sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Stellplätze vor Garagen bzw. Carports werden nicht angerechnet.

Ansonsten ist die **Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung** anzuwenden (siehe Anlage)

Die Befestigung der Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstigen befestigten Flächen 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 Geländegestaltung

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu minimieren.

Sollte dies unvermeidlich sein, ist der Anschluß an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ohne steile Böschungen oder Stützmauern zu gestalten (Geländemodellierung)

2.5 Einfriedung

Einfriedungen sind nur ohne sichtbare Zaunsockel zulässig.

2.6 Stützmauer

Auf den Bauparzellen 5-7 sind entlang der südlichen öffentlichen Fläche Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

2.7 Ökologische Maßnahmen

2.7.1 Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz sollen die Bauwerke auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien, wie z.B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen usw., sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken, mittels Regenwasser-Sammelbehälter, erreicht.

2.7.2 Unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Energieeinsparung bzw. einer rationalen Energienutzung in privaten Haushalten werden die Bauherren angehalten, soweit als möglich Konzepte wie z.B. aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung, in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen.

2.8 Grundwasser

Gemäß dem Grundwassergleichplan für die „Pockinger Heide“ fließt das Grundwasser im Plangebiet von West nach Ost. Der Mittelwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 327,00 m ü.NN.

Der Abstand zwischen Mittelwasserstand und dem 100-jährigen Hochwasser (HQ100) kann mit 2,00 m angenommen werden.

Bei Bauvorhaben mit Kellern darf die Gründungsohle nicht tiefer als der höchste Grundwasserstand liegen.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. (siehe auch Pkt. 2.9 – Wasserschutzgebiet)

2.9 Wasserschutzgebiet

Der Planungsbereich liegt in der Zone W III B des Wasserschutzgebietes „Saferstetten“, der Gemeinde Bad Füssing.

Für das Wasserschutzgebiet wurde vom **Landratsamt Passau eine Schutzgebietsverordnung vom 12.04.1995 erlassen** (siehe Anlage).

Folgendes ist zu beachten:

§ 3 Abs. 1 Nr. 2 Bodennutzung Die Errichtung von Brunnen, Erdwärmesonden und Wärmesonden ist unzulässig

§ 3 Abs. 1 Nr. 3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Heizöl-Verbraucheranlagen sind gemäß Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) v. 18. April 2017 einzubauen zu betreiben und zu prüfen.

§ 3 Abs. 1 Nr. 4 Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen Für die Versickerung besteht eine generelle Erlaubnispflicht. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist sowohl von jedem Bauherrn als auch von der Gemeinde für die jeweilige Versickerungsmaßnahme beim Landratsamt Passau zu beantragen.

§ 3 Abs. 1 Nr. 4.7 Dichtigkeitsprüfung von Abwasseranlagen Entwässerungsanlagen (Schmutzwasserleitungen, Kontrollschächte usw.) sind nach der Verlegung durch Druckprobe auf Dichtigkeit zu prüfen und zu protokollieren. Die Dichtigkeitsprobe ist wiederkehrend alle 5 Jahre durchzuführen.

§ 3 Abs. 1 Nr. 5 § 3 Abs. 1 Nr. 5.1 Verkehrswegebau, Plätze mit besonderer Zweckbestimmung Straßen und Wege sind unter Beachtung der Richtlinien für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RISWag), eingeführt mit IMBek v. 28.05.1982 (MABl. S. 329), in der jeweils geltenden Fassung auszuführen

§ 3 Abs. 1 Nr. 6.1 Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur dann ohne Erfüllung eines Vorfestabstandes zulässig, wenn in eine dichte Sammelentwässerung (Kanalisation) eingeleitet wird und die Gründungsohle nicht tiefer als der höchste Grundwasserstand ist. Bei Bauvorhaben mit Kellern darf die Gründungsohle nicht tiefer als der höchste Grundwasserstand liegen (siehe Nr. 2.8 der textlichen Festsetzungen).

2.10 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Vorzugsweise ist wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen (Sickerschächte) sind nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine andere Lösung ausschließen.

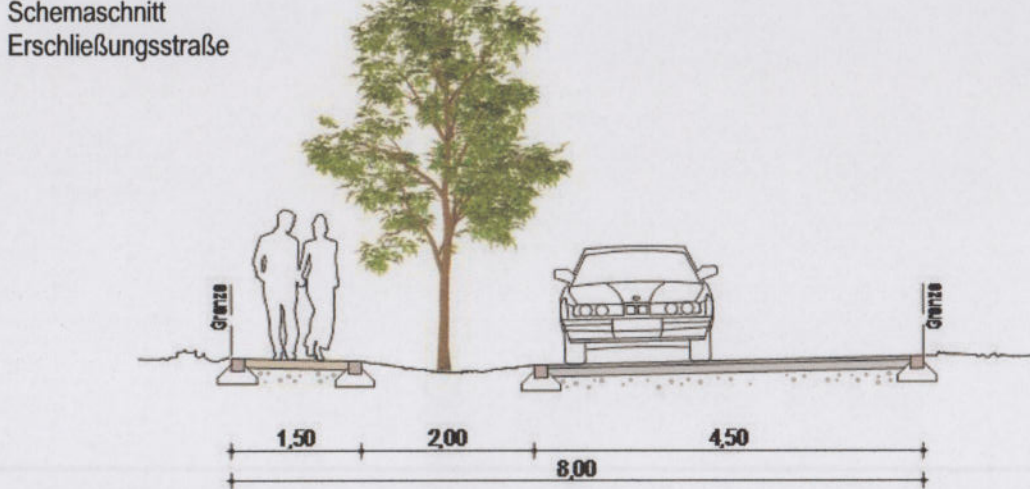
Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Voreisung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Oberflächenwasser aus privaten Garagenzufahrten, Hauszügen usw. darf nicht in öffentliche Flächen (Straßen, Grünflächen usw.) geleitet werden. (siehe auch Pkt. 2.9 – Wasserschutzgebiet)

2.11 Schmutzwasser

Es gilt die **Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Kirchham (Entwässerungssatzung – EWS)** siehe Anlage Bei der Vorlage des Bauantrags ist ein entwerfender Entwässerungsplan gemäß § 10 der gemeindlichen Entwässerungssatzung EWS in 2-facher Ausfertigung vorzulegen. (siehe auch Pkt. 2.9 – Wasserschutzgebiet)

2.12 Erschließung



Die Ausführung der Erschließungsstraße wird nach Richtlinien der RISWag durchgeführt.

2.13 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Anlagen bzw. Pflanzungen freizuhalten, die höher als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Gemeindestraße ragen. Lichtmasten, Verkehrszeichen o.ä. sind innerhalb der Sichtdreiecke möglich, wenn diese die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zutage kommen, ist gemäß Art. 8 DSchG (Denkmal-Schutzgesetz) umgehend das Landratsamt Passau oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

3.2 20 KV Stromkabel

Entlang der nord-östlichen Grenze des Baugebietes, auf den Parzellen Nr. 7-11, ist ein 20 KV-Mittelspannungskabel der BAYERWERK AG verlegt (siehe Planeintrag). Für Aufgrabungen beträgt der Mindestabstand je 0,50 m rechts und links zur Kabelachse. Unterirdische Versorgungsleitungen sind generell von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und lehrwurzende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk AG, Netz GmbH Eggelkofen, geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

3.3 Unfallverhütungsvorschriften

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden sind vor allen Erdarbeiten Informationen über etwaig vorhandene Versorgungsleitungen bzw. -Kabel bei den Versorgungsunternehmen einzuholen.

3.4 Landwirtschaftliche Immissionen

In unmittelbarer Umgebung muß mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.

4. Grünordnerische Festsetzung

4.1 Bepflanzung und Eingrünung

Zulässige Gehölzarten

Auf den öffentlichen Grünflächen sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher (siehe Pflanzliste in den Hinweisen) zu pflanzen. In den Baugrundstücken sind Nadelbäume über 6,0 m Wuchshöhe nicht zulässig.

Pflanzgrößen / Pflanzqualität

Laubbaum: Hochstamm, 3xv. m. Db., STU 14-16, Höhe 200-250
Obstgehölz: Hochstamm, 2xv. m. B., STU 10-12, Höhe 150-200
Strauch: 5xTr., Höhe 100-150

Bäume in öffentlichen Flächen

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte für Gehölze auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind bindend und dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, Datum 07.09.2017, zu entnehmen. Von der Pflanzstelle standortgebundener Bäume kann aufgrund von Leitungen etc. bis zu 3 m abgewichen werden.

Bepflanzung von Baugrundstücken

Die nicht überbaute private Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Baugrundstücken ist pro 250 m² Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Auf Parzelle 1 kann der Bestandsbaum bei der Neupflanzung angerechnet werden.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sollte ein Baum ausfallen, muss dieser nachgepflanzt werden.

Der im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung mittels Erhaltungsgebot festgesetzte Einzelbaum ist aus Gründen des Naturschutzes sowie der Landschafts- und Stadtbildpflege zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Grenzabstand von Pflanzen gemäß Art. 47 ABGB

Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, daß auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2,0 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung von 2,0 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.08.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.09.2017 hat in der Zeit vom 17.01.2018 bis 19.02.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.09.2017 hat in der Zeit vom 17.01.2018 bis 19.02.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2018 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2018 bis 07.08.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2018 bis 07.09.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.09.2018 wurden die betroffenen Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1, 3 und 4 BauGB in der Zeit vom 21.09.2018 bis 10.10.2018 erneut beteiligt.
7. Die Gemeinde Kirchham hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 23.10.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.09.2018 als Satzung beschlossen.
- Kirchham, den 18. APR. 2019
Freudenberg, Erster Bürgermeister
- Kirchham, den 18. APR. 2019
Freudenberg, Erster Bürgermeister
9. Der Satzungsbeschuß zu dem Bebauungsplan wurde am 28. JUNI 2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
- Kirchham, den 28. JUNI 2019
Freudenberg, Erster Bürgermeister

Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken gemäß Art. 48 ABGB

(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

(2) Die Einhaltung des Absatz 1 bestimmten Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2,0 m überschritten haben.

Leitungen / Bepflanzung

Das "Merkblatt über Baumstandorte u. unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, daß Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen (Fernmeldeanlagen, Stromversorgung etc.) gepflanzt werden (DIN 18 920). Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen unter dieser Voraussetzung nicht näher als 2,5 m zu Baumpflanzungen verlegt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einsatz von besonderen Schutzmaßnahmen für die Versorgungsleitung zu prüfen. Ein Abstand unter 1,0 m ist zu vermeiden.

Dies ist notwendig, um bei eventuell späteren Aufgrabungen (z.B. Störungsbeseitigung) das Wachstum der Bäume nicht zu beeinträchtigen und um das übergreifen des Wurzelwerks auf die Versorgungsleitungen zu unterbinden.

Handelt es sich bei den geplanten Baupflanzungen um Maßnahmen, die nur der Verbesserung der Umwelt und nicht zur Gewährleistung des Gemeinbrauchs dienen, sind die Kosten für die Schutzmaßnahmen vom Veranlasser zu tragen.

Grünflächennachweis im Bauantrag

Die Grundstücke sind aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl gärtnerisch so anzulegen, dass die reine Grünfläche mind. 45 % der Grundstücksfläche beträgt. Hierzu zählen nicht die befestigten Flächen einschl. der begrünter Stellplätze usw. (z.B. Rasengittersteine oder ähnlich). Dies ist bei der Planvorlage nachzuweisen.

4.2 Ausgleichsfläche

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet, sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Es sind insgesamt 2.012 m² auszugleichen. Ein Ausgleich für den Eingriff erfolgt, indem Flächen aus dem gemeindeeigenen Ökoto der Gemeinde Kirchham abgetrennt werden. Verantwortlich für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist die Gemeinde Kirchham.

4.3 Pflanzliste für öffentliche und private Grünflächen

Bäume (I.-III. Ordnung)

Malus, Pyrus, Prunus usw.	Obstbäume
Acer campestre 'Elegant'	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Crataegus laevalis 'Carrierei'	Weißdorn in Arten
Fraxinus ornus 'Rotterdam'	Blumen-Esche
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche
Prunus padus 'Schloss Tiefert'	Traubenkirsche
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Schmale Pyramiden-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche

Sträucher

Amelanchier rotundifolia	Felsenbäume
Berberis vulgaris	Barberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hainbühl
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus I.A.	Weißdorn in Arten
Euconymus europaeus	Pfeifenröhchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Echler Kreuzdorn
Rosa I. S.	Rosen in Sorten
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(als Anlage beigefügt)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1.3 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 9 Abs. 1 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

Nutzungscharakter	
Baugebiet Typ	
max. zulässige Grundflächenzahl	zulässige Hausform
max. zulässige Wandhöhe	max. zulässige Firsthöhe
Bauweise	

2.5 GRZ 0,35 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

2.8 Wandhöhe max. 6,50 m

2.8.1 Firsthöhe max. 10,50 m

Wandhöhe bzw. Firsthöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Wand.

Unterer Bezugspunkt ist der Verkehrsflächenrand der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der jeweiligen Bauparzelle.

Bezugspunkt (Schnittpunkt der Erschließungsstraße in der Mitte der Bauparzelle)

Dachform Sattel-, Waln-, Pult- und Flachdächer

Dachneigung Sattel- und Walmdächer 20-35° Pultdächer bis 15°

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise offen

3.1.1 zulässig nur Einzelhäuser max. zwei Wohneinheiten

3.5 Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Art der Einrichtung Feldkreuz (Marterl)

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Verkehrsfläche (Fahrtbahn, Grünstreifen, Gehweg) mit Angabe der Ausbaubreiten

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.4 Einfahrtsbereich, b = max. 6,00 m

8. HAUPTVERSORGUNGSG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Ver- bzw. Entsorgungsleitung bzw. Kabel, unterirdisch mit Angabe der Art der Leitungen bzw. Kabel

8.2 Schmutzwasser- Pumpstation, geplant

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünfläche

9.2 Private Grünfläche

9.3 Baum vorhanden, zu entsorgen

9.4 Baum vorhanden, zu erhalten

9.5 Baum zu pflanzen, öffentliche Grünflächen, standortgebunden

9.6 Baum zu pflanzen, Privatgrund, Standort frei wählbar

9.7 Baum zu pflanzen, Privatgrund, Standort frei wählbar, Mindestabstand zum bestehenden unterirdischen Stromkabel 2,50 m

Bepflanzung nach Pflanzlisten (siehe textliche Festlegungen)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

16. HINWEISE

16.1 Flurstücksgrenze bestehend

16.2 Flurstücksgrenze aufzulösen

16.3 Vorgeschlagene Grundstücksteilung

16.4 Flurstück-Nummer

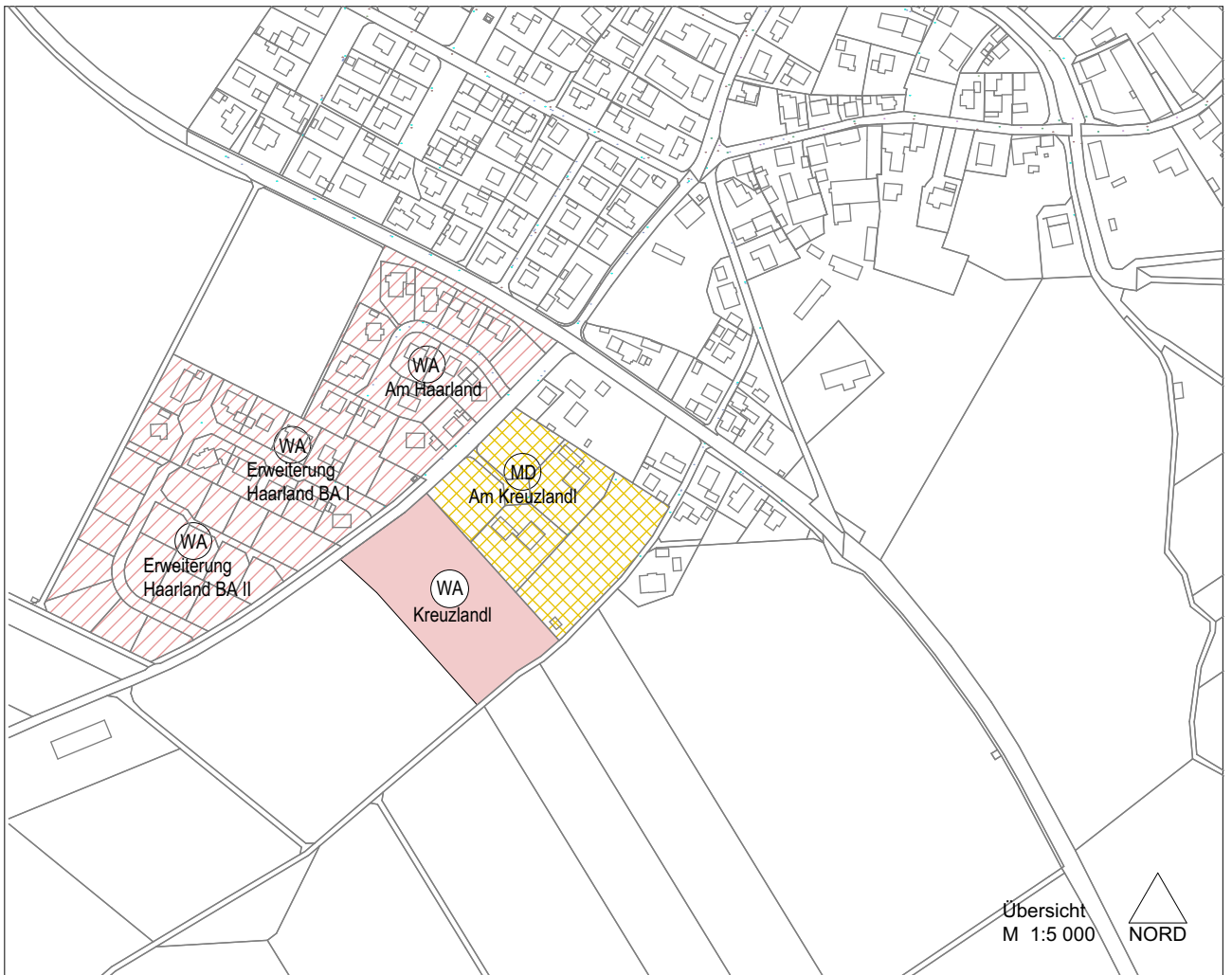
16.5 Bauplatz-Nummer

16.6 Höhenrichtlinie mit Höhenangabe in m ü.NN

16.7 Vorgeschlagenes Wohngebäude

16.8 Vorgeschlagene Garage





TEXTTEIL

Bebauungsplan "KREUZLANDL"

GEMEINDE : KIRCHHAM
 LANDKREIS : PASSAU
 REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN



Städtebau

Kirchham, 19.07.2018
 13.09.2018

desch architekten+ingenieure

Hochbau | Tiefbau | Stadtplanung | Energieberatung
 94146 Kirchham, Gadenfussinger Straße 1, T. +49 9403 96 47 0, F. +49 9403 96 47 22
 81365 München, Neuenhauserplatz 6, T. +49 89 43 75 57 1, F. +49 89 43 75 57 25
 info@desch-architekten.de www.desch-architekten.de

Grünplanung



LINDGRÜN
 Katja Lind
 Edhofstraße 10
 94140 Erlang am Inn
 Tel. 08573 348444
 Mobil 0163 8100678
 www.lindgruen.cc

Bebauungsplan : „ Kreuzlandl “

Gemeinde : Kirchham
Landkreis : Passau

INHALTSVERZEICHNIS

1. Begründung
2. Umweltbericht
3. Satzung über die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Kirchham
(Entwässerungssatzung – EWS)
4. Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung
5. Verordnung des Landratsamtes Passau über das Wasserschutzgebiet „Safferstetten“

Bebauungsplan : „ Kreuzlandl “

Gemeinde : Kirchham
Landkreis : Passau

BEGRÜNDUNG

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die stete Nachfrage nach Baugrundstücken veranlaßt die Gemeinde Kirchham, den Bereich im Anschluß an das Baugebiet „Am Kreuzlandl“, als Baugrund auszuweisen und durch einen qualifizierten Bebauungsplan festzusetzen.

2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

wurden im Deckblatt Nr. 41 zum Flächennutzungsplan Kirchham abgearbeitet.

3. Rechtliche Voraussetzungen

Für den Bereich des geplanten Baugebietes befindet sich ein Flächennutzungsplan-Deckblatt in Aufstellung. Die Änderung des Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 41 wird im Parallelverfahren durchgeführt.

4. Planungsablauf :

siehe Bebauungsplan

5. Plangebiet

5.1 Lage

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke FL.Nr. 126/1 und 126/2, liegen im süd-westlichen Randbereich der Ortschaft Kirchham und werden begrenzt :

im Nord-Osten	:	durch bestehende Wohnbebauung „Am Kreuzlandl“
im Süd-Osten	:	durch einen Feldweg
im Süd-Westen	:	durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
im Nord-Westen	:	durch die Hofer Straße

5.2 Gelände

Das bestehende Gelände im geplanten Baugebiet im Bereich der Hofer Straße liegt auf ca. 336 m ü.NN und fällt im Bereich des Bienenweg Richtung Süd-Osten auf ca. 333 m ü.NN ab.

5.3 Nutzung/Baubestand

Das geplante Baugebiet umfaßt derzeit landwirtschaftlich genutzte Felder und somit Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Auf der geplanten Bauparzelle 1 befindet sich an der Hofer Straße ein ortsbildprägender Baum und ein Marterl.

Im Bereich der Bauparzellen 8 und 9 stand eine alte Eiche, die gefällt wurde.

5.4 Grundwasser

Das geplante Baugebiet liegt im Wasserschutzgebiet „ Safferstetten „ W III B, der Gemeinde Bad Füssing. Die Verordnung des Landratsamtes Passau über das Wasserschutzgebiet Safferstetten und auf die Verordnung zum Umgang mit wassergefährdender Stoffe (AwSV) wird hingewiesen.

5.5 Erschließung

Verkehrstechnisch wird das geplante Bebauungsgebiet von der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße (Hofer Straße) aus süd-östlicher Richtung, mit Anschluß an die Kreisstraße PA 60, erschlossen.

5.6 20 KV Stromleitung

Entlang der nord-östlichen Grenze des Baugebietes ist ein 20 KV Mittelspannungskabel der BAYERNWERK AG verlegt.

6. Planungsziele

Mit der Ausweisung des neuen Wohnbaugebietes soll der anhaltenden Nachfrage nach Bauland nachgekommen werden. Dabei sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Bauwerber größtmögliche Planungsfreiheit bieten.

Die innere Erschließung erfolgt von der Hofer Straße aus, durch eine Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit und Anschlußmöglichkeit für eine spätere Weiterführung der Verkehrsfläche.

Ein Fußweg verbindet die geplante Erschließungsstraße mit dem süd-östlichen Feldweg.

Als Ausbaubreiten der Verkehrsflächen wurde gewählt :

Erschließungsstraße

Fahrbahn	4,50 m
Grünstreifen	2,00 m
Gehweg	1,50 m
Fußweg	2,00 m

6. Festsetzungen

6.1 Art der Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (Siehe Textliche Festsetzungen Pkt. 1.1)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35

liegt innerhalb der zulässigen Werte laut § 17 BauNVO.

Auf die Festsetzung der Geschosflächenzahl wird verzichtet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird durch die festgesetzte Wandhöhe geregelt.

6.3 Baugrundstücke

Die geplanten Grundstücke haben eine Fläche von ca. 680 m² bis ca. 1.000 m²

6.4 Bauliche Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften wurden, mit Rücksicht auf eine möglichst große Planungsfreiheit des Bauwerbers, auf wenige wesentliche Vorschriften beschränkt.

6.5 Grünflächen

Das Plangebiet wird im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an den Ort angeschlossen. Hierbei sollen die Belange von Natur und Landschaft Berücksichtigung finden, da mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden grundsätzlich eine Vielzahl verschiedenartiger, teils gegenläufiger Wirkungen verbunden sind, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist die Grünordnung deshalb das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung dieses Konflikts, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne des Integrationsinteresses von Natur und Landschaft und eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist darum die Grünordnung in den Bebauungsplan integriert.

Mit der Umnutzung der landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sind neben Maßnahmen zur Grünordnung auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig. Die Gemeinde Kirchham muss 2.012 m² ausgleichen und wird dafür Flächen aus dem gemeindeeigenen Ökokonto ablösen.

Für die Umsetzung der Planung muss eine alte, freistehende Eiche gefällt werden, welche als wichtiger Träger der Artenvielfalt gilt und einen großen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität leistet. Hiermit verlieren viele Tier- und Pflanzenarten (Insekten, Pilze etc.) ein wichtiges Lebensquartier und ihre Nahrungsquelle. Deshalb und aufgrund der ausgeräumten Kulturlandschaft ist eine intensive Durchgrünung des neuen Baugebiets mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern sehr wichtig.

Hohe Priorität wird auf den Erhalt des ortsbildprägenden Bestandsbaum an der Hofer Straße in der Parzelle 1 gelegt.

Durch das Straßenbegleitgrün entlang der Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit, die festgesetzte Anzahl an Laubbäumen I.-III. Ordnung lt. Pflanzliste auf öffentlichen und privaten Grünflächen, das Verbot von Nadelbäumen mit höherem Wuchs als 6 Meter, soll eine ortstypische Durchgrünung des Wohngebiets mit Laubbäumen und –sträuchern erzielt werden.

Neben der positiven Auswirkung auf das Ortsbild tragen die zu pflanzenden Laubbäume erheblich zur Sicherung eines guten Mikroklimas bei und erhöhen die Aufenthaltsqualität für das Allgemeine Wohngebiet.

Durch die Festsetzung einer Mindestqualität für die Gehölze soll eine Sicherung der Pflanzqualität gewährleistet werden.

Auf eine planzeichnerische Verortung der Pflanzgebote in den privaten Grünflächen wird verzichtet, um möglichst weiten Gestaltungsspielraum bei gleichzeitiger Wahrung der grünordnerischen Qualitäten einzuräumen.

Im Planungsgebiet sind mindestens 45 % der Gesamtfläche der Baugrundstücke zu begrünen. Diese Flächen sollen gärtnerisch gestaltet und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um so die versiegelten Flächen sinnvoll zu ergänzen und eine gute Durchgrünung des Planungsgebietes zu gewährleisten.

Bei der Auswahl der Bepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen werden die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse berücksichtigt und soweit möglich für alle Bereiche standortgerechte heimische Baum- und Straucharten verwendet. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Um vorhandene und geplante Leitungen im Planungsgebiet nicht zu beschädigen, ist bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der festgesetzte Mindestabstand einzuhalten.

Bei der Pflanzung von Bäumen, Sträucher und Hecken wird auf die Einhaltung der Grenzabstände gemäß Art. 47 und Art. 48 AGBGB hingewiesen.

Private Zufahrten und Wege, Stellplätze und Terrassen sollen, soweit dies möglich ist, mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden, um die Versiegelung im Planungsgebiet möglichst gering zu halten und einen positiven Beitrag zum kleinklimatischen Austausch zu leisten.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

7.1 Wasserversorgung

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

7.2 Abwasserbeseitigung

7.2.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung erfolgt durch einen Freispiegelkanal zur geplanten Pumpen-Anlage im süd-westlichen Bereich und wird mittels Druckleitung in den Ortskanal (Trennsystem) in der Hofer Straße.

7.2.2 Oberflächenwasser

Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) ist vorzugsweise über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern.

**Da das Baugebiet im Wasserschutzgebiet „Safferstetten“ W III B, der Gemeinde Bad Füssing liegt, ist die Versickerungsmaßnahme von jedem Bauherrn und der Gemeinde Kirchham beim Landratsamt Passau genehmigen zu lassen.
siehe auch Pkt. 5.4**

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die BAYERNWERK AG sichergestellt.

Eine Versorgung durch Erdkabel wird angestrebt.

Erdarbeiten im Bereich bestehender Versorgungsleitungen sind in einem Mindestabstand von 0,50 m, Bäume und tiefwurzelnde Sträucher haben einem Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Werden die Pflanzabstände nicht eingehalten, so ist die Bayernwerk Netz GmbH, Eggenfelden zu verständigen.

7.4 Erdgas

Der Anschluß an das Erdgasnetz der Erdgas Südbayern wird angestrebt.

7.5 Telefon

Der Anschluß an das Telefonnetz der TELEKOM wird angestrebt.

7.6 Abfallwirtschaft

Die einschlägigen Anforderungen der Abfallwirtschaft werden eingehalten.

8. Übersicht der Bauflächen

8.1 Brutto- und Nettobauflächen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca.	10.058,00	m ²	(100,00 %)
-------------------------------------	-----	-----------	----------------	------------

Verkehrsflächen

Straße	ca.	895,00	m ²	(8,90 %)
--------	-----	--------	----------------	-----------

Gehweg	ca.	180,00	m ²	(1,79 %)
--------	-----	--------	----------------	-----------

Öffentliche Fläche	ca.	135,00	m ²	(1,34 %)
--------------------	-----	--------	----------------	-----------

Öffentliche Grünflächen

Straßenbegleitgrün	ca.	164,00	m ²	(1,63 %)
--------------------	-----	--------	----------------	-----------

Nettobaufläche	ca.	8 684,00	m ²	(86,34 %)
----------------	-----	----------	----------------	------------

Aufgestellt :

Kirchham, 19.07.2018

13.09.2018