



DECKBLATT NR. 33 ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „ORTSKERN I“

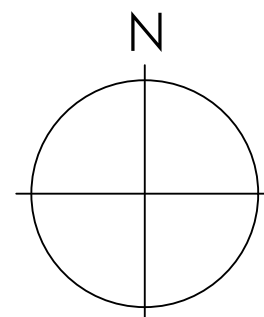


GEMEINDE: KIRCHHAM
 LANDKREIS: PASSAU
 REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

ARCHITEKT:

BERGER ARCHITEKTEN BDA | BDB
 MARTIN BERGER DIPL.-ING. BDA
 STEFAN BERGER DIPL.-ING. BDB
 MATTHIAS-FINK-STRASSE 5
 94094 ROTHALMÜNSTER
 TEL. 08533/1896
 FAX 08533/1898

Vorentwurf	16.07.2020	
Entwurf	28.07.2020	
Satzungsfassung		



MASSTAB
 1 : 1000

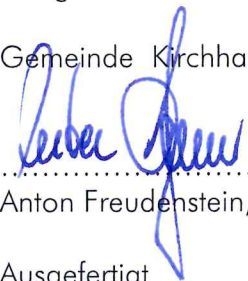
INHALTSVERZEICHNIS

VERFAHRENSVERMERKE	SEITE 3
BESTAND	SEITE 4
ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 33	SEITE 5
GRUND FÜR ÄNDERUNG	SEITE 6
ÄNDERUNG FESTSETZUNGEN	SEITE 7
SYSTEMSCHNITTE GEBÄUDE	SEITE 8

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.07.2018 die Änderung des Bebauungsplans „Ortskern I“ durch Deckblatt Nr. 33 im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 33. Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatts Nr. 33 in der Fassung vom 28.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2020 bis 16.09.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf der 33. Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 33 in der Fassung vom 28.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2020 bis 16.09.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Gemeinde Kirchham hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24. NOV. 2020 die 33. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern I“ mit Deckblatt Nr. 33 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.07.2020 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kirchham, den 08. DEZ. 2020


.....
Anton Freudenstein, Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Gemeinde Kirchham, den 08. DEZ. 2020


.....
Anton Freudenstein, Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 33 wurde am 08. DEZ. 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 33 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. Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 33 ist damit in kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Kirchham, den 08. DEZ. 2020


.....
Anton Freudenstein, Erster Bürgermeister



DERZEIT GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN



ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 33



ÄNDERUNGEN FESTSETZUNGEN D. DECKBLATT NR. 33

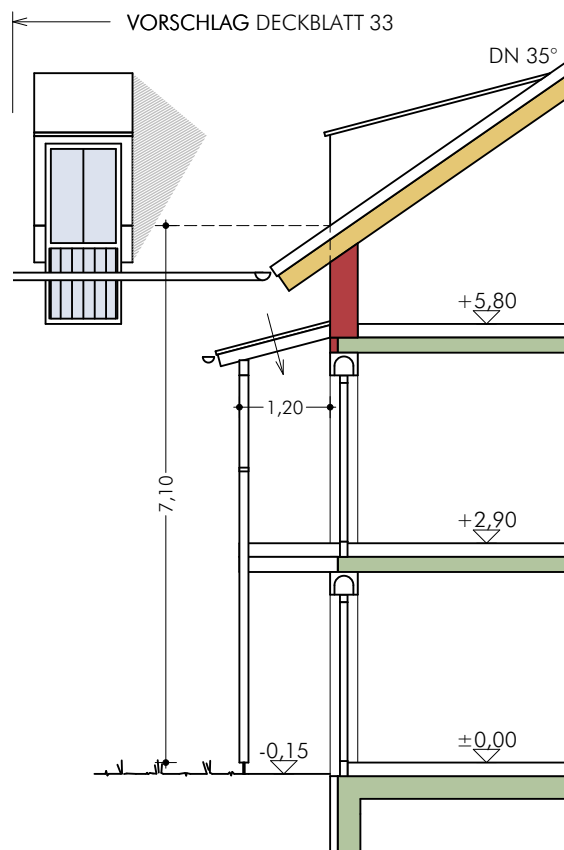
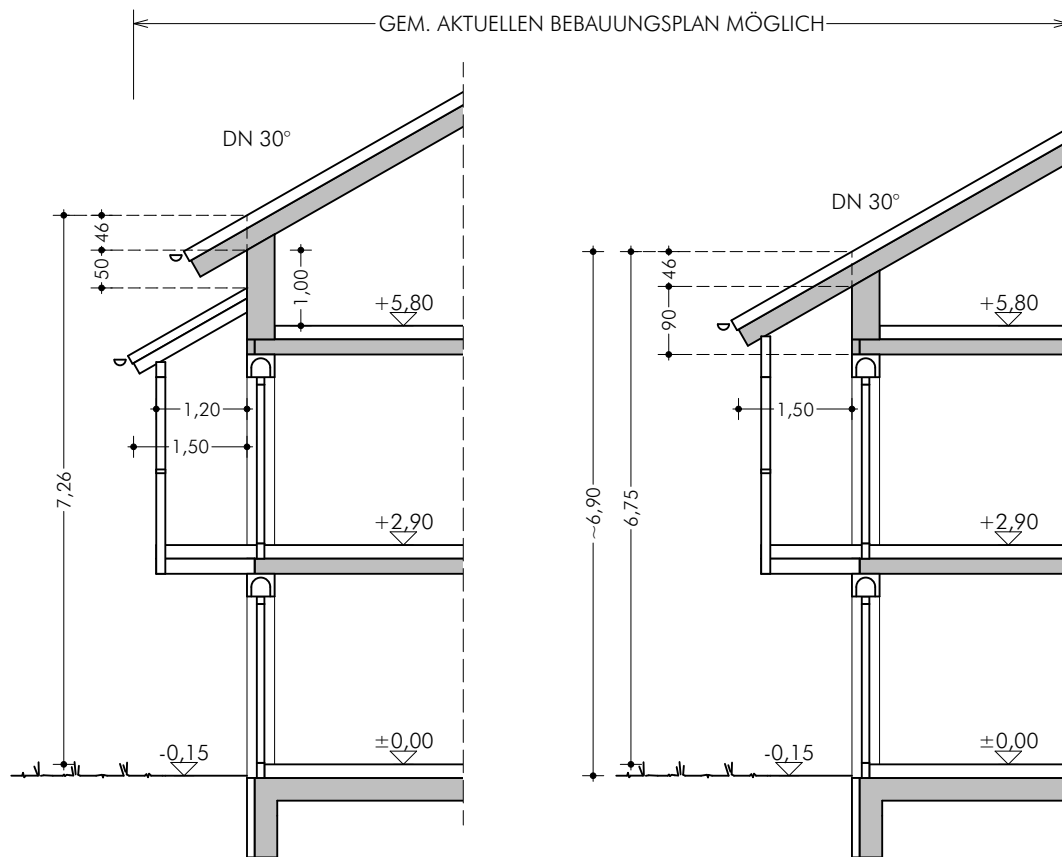
gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortskern I“.

Die Nummerierung erfolgt entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die bisherigen textlichen und planlichen Festsetzungen gelten auch weiterhin.

Bisherige Festsetzungen	Änderung Festsetzungen
2.2 Maß der baulichen Nutzung  GRZ 0,40 GFZ 0,80	GRZ 0,40 GFZ 0,80
0.3.2 Baukörper Hauslänge / Hausbreite mind. 1 : 1,5	mind. 1 : 1,25
0.3.9 Dachneigung: 20° - 30°	25° - 35°
Dachgauben, stehende Giebelgaube B x H max. 130 x 150 cm max. 2 Stück je Gebäude	Als Satteldachgaube bzw. Schleppgaube Abstand untereinander rund 250 cm B x H 130 x 150 cm je Seite max. 3 Stück
0.3.10 Kniestock: Bei II Vollgeschoße bis zu einer Höhe von 20 cm möglich	Siehe Systemschnitte
	Parzellengrößen: Parzelle 1: ca. 730 m ² Parzelle 2: ca. 905 m ² Parzelle 3: ca. 1.520 m ² Parzelle 4: ca. 980 m ²
	Immissionsrichtwerte von tags 35 dB(A) nachts 25 dB(A) dürfen in den schutzbedürftigen Räumen nicht überschritten werden

SYSTEMSCHNITTE BEBAUUNGSPLAN "ORTSKERN I"



GRUND FÜR DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Änderung des Bebauungsplans "Ortskern I" durch Deckblatt Nr. 33 betrifft die Fl.-Nr. 70/11 und 70/12 Gemarkung Kirchham, einen Bereich zwischen der Bad Füssinger Straße und Am Goldberg (Nähe Kirche und Friedhof). Das Grundstück wird momentan noch als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Nun will die Familie Stocker, Besitzer des betreffenden Grundstücks, östlich ihrer Hofstelle vier Wohnhäuser errichten.

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum befürwortet dieses Vorhaben ebenso wie das Bestreben der bayrischen Staatsregierung auf eine Verdichtung des Ortskerns. Angesichts des demografischen Wandels hat die Verwaltung für ländliche Entwicklung schon vor Jahren den Schwerpunkt der Dorferneuerung auf die Innenentwicklung gelegt. Der Demografie-Leitfaden für die Gemeinden lautet "Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung".

Der Erhalt des Dorfcharakters wird durch die bereits im gültigen Bebauungsplan vorgesehene Obstwiese auf Grundstück Fl.-Nr. 70/11 begünstigt. Diese Wiese soll entsprechend gestaltet und um das Grundstück Fl.-Nr. 70/12 erweitert werden.

Unweit der geplanten Bebauung, in nördlicher Richtung auf der anderen Straßenseite der Bad Füssinger Straße, befindet sich der Sportplatz des RSV Kirchham auf Grundstück Fl.-Nr. 307 der Gemarkung Kirchham. Die davon ausgehenden Lärmemissionen sind im Bereich der geplanten Bebauung bei der Planung zu beachten und dementsprechende Maßnahmen zu ergreifen. In den geplanten Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräumen dürfen die immissionsrichtwerte von tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) nicht überschritten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder Schallschutzwänden entlang der nördlichen Grenze des geplanten Allgemeinen Wohngebiets sollen, soweit möglich, vermieden werden damit das Ortsbild mit freizügigem Wohnen und Vorgärten, ebenso wie der Blick auf die Kirche von der Bad Füssinger Straße aus, erhalten bleibt.

Mögliche passive Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung des Ortsbildes sind die Orientierung der schutzbedürftigen Räume nach Süden, bzw. der Einbau von Schallschutzfenstern. Falls diese bei Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen Anwendung finden, ist auch bei dauernd geschlossenen Fenstern eine ausreichend Lüftung sicherzustellen; z. B. durch integrierte Lüftungseinrichtungen.