

GEMEINDE:

**KIRCHDORF AM INN**

LANDGEBIETS:

**ROTTAL-INN**

REG.-BEZIRK:

**NIEDERBAYERN**

**BEBAUUNGSPLAN**

**KIRCHDORF - MITTE**

**BAUABSCHNITT 4**

**MASSSTAB 1:1000**

ENTWURFSVERFASSER:

**WALTER HONISCH**  
Dipl.-Ing. berat. Architekt  
zugel. Sachverständiger für Gebäude-  
bewertungen d. Bayer. Versicherungskammer  
Austraß 87 Tel. 09621 / 89 68  
8221 TACHERTING



TACHERTING, DEN 16.10.1989

884 880 888 892  
Simbach (Inn) (DB Grenze)

Stölln

KIRCHDORF a. Inn

Sportplatz

Kr. PAN 23

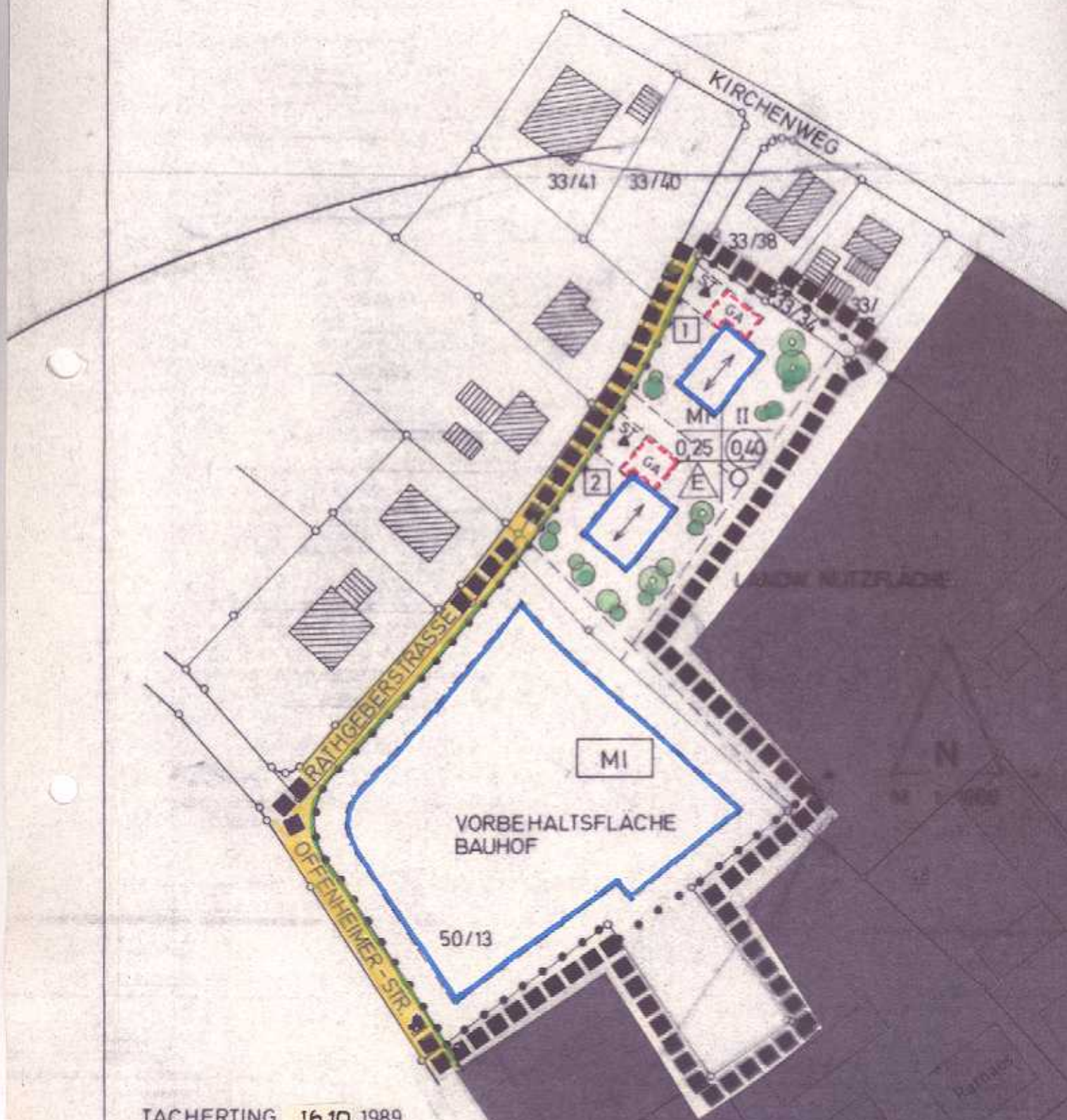
M. 1:5000

Flugplatz

1130 AS

# BEBAUUNGSPLAN KIRCHDORF - MITTE

## BAUABSCHNITT RATHGEBERSTRASSE



TACHERTING 16.10.1989  
ENTWURFSVERFASSER:

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kirchdorf a. Inn - Mitte, Bauabschnitt IV, Josef-Rathgeber-Straße, Gemeinde Kirchdorf a. Inn als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (siehe Punkt 2.4.0 Stellplätze).

### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z

Darstellung im Plan mit Festsetzung der Firstrichtung als:

als Höchstmaß zulässige Nutzung

!

E + I

2 Vollgeschosse  
(Erdgeschoß + 1. Obergeschoß)

E + D 2

2 Vollgeschosse  
(1. Obergeschoß als ausgebauter Dachgeschoß)

E + D 1

1 Vollgeschoß + ausbaufähiges Dachgeschoß  
(kein Vollgeschoß)

### 1.2.0 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE (Erläuterung)

Baugebiet

Zahl der Vollgeschosse Z

Grundflächenzahl GRZ

Geschoßflächenzahl GFZ

Bauweise

Gebäudetyp

### 1.3.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

1.3.1 Mindestgröße

bei Einzelhäusern 700 qm  
bei Doppelhäusern 400 qm je Haushälfte

1.3.2 Firstrichtung

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich

1.3.3 Bauweise


offen Einzelhausbebauung

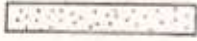
#### 1.4.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 22 und 23 BauNVO)

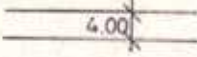
1.4.1  offene Bauweise


1.4.2  Baugrenze

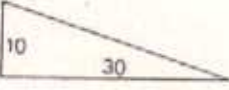
#### 1.5.0 VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

1.5.1  Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite und Gehweg


1.5.2  öffentlicher Bankett- bzw. Wiesenstreifen mit Angabe der Ausbaubreite

1.5.3  für Anlieger und Versorgungsfahrzeuge befahrbarer öffentlicher Wohnweg mit Angabe der Ausbaubreite

1.5.4  andere Fahrbahnbefestigung (Ausführung siehe Punkt 2.5.0 Wege und Plätze)

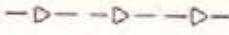
1.5.5  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge.


Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.

1.5.6  Verkehrsflächenbegrenzungslinie

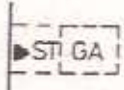
1.5.7  öffentliche Grünfläche


#### 1.6.0 FÜHRUNG DER VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN SOWIE LEITUNGEN


1.6.1  bestehende bzw. geplante Wasserversorgungsanlage


1.6.2  bestehende bzw. geplante Abwasserbeseitigungsanlage


#### 1.7.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.7.1  Flächen für private Stellplätze die zur Straße hin nicht abgezdunt werden dürfen

1.7.2  Garagen mit Firstrichtung, Zufahrt in Pfeilrichtung

1.7.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.7.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.7.5  Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhäuser)

## FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG (Art. 91 BayBO)

### 2.1.0 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

- Dächer:** Das Abschleppen des Hauptdaches (z.B. über angebaute Garagen und Nebengebäude) ist nur an einer Gebäudelängsseite bis zu 3,50 m Breite zulässig.
- Traufseitige Dacheinschnitte an den Gebäudeecken sind unzulässig.
- Dachdeckung: Pfannendeckung, naturrot
- Fassaden-gliederung und Material:** Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk in Holzbauweise oder mit Überlugar Holzschalung auszuführen. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farbtöne zulässig; die Holzteile können naturbelassen bleiben bzw. mit heller bis mittelbrauner Lasur nachbehandelt werden. Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz.
- Balkone:** Balkone sind in Holzkonstruktion bis Auskragungsweiten von 1,40 m zulässig. Eckeinschnitte sind nicht möglich.
- Kamine:** Kamine müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen; Überbreite Kamine an der Außenwand und wellenförmige Kaminabdeckungen sind unzulässig.
- Sonnenkollektoren:** Die Kollektoren sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren.
- Dachgauben:** Beim Gebäudetyp E + D und einer Dachneigung von mindestens 27 Grad ist je eine Dachgaube je Dachfläche zulässig. Fenstergröße max. 1,3 qm.
- Dachflächenfenster:** Liegende Dachflächenfenster bis max. 1 qm Fensterfläche sind zulässig.

#### Empfehlungen:

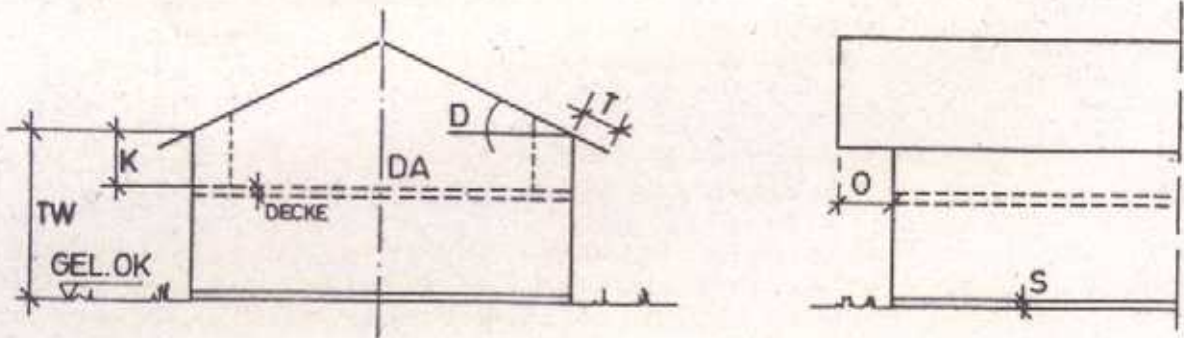
Das Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite sollte mindestens 1,5 : 1,0 sein.

Fenster sind als Holzfenster mit Teilungen bzw Sprossen auszuführen, Türen und Tore ebenfalls aus Holz.

Die Verwendung von Metallfenstern und -türen sowie Glasbausteinen sollte vermieden werden.

## 2.2.0 GEBÄUDEHÖHEN, BAUHÖHEN

Schema mit Darstellung der Meßgrößen für nachfolgende Festsetzungen:

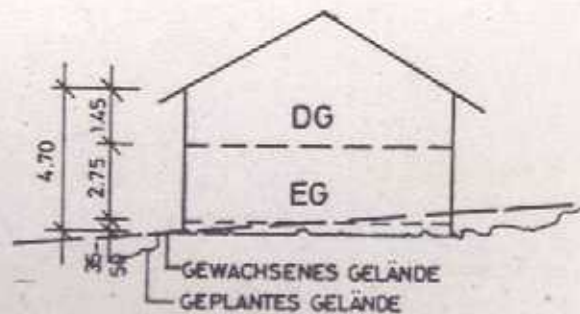


- D = Dachneigung
- K = Kniestock
- O = Ortgang
- T = Traufüberstand
- TW = Wandhöhe traufseitig
- S = Sockel
- DA = Der für die Geschößfläche anzurechnende voll nutzbare Dachraum (Höhe über 2,0 m)

Zulässig sind entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan folgende Gebäude:

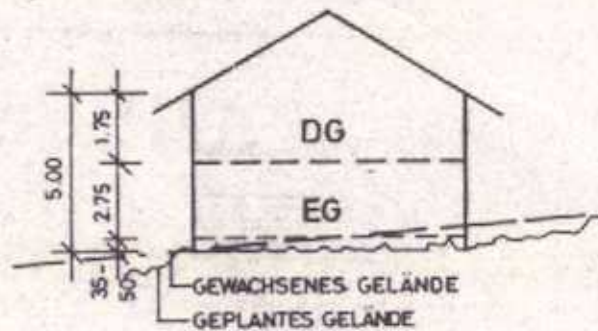
- 2.2.1 E + 0 1 Gebäude mit Erdgeschoß + ausgeb. Dachgeschoß
- Dachform: Satteldach
  - Dachneigung: 23 - 33 Grad
  - Kniestock: max. 1,45 m
  - Traufüberstand: max. 1,20 m
  - Wandhöhe traufseitig: max. 4,9 m (ab gewachsenem Gelände)
  - Ortgang: max. 1,20 m
  - Sockel: 0,35 - 0,50 m ohne Absatz Material
  - Aufschüttung: Gebäude können gegenüber Straße bzw. gewachsenem Gelände um max. 0,50 m überhöht werden.

Schnitt M 1:250



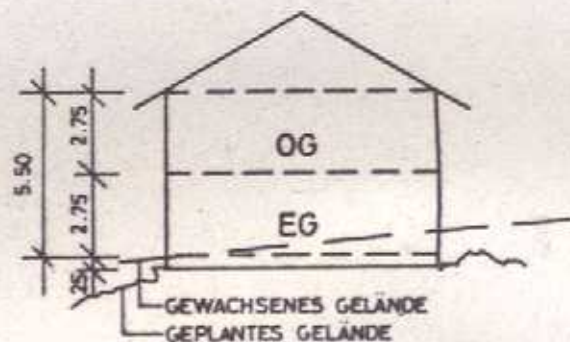
- 2.2.2 E + D 2 Gebäude mit Erdgeschoß + ausgeb. Dachgeschoß  
 Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 27 - 33 Grad  
 Kniestock: max. 1,75 m  
 Traufüberstand: max. 1,20 m  
 Wandhöhe  
 traufseitig: max. 5,20 m (ab gewachsenem Gelände)  
 Ortgang: max. 1,20 m  
 Sockel: 0,35 - 0,50 m ohne Absatz Material  
 Aufschüttung: Gebäude sind gegenüber Straße bzw. gewachsenem Gelände um 0,35 - 0,50 m zu überhöhen

Schnitt M 1:250



- 2.2.3 E + I Gebäude mit Erdgeschoß und 1. Obergeschoß  
 Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 27 - 33 Grad  
 Kniestock: über 1. OG nicht zulässig  
 Traufüberstand: max. 1,20 m  
 Wandhöhe  
 traufseitig: max. 6,0 m (ab gewachsenem Gelände)  
 Ortgang: max. 1,20 m  
 Sockel: 0,35 - 0,50 m ohne Absatz Material  
 Aufschüttung: Gebäude können gegenüber Straße bzw. gewachsenem Gelände um max. 0,50m überhöht werden.

Schnitt M 1:250





### 2.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Hohe Sockelausbildungen bei Garagen in Verbindung mit Aufschüttungen sind zu vermeiden. Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Wandhöhe traufseitig: einfahrtsseitig nicht über 2,50 m. Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldach auszubilden.

Die Garagen sind in Bauhöhe, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Verschneidungen der Dachflächen mit dem Hauptdach sind konstruktiv und gestalterisch einwandfrei zu lösen.

### 2.4.0 STELLPLATZE

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann.

Nebeneinander liegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und abgestimmt zu gestalten (siehe Punkt 1.1.0 Art der baulichen Nutzung sowie 1.6.1 und 1.6.2 sonstige Festsetzungen).

Die Befestigung der Garagenzufahrten ist alternativ auszuführen mit:

- a ) Natursteinpflaster
- b ) Betonverbundpflaster
- c ) wassergebundener Decke (Riesel)
- d ) Einstreu-Mastex

Empfehlung: Die Garagenvorplätze sind zumindest bei aneinandergrenzenden Doppelgaragen durch Pflanzinseln zu gliedern. Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur zwei parallelen Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche empfohlen.

### 2.5.0 SCHALLSCHUTZ

Schlafraumfenster sollten im Hinblick auf den nahen Bauhof und den landwirtschaftlichen Betrieb nicht nach Süden ausgerichtet werden. Für das Wohnhaus Nr. 2 sollten darüber hinaus auch auf der Westseite keine Schlafraumfenster angeordnet werden.

## 2.6.0 STRASSENBELEUCHTUNG

Die Straßenbeleuchtungsmasten sind mit einem Mindestabstand von 0,50 Meter zum Bordsteinrand der öffentlichen Straße im Privatgrund aufzustellen.

## 2.7.0 ANTENNENANLAGEN

Auffällig über dem Dach angebrachte Antennenanlagen sind verboten.

Gemeinschaftsantennenanlagen für das Baugebiet sind anzustreben.

Die Errichtung von Funkmasten auf den Grundstücken ist verboten.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1.0 EINFRIEDUNGEN

Zaunverlauf unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche. Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind bis 0,20 m zulässig. Die Höhe aller Zaunarten einschl. Fundament ist auf max. 1,00 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig. Pfeiler für Türen und Tore sind in Holz, verputztem oder weiß gestrichenem Mauerwerk oder glattem Sichtbeton auszuführen. Einfriedungen sind als Holzstaketen- oder waagrechter Bretterzaun auszuführen. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.

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

Empfehlung: Bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sollte der Vorgartenbereich zum öffentlichen Straßenraum nicht eingezäunt werden. Stehen Gebäude gruppenweise zusammen, sollte ein gemeinsamer Eingangsplatzbereich mit Bepflanzung gestaltet werden.

### 3.2.0 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

#### 3.2.1 BEPFLANZUNG, EINGRÜNUNG

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 3.2.2 a) und b) anzulegen und zu unterhalten.

Es sind nur passende einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Nicht zulässig ist die Pflanzung von Landschaftsfremden buntlaubigen und exotischen Züchtungen sowie der säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und von Koniferenhecken.

Auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zur freien Landschaft hin ist im Bereich der privaten Grünflächen besonders zu achten; je Grundstück sind je 250 qm Grundstücksfläche ein Großbaum nach Punkt 3.2.2a) zu pflanzen, mindestens jedoch 3 Großbäume je Grundstück. Zur Ortsrandabgrenzung ist bei allen Grundstücken entlang der freien Grundstücksseite pro 10 m Grundstückslänge 1 Großbaum zu pflanzen.



private Grünfläche mit intensiver Durchgrünung

Empfehlung: Pflanzvorschläge:



Baumpflanzung im öffentlichen oder privaten Bereich nach Pflanzliste (siehe Punkt 3.2.2 a) Bäume).



Decksträucher als freiwachsende Hecke in Verbindung mit Pflanzgebot (siehe Punkt 3.2.2 b) Sträucher) zur Durchgrünung und als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft.

#### 3.2.2 PFLANZLISTEN

a) Bäume	Als Alleebaum und Straßenbegleitgehölz sind zugelassen:	
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer campestre	Feldahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Tilia cordata	Winterlinde
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
	Fagus sylvatica	Buche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Carpinus betulus	Weißbuche
	Quercus robur	Eiche
	Sorbus intermedia	Mehlbeere

Die Alleebäume sollen als Hochstämme, Mindesthöhe 350 bis 400 cm, Mindestumfang 18 - 20 cm gepflanzt werden. In Ergänzung bzw. alternativ zu den angeführten Baumarten können im privaten Bereich Obstgehölze (Hochstämme) gepflanzt werden.


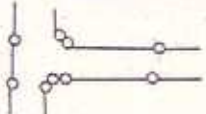
b) Sträucher: Als Unterpflanzungen zu Alleebäumen sowie Hinterpflanzung seitlicher Zäune sind zugelassen:

Rosa rugosa	Buschrose bodendeckend
Rosa nitida	Buschrose niedrig
Hypericum calycinum	Johanneskraut
Coryllus avellana	Häselnuß
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster
Sambuchus nigra	Holunder
Potentilla i. Arten	Fingerstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus carrierei	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose bodendeckend

Die Sträucher sollen in den Größen 100 - 150 cm gepflanzt werden.

## H I N W E I S E

### 4.1.0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 4.1.1  Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
- 4.1.2  bestehendes Wohngebäude
- 4.1.3  bestehendes Nebengebäude
- 4.1.4  Böschung mit Ober- und Unterkante
- 4.1.5  abgemarkter Weg
- 4.1.6 20, 123/2 Flurstücksnummern
- 4.1.7  Freileitungsmast
- 4.1.7  unterirdische Fernsteuerleitung



#### 4.2.0 SONSTIGE HINWEISE UND PLANZEICHEN

- Gestaltung Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit § 12 BayBO nicht verunstaltend wirken, der ortsüblichen Bauweise entsprechen und sich in das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- Bewegliche Abfalltonnen und Müllbehälter Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.
- Grundstücksgrenzen, im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung neu zu vermessen.
- 2 Parzellen-Nummerierung
- ◇—◇—◇— 20 KV - Mittelspannungs - Erdleitung
- Grundwasser: Das Grundwasser kann bei langanhaltenden Nässeperioden bis knapp unter die Geländeoberkante ansteigen.

#### 4.3.0 WASSERVERSORGUNG UND ENTWASSERUNG

- 4.3.1 Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage. Der Anschluß- und Benutzungszwang erstreckt sich nicht auf die Gartenbewässerung und den Betriebswasserverbrauch. Die einschlägigen DIN-Vorschriften für die Wasserinstallation sind einzuhalten.
- 4.3.2 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt über die gemeindliche Kanalisation. Die Oberflächenwasser (Dach- und Hofbefestigung) sind auf dem Grundstück zu versickern.  
Der Anschluß an die gemeindliche Kanalisation hat nach den einschlägigen DIN-Normen zu erfolgen, insbesondere sind die Bestimmungen zur Rückstauenebene des Kanales zu beachten.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 und § 9 Abs. 8 BauGB vom ..24.05.1989 bis ..26.06.1989 in der Verwaltungsgemeinschaft Kirchdorf a. Inn, Zimmer 6 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..24.05.1989..... durch Aushang an der Amtstafel der Gemeinde Kirchdorf a. Inn und Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Rottal - Inn vom ..24.05.1989.. Seite ..143... ortsüblich bekanntgemacht.



Kirchdorf a. Inn, den ..02.11.1989

*F. Werner*  
(F. Werner)  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Kirchdorf a. Inn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..16.10.1989..... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.



Kirchdorf a. Inn, den ..02.11.1989

*F. Werner*  
(F. Werner)  
1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Rottal-Inn wurde der Bebauungsplan angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht festgestellt.



Pfarrkirchen, den ..22. JAN. 1990

*Hafner*  
Hafner  
Regierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am ..14. Feb. 1990 in der Verwaltungsgemeinschaft Kirchdorf a. Inn gem. § 12 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung und die Auslegung sind am ..14. Feb. 1990 ortsüblich durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Rottal-Inn bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften diese § 44 Abs. 1 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 2 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

"Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung- ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag dieser Bekanntmachung."

Kirchdorf a. Inn, den ..14. Feb. 1990

1. Bürgermeister



*F. Werner*  
F. Werner  
1. Bürgermeister u  
Gemeinschaftsvorsitzender