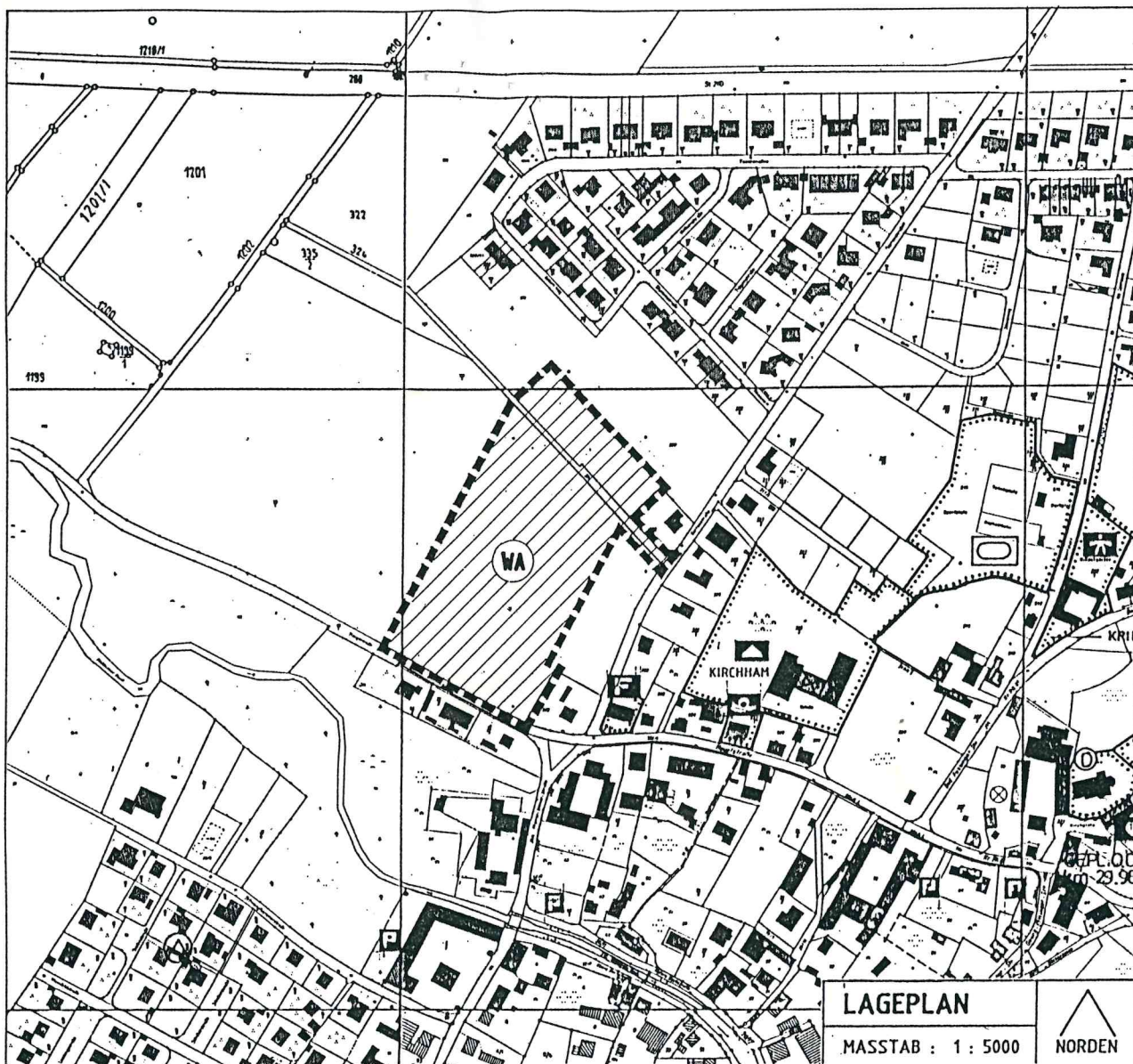




TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

VOM 7.12.1993 / 11.4.1994

STEINBERGER FELD

GEMEINDE : KIRCHHAM
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN



MASSTAB : 1 : 1000

entw.	14.5.1993	B.B.
gez.	7.7.1993	B.B.
geä.	11.4.1994	B.B.
geä.		

siegfried desch architekt
ingenieurbüro f. hoch+tiefbau

94148 KIRCHHAM, BAD FÜSSINGER STRASSE 8
TEL. 08533/1861
84364 BAD BIRNBACH, NEUER MARKTPLATZ 6
TEL. 08563/581

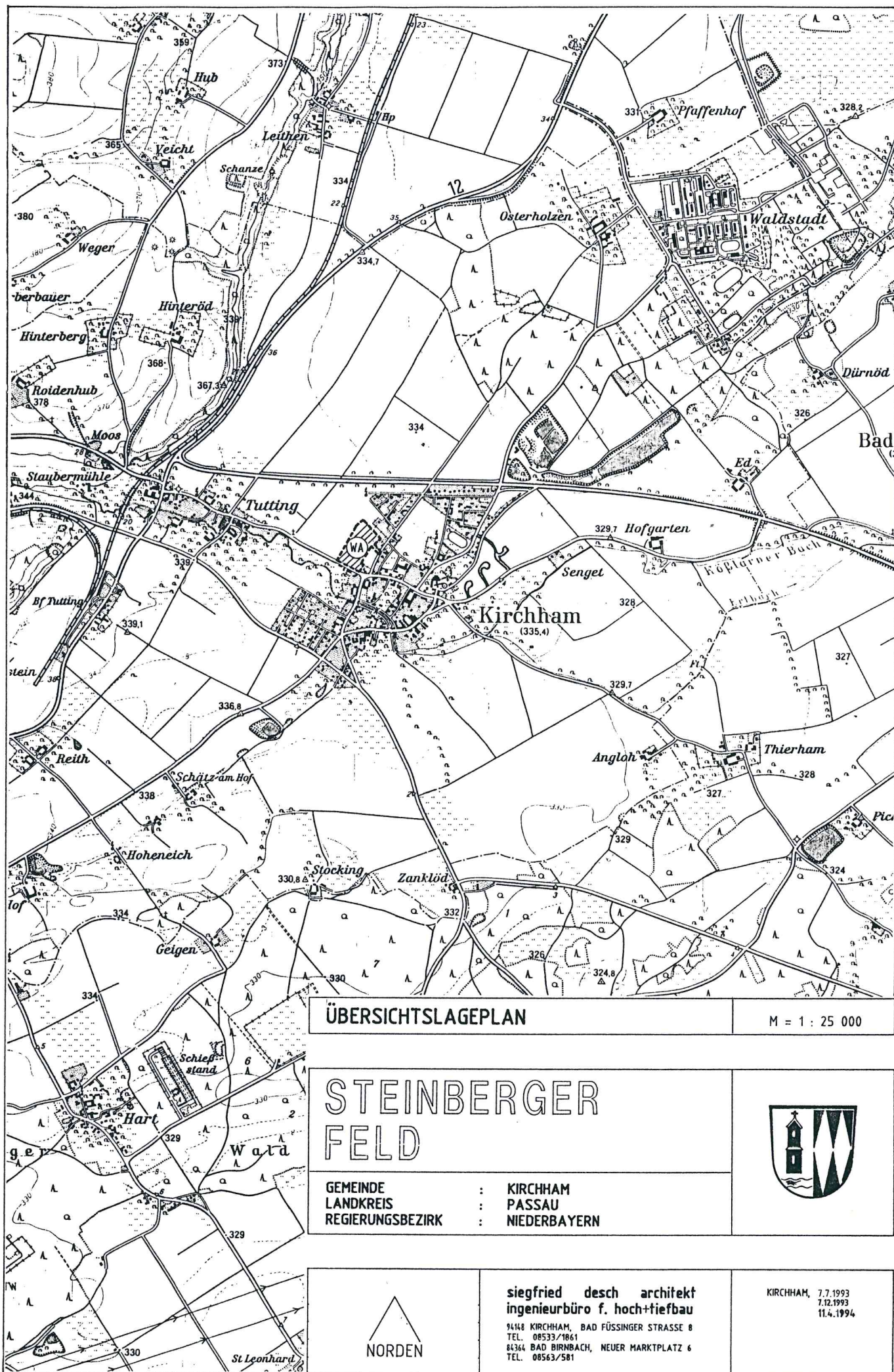
KIRCHHAM, 7.12.1993
11.4.1994

Bebauungsplan " Steinberger Feld "

Gemeinde : Kirchham
Landkreis : Passau

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

- | | | |
|----|-------------------------|----------------|
| 1. | Übersichtslageplan | M = 1 : 25 000 |
| 2. | Begründung | Blatt 1-6 |
| 3. | Textliche Festsetzungen | Blatt 1-8 |



ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 25 000

STEINBERGER FELD



GEMEINDE : KIRCHHAM
 LANDKREIS : PASSAU
 REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN



siegfried desch architekt
 ingenieurbüro f. hoch+tiefbau
 94148 KIRCHHAM, BAD FÜSSINGER STRASSE 8
 TEL. 08533/1861
 84364 BAD BIRNBACH, NEUER MARKTPLATZ 6
 TEL. 08563/581

KIRCHHAM, 7.7.1993
 7.12.1993
 11.4.1994

Bebauungsplan " Steinberger Feld "

Gemeinde : Kirchham
Landkreis : Passau

B E G R Ü N D U N G :

1. Zielsetzung :

Die fehlende Verfügbarkeit von Bauland und die wachsende Nachfrage nach Baugrundstücken veranlassen die Gemeinde Kirchham den Ortsbereich süd-östlich der Gartenstraße als Bebauungsgebiet auszuweisen und durch einen qualifizierten Bebauungsplan festzusetzen.

2. Planungsablauf :

Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes	11.05.1993
Auftragserteilung zur Planung des Bebauungsplanes	11.05.1993
Ortübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	24.05.1993
Billigung Plan-Entwurf	07.07.1993
Bekanntmachung Bürgerbeteiligung/Beteiligung Träger öffentlicher Belange	23.07.1993
Bürgerbeteiligung/Beteiligung Träger öffentlicher Belange bei der Beb.plan-Aufstellung	03.08.1993 - 03.09.1993
Beschlußmäßige Behandlung der Beteiligung	29.09.1993
Auslegungsbeschluß	29.09.1993
Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	22.10.1993
Öffentliche Auslegung	02.11.1993 - 02.12.1193
Satzungsbeschluß	07.12.1993

3. Rechtliche Voraussetzungen :

Für diesen Gemeindebereich Kirchham existiert ein rechts-gültiger Flächennutzungsplan vom 01.12.1970
Das Entwicklungsgutachten der Gemeinde Kirchham vom November 1992 weist in diesem Gemeindebereich ebenfalls eine Siedlungserweiterung nach Nord-Westen aus.

4. Plangebiet :

4.1 Lage :

Das Plangebiet liegt am nord-westlichen Ortsrand von Kirchham

Es wird begrenzt :

im Süd-Osten : durch z.T. bestehende Wohnbebauung und unbebaute Grundstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Scheibe" an der Gartenstraße

im Süd-Westen : durch die Hauptstraße (Verbindungsstraße Kirchham-Tutting)

im Nord-Westen : durch landwirtschaftliche Flächen

im Nord-Osten : durch landwirtschaftliche Flächen

4.2 Autobahn A94 :

Laut Autobahndirektion Südbayern ist als alternative Trasse der geplanten Autobahn A94 ein Bereich zwischen Tutting und Kirchham denkbar.

Zwischen dem Bebauungsgebiet und der A94 liegen dann möglicherweise nur wenige hundert Meter.

Über eine genau Trassenfestlegung der A94 kann jedoch erst nach einem Raumordnungsverfahren eine konkrete Aussage gemacht werden.

4.3 Wasserschutz :

Das Plangebiet liegt in der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes (Zone III A) "Osterholzen" des Zweckverbandes Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe.

Die "Richtlinien" gemäß Schutzgebietskatalog sind zu beachten.

4.4 Gelände :

Das bestehende Gelände im geplanten Bebauungsgebiet ist eben.

4.5 Nutzung/Baubestand :

Das gesamte geplante Bebauungsgebiet umfaßt landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4.6 Erschließung :

Verkehrstechnisch wird das geplante Bebauungsgebiet von der Hauptstraße und der Gartenstraße erschlossen..

5. Planungsziele :

Mit der Ausweisung des neuen Wohnbaugebietes soll der nord-westliche Ortsbereich von Kirchham abgerundet und der Nachfrage nach attraktivem Bauland nachgekommen werden.

Die innere Erschließung erfolgt von der Hauptstraße und der Gartenstraße.

Durch die gewählte Straßenführung sowie der Grundstücksanordnungen im Plangebiet, entsteht eine lockere Wohnbebauung die in Zusammenhang mit der Art der Straßen (Wohnstraßen) eine Verkehrsberuhigung und somit eine gute Wohnqualität versprechen.

Als Ausbaubreiten der Straßenkörper wurde gewählt : .

Haupterschließungsstraße :

Fahrbahn	4,50 m
Grünstreifen	2,00 m
Gehsteig	1,50 m

Nebenerschließungsstraßen :
(Grundstückszufahrten)

Fahrbahn	3,50 m
----------	--------

Intensive Durchgrünung sowie eine 3,00 m breite Ortsrandeingu-
rünung mit Bepflanzung aus heimischen Gehölzen soll das Bau-
gebiet in das umliegende Orts-und Landschaftsbild eingliedern.

6. Festsetzungen :

6.1 Art der Nutzung :

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 Siehe TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Pkt. 1.2

6.2 Maß der baulichen Nutzung :

Die Nutzungswerte GRZ = 0,25 und GFZ = 0,40 liegen innerhalb der zulässigen Werte laut § 17 BauNVO bei zweigeschoßiger Bebauung.
Die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe ist mit Rücksichtnahme auf das umliegende Orts- und Landschaftsbild als Höchstgrenze geboten.
Aus städtebaulichen Gründen, sowie um Grundstücksspekulationen entgegenzuwirken, wird gemäß § 9 Abs 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl der Wohnungen pro Einzel- bzw. Doppelhaus auf max. zwei begrenzt.

6.3 Baugrundstücke :

Die geplanten Grundstücksgrößen für Wohnbebauung reichen von ca. 670 m² bis ca. 940 m².

6.4 Bauliche Gestaltung :

Die Gestaltungsvorschriften und -empfehlungen dienen im wesentlichen der Einfügung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild.
Einen wichtigen Teil zur landschaftlichen Einfügung soll im Plangebiet die festgesetzte Grünordnung beitragen.
Äußere Eingrünung und innere Durchgrünung auf privaten Grundstücken des Gebietes gewinnen dadurch zusätzlich an Bedeutung.
Die Gestaltungsvorschriften sind auf wenige wesentliche Bindungen beschränkt und werden im Einzelfall durch Empfehlungen ergänzt.

6.5 Grünflächen :

Durch die Anordnung mehrerer öffentlicher Grünflächen unterschiedlicher Größe, eines Kinderspielplatzes, und die geplanten Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Gehsteig, mit Bepflanzung aus heimischen Gehölzen, wird der ländliche Charakter des Gebietes erhalten und der Wohnwert ein guter Wohnwert gesichert.

Im nord-westlichen Bereich des Baugebietes ist zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zusätzlich ein 3,00 m breiter Grüngürtel mit Bepflanzung aus heimischen Gehölzen als Ortsrandeingrünung, geplant.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes :

7.1 Wasserversorgung :

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

7.2 Abwasserbeseitigung :

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem in die Kanalisation des Zweckverband Abwasserbeseitigung Kößlarn Bach.
Die Oberflächenwässer der Straßen sowie der Grundstücke sind über Versickerungen in den Untergrund zu leiten.

7.3 Stromversorgung :

Die Stromversorgung sichert die THÜGA Rotthalmünster.
Eine Versorgung durch Erdkabel wird angestrebt.

7.4 Ergas :

Der Anschluß an das Erdgasnetz der Erdgas Südbayern wird angestrebt.

7.5 Telefon :

Der Anschluß an das Telefonnetz der TELEKOM wird angestrebt.

8. Übersicht der Bauflächen :

8.1 Brutto- und Nettobauflächen :

Bruttobaufläche :	ca.	25 500,00 m ²	(100,00 %)
(Geltungsbereich des Beb.Planes)			
Straßen	ca.	2 361,00 m ²	(9,26 %)
Gehsteige	ca.	571,00 m ²	(2,24 %)
Öffentliche Grünflächen	ca.	1 372,00 m ²	(5,38 %)
Straßenbegleitgrün	ca.	862,00 m ²	(3,38 %)
Nettobaufläche :	ca.	20 334,00 m ²	(79,74 %)
=====			

9. Überschlägig ermittelte Kosten :

9.1. Kosten für Wasserversorgung :

Maßnahmeträger : ZV Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe

9.2. Kosten für Abwasserbeseitigung :

DM 152 000,00

9.3. Erschließungskosten :

Grundstücksanteil	DM	457 191,00
Grunderwerbsteuer	DM	9 144,00
Notarkosten	DM	5 000,00
Vermessungskosten	DM	20 000,00
Baukosten Erschließung	DM	365 200,00
Bepflanzung	DM	17 500,00
Beleuchtung	DM	31 920,00
Honorarkosten	DM	30 000,00

Erschließungskosten Gesamt : DM 935 955,00

./. 10 % Gemeinde-Anteil	DM 93 595,00
--------------------------	--------------

Beitragsfähige Erschließungskosten : DM 842 360,00

=====

9.4. Überschlägige Erschließungskosten pro m² Nettobaupläche :

$$\text{DM } 842\,360,00 / 20\,334 \text{ m}^2 = \text{DM } \underline{41,43}$$

Kirchham, 07.12.1993
11.04.1994

Bebauungsplan " Steinberger Feld "

Gemeinde : Kirchham

Landkreis : Passau

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

<u>WA</u>	<u>Allgemeines Wohngebiet</u>
2 Wo	zulässige Bebauung gemäß § 4 BauNVO mit Angabe der max. zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude gemäß § 9 Abs 1 Nr. 6 BauGB Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.2.1 Grundflächenzahl : GRZ = 0,25 als Höchstgrenze

1.2.2 Geschoßflächenzahl : GFZ = 0,40 als Höchstgrenze
Aufenthaltsräume im DG und der zu ihnen gehörigen Treppenräume, einschl. ihrer Umfassungswände sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Geschoßfläche mit einzurechnen

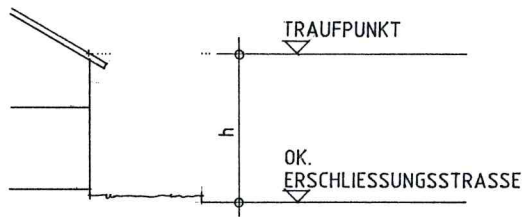
1.2.3 Zahl der Vollgeschoße : als Höchstgrenze
II EG und OG
I+D EG u.ausgebautes DG
DG kann Vollgeschoß sein

1.2.4 Zahl der Wohnungen : als Höchstgrenze
Einzelhaus : 2 Wohnungen
Doppelhaus : 1 Wohnung pro Haus

siehe hierzu auch Eintrag in der Nutzungsschablone Pkt. 4.2
sowie deren Erläuterung Pkt. 4.3 in den
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN des Bebauungsplanes

1.2.5 Als maximale Gebäudehöhen werden festgelegt :

Traufhöhe : $h = \max. 6,50 \text{ m}$ bei II
 $h = \max. 4,80 \text{ m}$ bei I+D



Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt Oberkante geneigtes Dach mit der Außenwand.
Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße.

1.2.6 Höhenlage : die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf max. $0,30 \text{ m}$ über dem Niveau der jeweils nächstliegenden Straßen- oder Gehsteigoberkante liegen.

1.3 BAUGRUNDSTÜCKE

Mindestgröße der Grundstücke
bei Einzelhausbebauung ca. 400 m^2

II. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

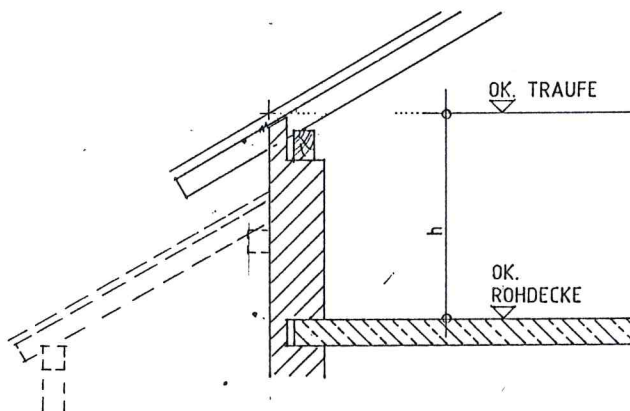
gemäß Art. 91 BayBO

2.1 GEBÄUDE

Fassadengliederung und Material :	Die Gebäude sind als Mauerwerks- oder Holzkonstruktionen auszuführen. Holzverkleidungen sind erwünscht. Wandflächen mit hellen Farben, möglichst weiß
Dachform :	Satteldach
Dachneigung :	$25 - 35^\circ$
Dachdeckung :	alle harten Dacheindeckungsarten, naturrot
Dachflächenfenster :	sind unter Beachtung des Art. 12 (1) BayBO zulässig
Dachgauben :	zulässig ab 30° Dachneigung Abstand vom Giebel mind. $2,00 \text{ m}$ Die Summe der Einzelgaubenbreiten darf max. $1/3$ der Hauptdachlänge nicht überschreiten

Kniestock : ist unter Beachtung des Art. 12 (1) BayBO zulässig.
"Kniestock" = OK Rohdecke letztes Geschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

bei II : $h = \max. 0,50 \text{ m}$
bei I+D : $h = \max. 1,40 \text{ m}$
ausnahmsweise zulässig $h = \max. 1,70 \text{ m}$
wenn an den Traufseiten der Gebäude Vordächer oder Anbauten über mind. 50% der Gebäudelänge errichtet werden, wobei die Vordächer vom Hauptdach abgesetzt werden müssen.



Sockel : farbliche u. bauliche Absetzung des Sockels unzulässig

Bewegliche Abfallbehälter u. Mülltonnen : sind auf uneinsehbaren Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen

Antennen : pro Gebäudekomplex eine Einzelantenne

Sonnenkollektoren : sind unter Beachtung des Art. 12 (1) BayBO zulässig

2.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

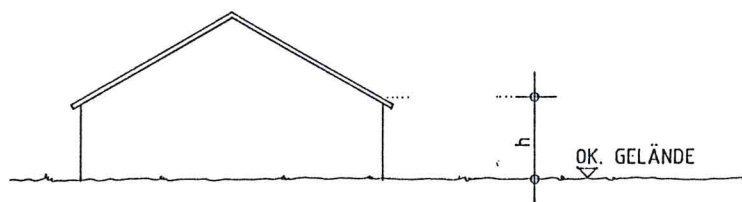
Garagen sind nur auf den hierfür festgelegten Flächen bzw. innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.

Die Garagen und Nebengebäude sind in Bauhöhe, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Doppelparker sind unzulässig

Traufhöhe : $h = \max. 2,75 \text{ m}$



sonst : wie Ziffer 2.1

siehe hierzu auch Pkt. 1.2.5

2.3 STELLPLÄTZE

sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Die Befestigung der Stellplätze bzw. Garagenzufahrten ist auszuführen mit :

- a) Granitpflaster (klein/Großstein) mit Rasenfuge
- b) granitähnliches Betonverbundpflaster
- c) Rasengittersteine
- d) wassergebundene Decke (Riesel, Schotterrasen)

2.4 EINFRIEDUNGEN

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig. Die Höhe der senkrechten Holzzäune ist gleichmäßig in einer Höhe von 1,00 m durchzuhalten

Einfriedungen sind als Holzstaketen- oder senkrechte Holzlattenzäune auszuführen.

Oberflächenbehandlung naturbelassen oder Holzimprägnierungsmittel mit hellem Farbzusatz.

Zaunverlauf an seitlichen Grundstücksgrenzen entweder als Holzzaun ohne Sockel oder als Drahtzaun max. 1,00 m hoch, jedoch beidseitig hinterpflanzt.

Im Einmündungsbereich von Straßen sind Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen auf max. 0,80 m zu begrenzen.

Einzelbäume sind bis 2,50 m aufzuasten.

2.5 WASSERVERSORGUNG UND ENTWÄSSERUNG

2.5.1 Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe.

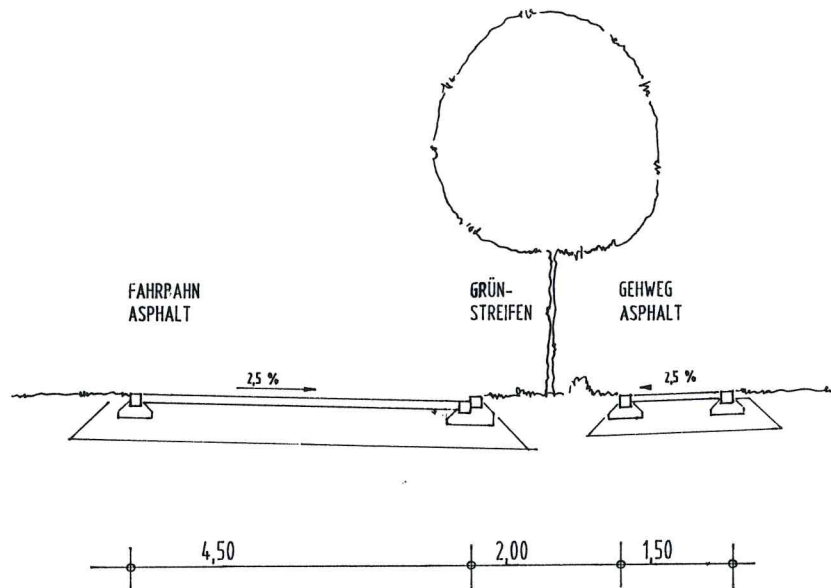
2.5.2 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt über die Kanalisation des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Kößlerner Bach. Die Oberflächenwasser (Dach- und Hofbefestigung) sind auf dem Grundstück zu versickern.

2.6 SCHALLSCHUTZ

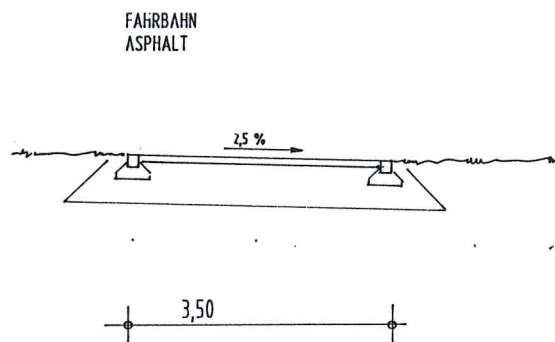
Auf den Parzellen 1, 2, 19 und 20 werden Schallschutzfenster empfohlen.

2.7 ERSCHLIESSUNG

2.7.1 Regelschnitt - Haupterschließungsstraße M = 1 : 100



2.7.2 Regelschnitt - Nebenerschließungsstraße M = 1 : 100



III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 Bepflanzung und Eingrünung

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend Pflanzliste Pkt. 3.2, zu pflanzen.

Landschaftsfremde buntlaubige und exotische Gehölze sowie säulenförmige Koniferen und Koniferenhecken sind nicht zulässig (siehe Negativliste Pkt. 3.3).

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte für Bäume auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind bindend. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

Bei Pflanzung von Bäumen ist darauf zu achten, daß der Mindestabstand zu Ver- und Versorgungsleitungen-bzw. kablen 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.

3.1.1 Öffentliche Grünflächen

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

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.

3.1.2 Kinderspielplätze

Die Kinderspielplätze und öffentlichen Anlagen berücksichtigt hinsichtlich der Giftpflanzen, die Auflagen des Bayerischen Unfallversicherungsverbandes.

Als Grundlage gilt die Broschüre "Giftpflanzen" 29.15 GUV, siebte Auflage von 1988.

3.1.3 Private Grünflächen

Es ist je 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind dabei überwiegend Pflanzen der Pflanzliste Pkt. 3.2.1.

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

Zur Erschließung befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3.1.4 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.).

3.2 Pflanzliste für öffentliche und private Grünflächen

3.2.1 Bäume :

Malus, Pyrius, Prunus usw.	Obstbäume
Acer campestre	Feldahorn
Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Linde

3.2.2 Sträucher :

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

3.2.3 Sträucher in privaten Grünflächen

Acer ginnala	Feuerahorn
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus max	Hartriegelarten
Cornus alba	
Cornus florida	
Deutzia kalmiflora	Deutzie
Crataegus prunifolia	Pflaumenbl. Weißdorn
Chaenomeles hybrida	Zierpfitze
Cotoneaster multiflorus	Felsenmispel
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Spiraea prunifolia	Spirästrauch
Stephanandra incisa	Kranzspiere
Syringa	Fliegerarten

3.3 Negativliste von Gehölzarten in öffentlichen und privaten Grünflächen

Picea pungens glauca	Blaufichte
Salix alba tristis	Trauerweide
Fagus sylvatica "Pendula"	Trauerbuche
Thuja spec.	Lebensbaumarten
Chamaecyparis spec.	Scheinzypressenarten
Cedrus spec.	Zederarten

3.4 Zeitpunkt der Pflanzungen

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

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

Kirchham, 14.05.1993
07.07.1993
17.12.1993
11.04.1994