



ÜBERSICHTSPLAN M 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BBauG-BayBo

- 0.1 Bauweise  
offen und geschlossen (siehe Festsetzung in Plan)
- 0.2 Firstrichtungen  
Die einzuweisende Firstrichtung verläuft bei  
0.2.1 Satteldächern: parallel zum Mittelstrich der  
Zeichen unter Ziffer 2.1/2.2/2.3  
0.2.2 Puttdächern: parallel zur Gebäudemitte. Die  
Höhe verläuft in Pfeilrichtung zur  
Tiefe der Zeichen unter 2.1/2.2
- 0.3 Gebäude  
0.3.1 Vorbereitung Die Gebäude sind in Anlehnung an die  
reguläre typische, öffentliche Bauweise  
auszuführen. Die hier üblichen Stil-  
elemente wie Balkone, Erker, Fenster-  
bänder usw. sind erlaublich.  
0.3.2 Baukörper Die Baukörperproportionen sind so zu  
gestalten, daß die Ausdehnung mindestens  
das 1,5-fache der Gebäudebreite beträgt.  
Die Gebäudehöhe ist so vorzunehmen, daß  
der Baukörper als "liegender" empfunden  
wird, d.h. das Maß der Gebäudehöhe an  
Fensterhöhe verläuft in Pfeilrichtung zur  
Tiefe der Zeichen unter 2.1/2.2  
0.3.3 Fassaden  
Materialien  
Zulässig sind nur "Lackfassaden", d.h.  
der Flächenanteil der Fensteröffnungen  
ist nur Holz und Holz zulässig.  
Bei Holz (bei Blockbauweise oder Ver-  
schalungen) sind nur heimische Holzarten  
auszuführen. Bei Ausführung des Putzes  
sind folgende Arten zulässig: Putz-  
masse, Kalkputz, Kalkputz, Mörtel-  
putz oder Feinsplatt zulässig.  
Putzflächen sind weiß zu streichen.  
Alle Holzkonstruktionen sind nur in erd-  
farbenen Tönen zulässig.  
0.3.4 Farbgebung sind nur in stehenden Formen zulässig.  
Fenster- und Fensterrahmen dürfen nur als  
Holz- oder Kunststoffkonstruktion ausge-  
führt werden. Bei Fenster-Rohmaterialien  
über 1,50 m sind Unterstellungen durch  
Sprossen vorzusehen. Farbige Ornament-  
elemente sind Glasbausteine sind nicht  
statthaft. Rollläden sind in Material und  
Farbe auf die Fassade abzustimmen.  
Rolllädenführungen und Fensterläden  
aus Metall sind in stehenden Formen und  
nicht zulässig. Sie sind nur dunkel  
eloxiert oder erdfarben gestrichen zu  
lassen.  
0.3.5 Wandöffnungen  
0.3.6 Mischkonstruktionen  
Bei Putzfassaden mit Holzverkleidungen  
übernehmen ist die Verbindung der  
Holzverkleidung gegenüber der Putzver-  
kleidung zu gestalten. Der Mischbereich ist  
mit Holz oder mit Blech abzudecken.  
0.3.7 Sockel  
steckbare Sockel sind nur bis zu einer  
Höhe von 0,30 m, in hellgrauen Farben  
auszuführen. Der natürliche Übergang des  
Sockels in den Boden ist zu erhalten. In der  
Streifen von Gelände bis zum Sockel  
als Zementputz mit der gleichen Ober-  
flächenstruktur auszuführen.  
0.3.8 Balkone  
sind in Material und Proportionen dem  
Gebäude anzupassen. Dabei sind nur  
schonende oder lichteisernenartige  
Holzkonstruktionen zulässig.  
Die Geländer sind als symmetrische  
Satteldächer auszubilden.  
20° bis 30°  
0.3.9 Dachform  
Dachneigung  
Dachbedeckung  
alle harten Dachbedeckungen, Farbe  
natürlich  
Dachgebäude  
nur zur Akzentuierung (z.B. über Hausan-  
gehänge) max. 2 Stück pro Gebäude zulässig.  
Die Höhe der Dachgebäude ist so zu  
gestalten, daß die Höhe der Gebäude  
1,50 m in der Höhe gemessen von der  
Grundlinie bis zum höchsten Punkt der  
Dachbedeckung zulässig. Bei Änderung  
der Dachform ist die darunter befindliche  
Höhe zu berücksichtigen.  
Dachflächenfenster  
nur in untergeordneter Zahl (max. 2 Stück  
je Dachfläche) zulässig. Die Größe darf  
1 qm nicht überschreiten.  
0.3.10 Kniestock  
Bei Gebäuden mit Vollgeschossen und  
zusätzlichem Kniestock ist die Aus-  
bildung eines Kniestockes nur bis zu  
einer Höhe von 20 cm zulässig.  
Ausnahme: nur bei Balkonen, wenn die  
Unterseite der Traufe der Balkonüber-  
deckung die Unterseite des Fenster-  
sturzes unterschreitet. Die Kniestock-  
höhe dann max. 0,90 m möglich  
0.3.11 Abgestetzte Dächer  
zur optischen Verzerrung von möglichen  
Kniestockabstufungen nach 0.3.10 als  
abgestetzte Dächer zulässig, wenn das  
Gebäude in der Einordnung im Sprossen  
bis 10 cm abgestetzten Daches an der  
Höhe der Fenster- oder Kniestock-  
abstufung gemessen, mind. 50 cm  
beträgt.  
0.3.12 Traufenüberstand  
bei bestehenden Gebäuden ist der Traufen-  
überstand zu erhalten, wenn er  
zum Charakter des Gebäudes beiträgt.  
Der Überstand ist der Traufenüberstand  
mit mind. 20 cm, bei Balkonüberdeckungen  
mind. 50 cm, bei Balkonüberdeckungen  
mind. 1,50 m aus-  
zuführen.  
0.3.13 Ortsgangüberstand  
bei bestehenden Gebäuden ist der Ort-  
gangüberstand zu erhalten, wenn er  
zum Charakter des Gebäudes beiträgt.  
Der Ortsgangüberstand ist der Ortsgangüberstand  
mit mind. 20 cm, bei Balkonüberdeckungen  
mind. 50 cm, bei Balkonüberdeckungen  
mind. 1,50 m aus-  
zuführen.  
0.3.14 Kamine  
wären in Firsthöhe aus dem Dach führen.  
An Außenwänden etuierte Kamine sind un-  
zulässig.  
0.3.15 Antennen  
als stöckige Antennen über Dach sind  
nur 1 Stück pro Gebäude zulässig.  
0.3.16 Bewegliche Abfall-  
behälter  
sind innerhalb der Gebäude unterzu-  
bringen.  
0.3.17 Elektro- und Fern-  
wärmeverteiler-  
schränke  
sind in Wandflächen innerhalb der Ge-  
bäude unterzubringen.  
0.3.18 Grenzabstände  
abweichend von Art. 6 BayBO können aus  
sachlichen Gründen die Abstände  
zwischen Gebäuden nach Art. 7 gemäß Darstellung  
Plan vergrößert werden.  
0.3.19 Heizungsanlagen  
Die Ausführung von umweltfreundlichen  
Heizanlagen wird empfohlen.

ZEICHNERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO und § 1 Abs. 1-11 BauVO)
- 1.1 MD Dorfgebiete gem. § 5 BauVO mit folgendem  
Zweckbestimmung für die Grundstücke  
1.1.1 I Fl.Nr. 6, 13, 17, 19, 21, 23, 31, 33,  
44, 46, 50, 73, 93, 185, 219, 221  
Nutzung als landwirtschaftliche Betriebe  
und dem dazugehörigen Wohnen zulässig  
33, 33/1  
1.1.2 K Fl.Nr. 1/1, 4, 4/1, 19/3, 20/1, 20/2, 37,  
44, 49/2, 51, 53, 57, 70/2, 72/2, 74/2,  
76/1, 94, 94/1, 103/1, 107, 272/3, 272/6,  
331, 331/1  
Nutzung als Einzelhandelsbetrieb, Schenk-  
und Spielwirtschaft, Betriebsunternehmer-  
Handwerksbetrieb, nicht übertragender  
Gewerbebetrieb und für Wohnen zulässig.  
1.1.3 W Fl.Nr. 6, 6/3, 6/4, 6/5, 10, 11, 14, 14/2,  
15, 19/2, 20/5, 21, 25, 36, 38, 39, 41,  
47/1, 49, 52, 56, 58, 60, 64/2, 65, 69/1,  
74/6, 74/7, 75/1, 75/5, 75/7, 96, 100,  
108/1, 108/2, 129, 157/1, 157/2, 177/1,  
178, 199, 200, 270/1, 270/2, 272, 272/2,  
272/4, 272/7, 273/1, 273/2, 273/3, 337/1,  
337/2, 338, 339, 332  
Nutzung für Wohngebäude zulässig.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO und § 16 BauVO)
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) wird durch Bau-  
linien, Baugrenzen und Geschosshöhen festgelegt.  
Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere  
Werte ergeben, gelten folgende Werte:
- 2.1 I GRZ = 0,4 GFZ = 0,5  
zulässig ein Vollgeschoss  
2.2 II GRZ = 0,4 GFZ = 0,5  
zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
2.3 III GRZ = 0,4 GFZ = 0,8  
zulässig 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. BAUMASSE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO und §§ 22 und 23 BauVO)
- 3.1 0 offene Bauleine  
3.2 1 Bauleine  
3.3 2 Baugrenze
4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, SPIELPLÄTZE, FLÄCHEN FÜR GARAGEN  
UND STELLPLATZE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO und §§ 12, 14 und 21 BauVO)
- 4.1 1 Spielplatz  
4.2 1 Flächen für Freizeit und Erholung  
4.3 6a Garagen  
4.4 6a Zufahrt zu Garagen als privater Stell-  
platz, der zur Straße nicht abgedeckt  
Hindernisse auf dem Grundstück 5,00 m  
Stellplatz  
4.5 6a  
4.6 6a Gemeinschaftsgaragen  
4.7 6a Gemeinschaftsstellplätze  
4.8 Grundstückszufahrten
5. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVO)
- 5.1 1 Flächen für den Gemeinbedarf mit  
folgender Zweckbestimmung  
5.1.1 1 Öffentliche Verwaltung  
5.1.2 1 Schule  
5.1.3 1 Kirche  
5.1.4 1 sportlichen Zwecken dienende Gebäude  
5.1.5 1 Post  
5.1.6 1 Feuerwehr
6. FLÄCHEN FÜR DEN VERKEHR  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)
- 6.1 1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
6.2 1 Gehsteige und öffentliche Fußwege  
6.3 1 Straßenbegrenzungslinie  
6.4 1 Öffentliche Parkfläche
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABFALLWASSERLEITUNGEN  
UND BESEITIGUNG VON ABFALLWASSER UND FESTE ABFALLSTÜPPE SOWIE  
FÜR ABFALLGERÄTE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauVO)
- 7.1 1 Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen  
Hilfsleitungen  
7.1.1 1 Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen  
Hilfsleitungen  
7.1.2 1 Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen  
Hilfsleitungen  
7.1.3 1 Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen  
Hilfsleitungen
8. HAUPTVERSORGENS- UND ABFALLWASSERLEITUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauVO)
- 8.1 1 Erdkabel zur Stromversorgung  
8.2 1 Grundstücksabwasserleitung  
8.3 1 Erdgasleitung

GRÜNLÄCHEN UND GRÜNDORRHEITLICHE BELÄGE

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauVO)
- 9.1 1 Öffentliche Grünflächen  
9.2 1 erhaltungsbedürftige private Grünflächen  
mit Nutzungseignung  
9.3 1 landwirtschaftlich genutzte, private  
Grünflächen  
9.4 1 landwirtschaftlich genutzte Flächen, die  
für die Vergrößerung des Dorfes mit der  
Freien Flur bedeutsam sind  
9.5 1 gärtnerisch zu gestaltende Flächen  
zwischen Straßen bzw. Wegen und Ge-  
bäuden, in ihnen sind Pflanzstellen  
unzulässig.  
9.6 1 vorhandener Baumbestand  
9.7 1 Baumpflanzungen in Reihen  
9.8 1 Baumpflanzungen in Gruppen  
9.9 1 vorhandene Sträucher oder Hecken  
9.10 1 zu pflanzende Sträucher oder Hecken  
9.11 1 Sportplatz  
9.12 1 Friedhof  
9.13 1 Naturdenkmal (beplant)  
9.14 1 80 schung
10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauVO)
- 10.1 1 überirdisch fließendes Gewässer  
10.2 1 Flächen für die Wasserwirtschaft mit  
Zweckbestimmung: B. Beseitigungsbereich
11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- 11.1 1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauVO)  
11.2 1 Abgrenzung von Baugebieten innerhalb des  
Geltungsbereiches  
11.3 1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 9 Abs. 7 BauVO) innerhalb eines  
Baugebietes  
11.4 1 Abgrenzung des Maßes der Nutzung  
innerhalb eines Baugebietes  
11.5 1 Einzugsungelände  
12. SONSTIGE HINWEISE  
12.1 1 bestehende Hauptgebäude  
12.2 1 bestehende Nebengebäude  
12.3 1 bestehende, nicht antich vermessene  
Gebäude  
12.4 1 bestehende, zu beseitigende Gebäude  
12.5 1 Gebäude, das dem Denkmalschutz unterliegt  
(§ 9 Abs. 6 BauVO)  
12.6 1 vorhandene Grundstücksgrenzen  
12.7 1 vorhandene, aufzulösende Grundstücksgrenzen  
12.8 1 Teilung der Grundstücke in Rahmen einer  
geordneten baulichen Entwicklung  
(neu zu veranlassen)

**BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN“**  
GEMEINDE: KIRCHHAM  
LANDKREIS: PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

**1. AUFSTELLUNG - ANMELDUNG - AUSLEGUNG - SATZUNG**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.07.1993... die Auf-  
stellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungs-  
beschluss wurde am 20.07.1993... öffentlich bekannt gemacht.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.1993... durch den  
Bürgermeister... durchgeführt.  
Der Bebauungsplan-Entwurf vom 20.07.1993... mit Änderung wurde  
am 20.07.1993... bis 10.08.1993... Öffentlich  
Ort und Zeit der Auslegung wurden öffentlich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan-Entwurf vom 20.07.1993... mit Änderung wurde  
am 20.07.1993... bis 10.08.1993... Öffentlich  
Ort und Zeit der Auslegung wurden öffentlich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan-Entwurf vom 20.07.1993... mit Änderung wurde  
am 20.07.1993... bis 10.08.1993... Öffentlich  
Ort und Zeit der Auslegung wurden öffentlich bekanntgemacht.

**2. GENEHMIGUNG**  
Der Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom  
20.07.1993... genehmigt.  
Passau, den 20.07.1993...  
Landratsamt Passau

**3. AUSLEGUNG NACH DER GENEHMIGUNG**  
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 20.07.1993...  
gem. § 6 Abs. 6 BauVO/§ 12 BauVO öffentlich gemacht.  
Der Bebauungsplan mit Beschreibung wird seit diesem Tag zu den  
Öffentlichen Dienstleistungen in Rathaus Kirchham zu jederwenn Einleit  
bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft  
gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 a sowie des § 155 a BauVO ist  
hingewiesen worden.  
Kirchham, den 20.07.1993...  
Architekt Dipl.-Ing. PETER W. MICHALSKI DORFZELCHUS 48  
Kirchham, den 20.07.1993...  
EGGENSELLEN, DEN 30.08.1995  
BEANDET AM 18.04.1996