



DECKBLATT NR. 26

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

"ORTSKERN II"



GEMEINDE: KIRCHHAM

LANDKREIS: PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Entwurfsverfasser:

Dipl. Ing. (FH) Karl Daschner

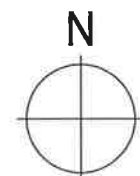
Passauer Straße 77

94060 Pocking

Tel. 08531/9183-0

E-Mail: post@daschner-ib.de

12.01.2023	Entwurf
26.04.2023	Festsetzung zur Höhenlage, Legende Planzeichen und Grenze Überschwemmungsgebiet ergänzt



MASSTAB
1 : 1000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.01.2023 die Änderung des Bebauungsplans „Ortskern II“ durch Deckblatt Nr. 26 im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 26 in der Fassung vom 12.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2023 bis 27.02.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 26 in der Fassung vom 12.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2023 bis 03.03.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 26 in der Fassung vom 26.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.05.2023 bis 15.06.2023 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 26 in der Fassung vom 26.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.05.2023 bis 15.06.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Kirchham hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.06.2023 die Änderung des Bebauungsplans „Ortskern II“ mit Deckblatt Nr. 26 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.04.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kirchham, den 11. JULI 2023

Anton Freudenstein, Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Gemeinde Kirchham, den 11. JULI 2023

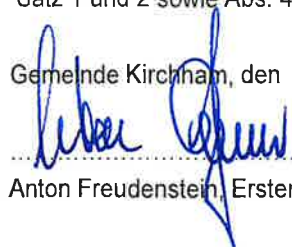
Anton Freudenstein, Erster Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

8. Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 26 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 26 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. 26 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.

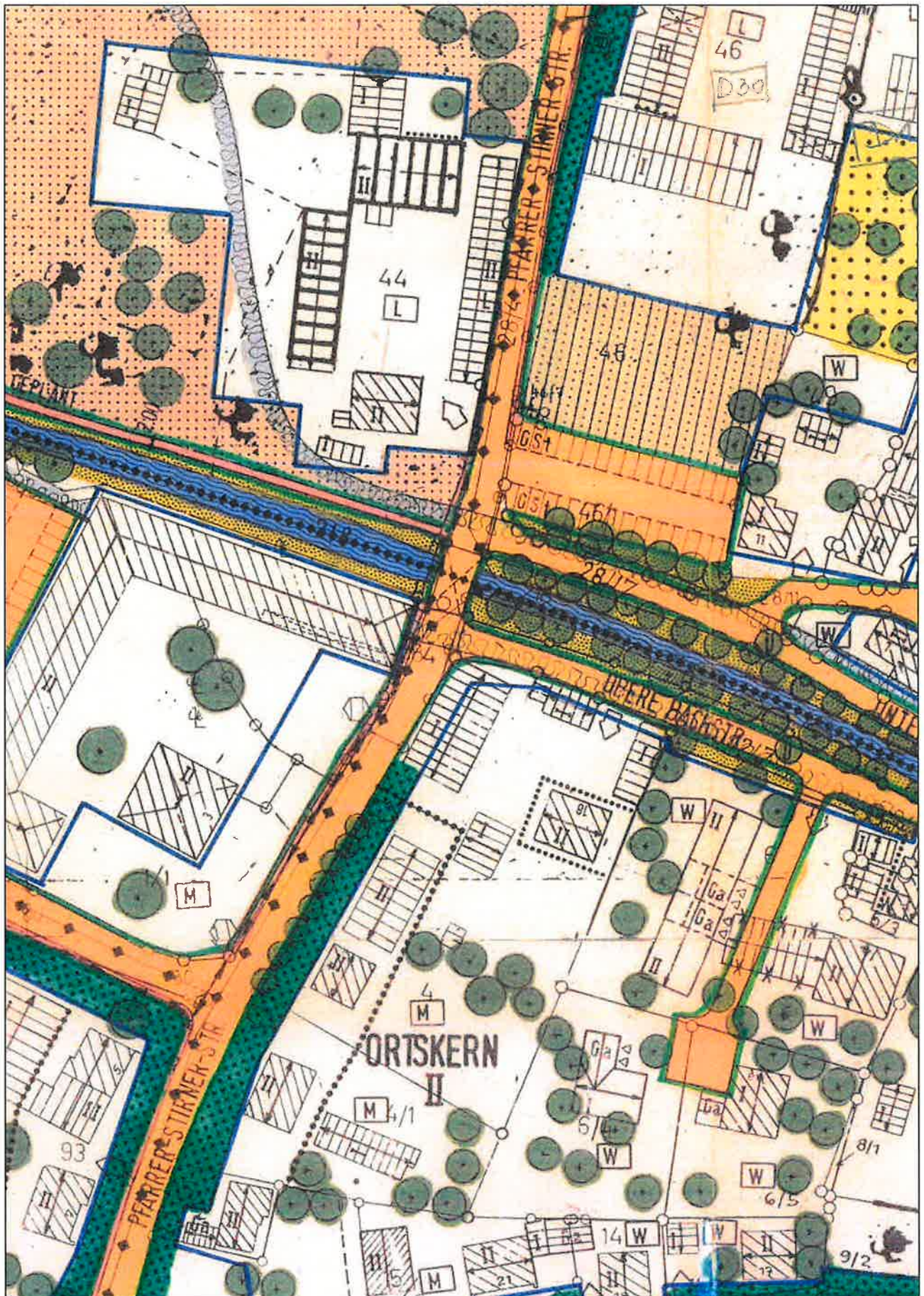
Gemeinde Kirchham, den 11. JULI 2023


Anton Freudenstein, Erster Bürgermeister



DERZEIT GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

M 1 : 1000



ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 26

M 1 : 1000

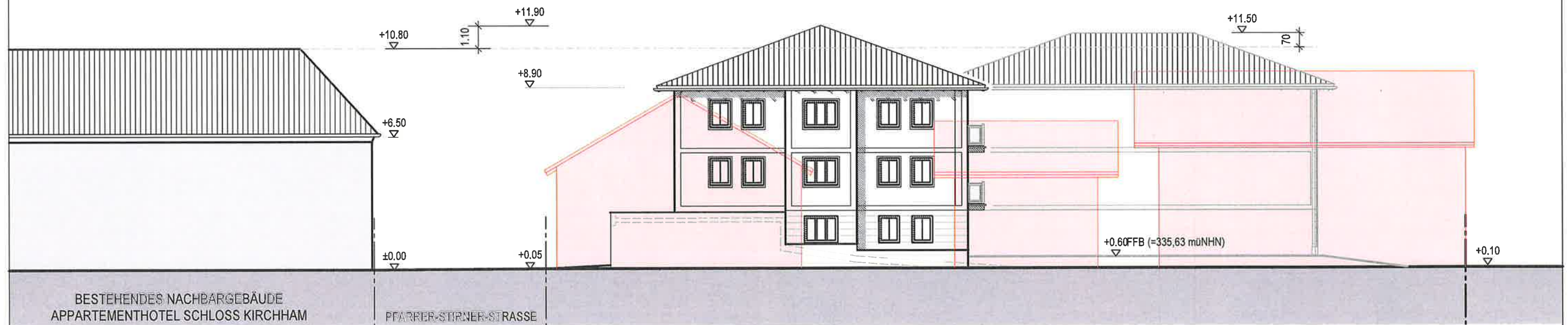


ÄNDERUNG TEXTLICHER FESTSETZUNGEN DURCH DECKBLATT NR. 26

Bisherige Festsetzungen	Änderung Festsetzungen
0.3.5 Wandöffnungen sind nur in stehenden Formaten zulässig.	0.3.5 Wandöffnungen sind nur in stehenden Formaten zulässig. <u>Auf den straßenabgewandten Seiten sind bei Fenstertüren auch liegende Formate zulässig. Diese sind jedoch durch entsprechende Pfosten so zu unterteilen, dass die Einzelelemente wieder als stehende Formate wirken.</u>
0.3.9 Dachform: Die Dächer sind nur als symetrische Satteldächer auszubilden	0.3.9 Dachform: Die Dächer sind nur als symetrische Satteldächer auszubilden <u>Bei 3 Vollgeschossen sind symetrische Walmdächer auszubilden</u>
0.3.10 Kniestock Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und zusätzlichem Dachgeschoss ist die Ausbildung eines Kniestockes nur bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig. Ausnahme: nur bei Balkonen, wenn die Unterkante der Traufe der Balkonüberdachung die Unterkante des Fenstersturzes unterschreiten würde. Kniestockhöhe dann max. 0,90 m möglich.	0.3.10 Kniestock Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und zusätzlichem Dachgeschoss <u>sowie bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen</u> ist die Ausbildung eines Kniestockes nur bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig. Ausnahme <u>bei weniger als 3 Vollgeschossen</u> : nur bei Balkonen, wenn die Unterkante der Traufe der Balkonüberdachung die Unterkante des Fenstersturzes unterschreiten würde. Kniestockhöhe dann max. 0,90 m möglich.
0.4.6 Tiefgaragen nur in Ausnahmefällen zulässig. Sie dürfen nicht über Gelände sichtbar sein. Die Erdüberdeckung muss mind. 50 cm, in Pflanzbereichen mind. 100 cm betragen. Rampenbauwerke sind so anzuordnen, dass sie vom Straßenraum nicht einsehbar sind.	0.4.6 Tiefgaragen nur in Ausnahmefällen zulässig. Sie dürfen nicht über Gelände sichtbar sein. Die Erdüberdeckung muss mind. 50 cm, in Pflanzbereichen mind. 100 cm betragen. Rampenbauwerke sind so anzuordnen, dass sie vom Straßenraum nicht einsehbar sind. <u>Rampenbauwerke sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen und dürfen mit einem Flachdach ausgeführt werden.</u>
Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von der Änderung unberührt	

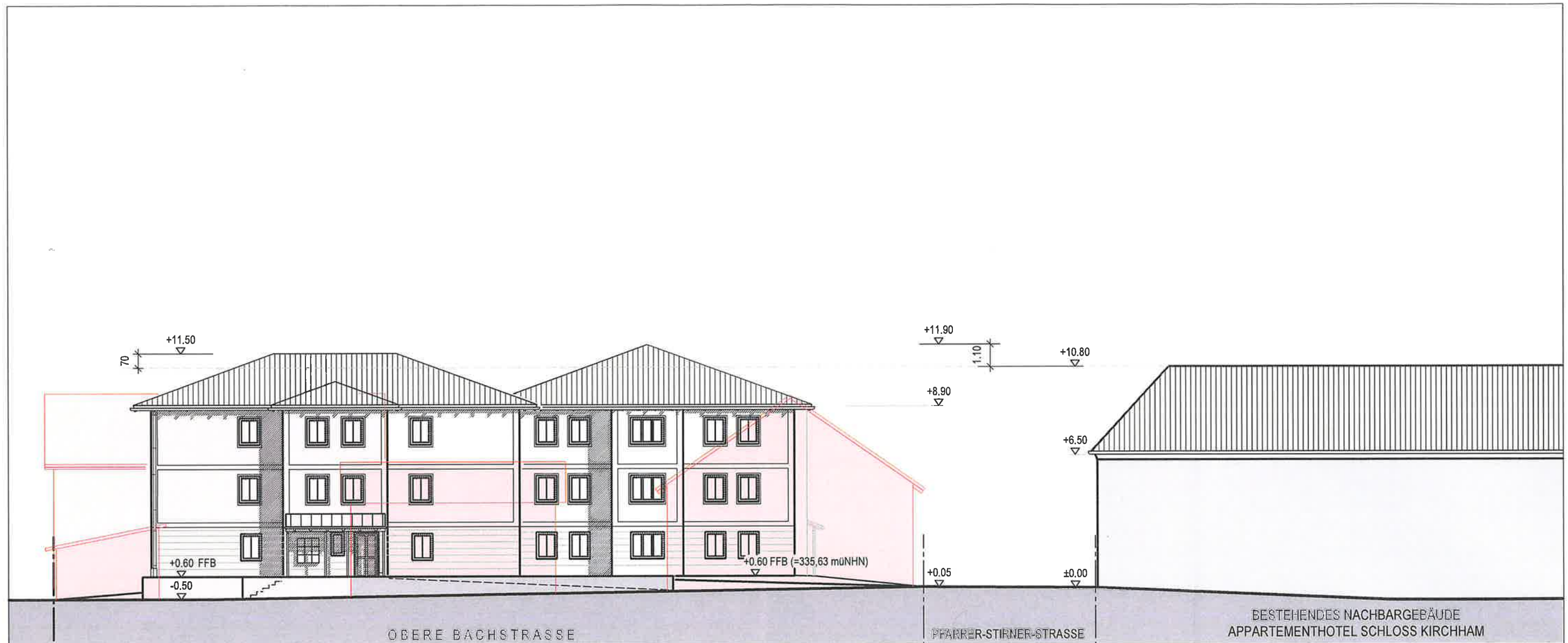
ÄNDERUNG TEXTLICHER FESTSETZUNGEN DURCH DECKBLATT NR. 26

Bisherige Festsetzungen	Änderung Festsetzungen
0.3.20 <u>Höhenlage EG-Fußboden</u> <u>Bisher keine Festsetzung enthalten</u>	0.3.20 <u>Höhenlage EG-Fußboden</u> <u>Die Wasserspiegellage HW100 wurde bei 335,10 bis 335,17 müNHN ermittelt.</u> <u>Zur Sicherung der hochwasserfreien Lage der geplanten Bebauung werden folgende Höhen festgelegt:</u> <u>Die Oberkante des EG-Fertigfußbodens der Wohngebäude ist bei mindestens 335,63 müNHN herzustellen.</u> <u>Die Oberkante des EG-Rohfußbodens der Wohngebäude ist bei mindestens 335,45 müNHN herzustellen.</u> <u>Die Tiefgarageneinfahrt ist bis mindestens 335,25 müNHN anzurampen.</u> <u>Die Einfahrt ist zusätzlich bis zu der Höhe von 335,63 müNHN mittels einer Dammbalkenanlage abzusichern.</u>
Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von der Änderung unberührt	



SÜDANSICHT

Gebäudebestand - geplanter Rückbau



NORDANSICHT (VON DORFMITTE HER)

Gebäudebestand - geplanter Rückbau

BEGRÜNDUNG

Der vorliegende Bebauungsplan soll im Bereich der Flurnummer 4, Gemarkung Kirchham, geändert werden. Auf dem nördlichen Grundstück befindet sich eine aufgelassene, landwirtschaftliche Hofstelle mit dazugehörigem Wohnhaus. Im südlichen Grundstück befindet sich ein Werkstattgebäude, welches jetzt als Lagerhalle genutzt wird, sowie ein kleineres Einfamilienhaus.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, das Grundstück aufzuteilen und den nördlichen Teilbereich mit einer Fläche von ca. 2100 m² zu veräußern.

Hier sieht die vorliegende Bebauungsplanänderung eine Wohnbebauung, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern, vor.

Die geplanten Gebäude sind längsseitig, entlang der beiden angrenzenden Straßen ausgerichtet.

Die Planung sieht gestreckte Baukörper mit drei Vollgeschossen vor.

Die Bedachung soll mit symmetrischen Walmdächern hergestellt werden, so wie diese in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits mehrfach realisiert wurden.

Vor den Wohnhäusern entstehen kleine, nicht eingefriedete Vorgärten, wie diese auch im gültigen Bebauungsplan vorgesehen sind.

Auf der straßenabgewandten Seite der Mehrfamilienhäuser ist die erdüberschüttete Tiefgarage geplant.

Darüber befinden sich die Grünflächen, die gem. der gültigen Grünordnung zu gestalten sind.

Die PKW-Stellplätze sollen zum Großteil in der Tiefgarage untergebracht werden.

Auf einem oberirdischen Parkplatz zwischen den Wohngebäuden sollen ebenerdige Stellplätze entstehen.

Die Gebäude fügen sich von der Höhenentwicklung her in die bereits bestehende Ortsbebauung ein.

Auf Anregung des Wasserwirtschaftsamts Deggendorf sollte zur Sicherung der hochwasserfreien Lage der geplanten Baukörper, der Hochwasserabfluss des angrenzenden Kößlerner Baches neu bewertet werden.

Das Ingenieurbüro für Tiefbau & Wasserwirtschaft Wagmann, Fürstzell wurde deshalb beauftragt, in einer umfassenden hydraulischen Untersuchung ein neues 2d-Abflußmodell aufzubauen.

Den Ergebnissen aus dieser Berechnung wird im Deckblatt durch die Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens Rechnung getragen.

Durch die Baumaßnahme entsteht der gewünschte Effekt einer Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Ortskerns.

Die gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans stellen sicher, dass der dörfliche Charakter erhalten bleibt und das Ortsbild aufgewertet wird.

Die Baumassenzahlen bleiben von der Änderung unberührt.