



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen durch Zeichen

1.1 Grenz des räumlichen Geltungsbereiches
 1.2 Abgrenzung unterschiedliche Nutzungen
 1.3 Firstrichtung, nur bei Häusern zwingend, bei Garagen frei
 1.4 Einfahrt, exakte Lage wird durch die Garage definiert

Art der baulichen Nutzung

1.5 (WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 1.6 (M) Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
 1.7 (SO) Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Mass der baulichen Nutzung

1.8 Baugrenze
 1.9 geschlossene Bauweise
 1.10 offene Bauweise
 1.11 zur Einzelhäuser zulässig
 1.12 Strassenbegrenzung einschli. Mehrzweckstreifen
 1.13 Fussweg, öffentlich
 1.14 Fussweg, privat
 1.15 private Grünfläche
 1.16 öffentl. Grünfläche
 1.17 Schattenspann
 1.18 Wall, Höhe bis 1,5 m oder alternativer Sicht- und Lärmschutz
 1.19 Regenmulden
 1.20 bestehende Gebäude
 1.21 Pflasterflächen vor den Garagen
 1.22 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 1.23 Kinderspielfeld
 1.24 Groß- oder mittelkroniger Baum
 1.25 Klein-, mittel-, oder großkroniger Baum
 1.26 Baum, vorhanden und zu erhalten
 1.27 Baum, zu pflanzen
 1.28 Baum, zu pflanzen, Standort verschiebbar innerhalb von 5 m
 1.29 Gehölzpflanzung, Bestand, zu erhalten
 1.30 Gehölzpflanzung, ein- bis zweireihig, zu pflanzen
 1.31 Befpflanzung nach Pflanzlisten (siehe textliche Festsetzungen)

2. Allgemeine Festsetzungen

2.1 Mass der baulichen Nutzung
 GRZ=0,35
 GFZ=0,7
 GRZ=0,4
 GFZ=0,8
 II
 GRZ 0,7
 GFZ 0,8
 FD/FP
 max 5%
 II
 GRZ 0,2
 GFZ 0,2
 II

2.2 Geschosshöhe
 2.3 Vergnügungstätten im MI

3. Besondere Festsetzungen

3.1 Dachform
 3.2 Dachneigung
 3.3 Firstrichtung
 3.4 Proportion
 3.5 Dachdeckung
 3.6 Fassaden
 3.7 Dachgauben
 3.8 Garagen (ga)
 3.9 Tiefgarage (tg)
 3.10 Gebäudehöhen
 3.11 Höhenlage
 3.12 Gelände
 3.13 Stellplätze

gilt nur für WA und MI
 WA
 Grundflächenzahl als Höchstmass
 Geschosshöhezahl als Höchstmass
 bei Parzelle 19 und 22
 bei Parzelle 19 und 22
 MI
 Grundflächenzahl als Höchstmass
 Geschosshöhezahl als Höchstmass
 zwingend 2 Vollgeschosse
 2 Vollgeschosse - Dachgeschoss bei betreutem Wohnen/Mehrfamilienhaus
 Parzelle 19 und 22
 Vergnügungstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. Ausnahmen
 i.S. des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 Satteldach gleichseitig geneigt
 Satteldach/ 20-30°
 zusätzlich Flachdach/Pultdach bis 5° bei betr. Wohnen/Mehrfamilienhaus
 Parzelle 19 und 20. Garagen siehe 3.8.
 die Firstrichtung muß zwingend parallel zur Längsseite des
 Gebäudes verlaufen. Die Firstrichtung der Garagen kann
 frei gewählt werden (gilt nur für freistehende Garagen).
 der Baukörper muß mindestens ein Seitenverhältnis von 1/1,5
 Breitenlänge aufweisen
 Harte Dachdeckungsmaterialien, Anlagen zur Nutzung der
 Sonnenenergie sind den Dachflächen und der Dachneigung
 anzupassen.
 Putzfasaden sind als Glatzputze mit einer Körnung von max. 3 mm
 zulässig. Holzverschalung und Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen
 bzw. Faserverbundwerkstoffen sind zulässig, nicht zulässig sind vorgehängte
 Fassaden aus Metall.
 zulässig bei 30° Dachneigung, als stehende Giebelgaube.
 Abstand vom Giebel mind. 2,0 m.
 Die Summe der Einzelgauben darf max. 1/4 der Hauptdachlänge nicht
 überschreiten.
 Die Garagenzufahrt darf an der Erschließungsseite nicht abgezunt werden.
 Zusätzlich zum Satteldach sind begrenzte Flachdächer und Flach geneigte
 Pultdächer (bis 5°) zulässig.
 Garagenzufahrten sind zu Pflaster.
 Es darf nur sichertragendes Pflaster verbaut werden.
 Auf der Parzelle 22 ist eine Tiefgarage vorgesehen. Die Abfahrtsrampe
 ist einzubauen!
 max. Wandhöhe an der Traufe 6 m, min. Wandhöhe 5 m
 Kleinstock bei zwei Vollgeschossen unzulässig.
 Traufhöhe bei Garagen max. 3 m
 Traufhöhe bei betreutem Wohnen/Mehrfamilienhaus Parzellen 19 und 22
 max. 9 m. Das Dachgeschoss muss ortsnaher als Terrassengeschoss ausgeführt
 werden, d.h. es ist ein Rücksprung an mind. 3 Seiten um mind. 1,5 m auszuführen.
 Im Bereich der vertikalen Erschließung darf die Treppe bzw.
 der Lift bis ins DG ohne Rücksprung hochgeführt werden.
 fertiger Fußboden max. 0,3 m über Gelände
 Abgrabungen und Aufschüttungen zum natürl. Gelände-
 verlauf sind bis max. 0,3 m zulässig
 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen
 Stellplätze sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen
 zulässig. Bei Parzelle 19, Mehrfamilienhaus 1,2 Stellplätze/WE und bei
 Parzelle 22, betreutes Wohnen 1 Stellplatz/WE.

3.14 Anbauten (aa)
 3.15 Einfriedung
 3.16 Sichtdreiecke
 4. Ver- und Entsorgung
 4.1 Antennen
 4.2 Masten
 4.2 Niederschlagswasser
 5. Zusätzliche Festsetzungen zum Sondergebiet SO
 5.1 Mass der baulichen Nutzung
 5.2 Dachform
 5.3 Dachneigung
 5.4 Dachdeckung
 5.5 Fassaden
 5.6 Dachgauben
 5.7 Gebäudehöhen
 5.8 Anbauten (a)
 5.9 Höhenlage
 5.10 Stellplätze
 5.11 Anlieferung

Erdgeschossige Anbauten zur Erweiterung des Wohnraumes
 sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese Anbauten sind
 mit flachen oder flach geneigten Dächern (max. 2°) auszuführen.
 Die Dachdeckung für diese Dachflächen wird auf Grunddächer
 bzw. Giebdächer (alters. Backdeckung) bei Wintergärten beschränkt.
 Die Dachflächen können als Dachterrasse genutzt werden, wobei ein Rücksprung
 der Einfriedung um mind. 1 m notwendig ist. Die Einfriedung
 ist in diesem Fall als leichtes Stahlgeländer mit vertikaler
 Teilung auszuführen. Überdachungen und Vordächer sind als
 leichte Konstruktion zulässig, die Baugrenzen dürfen zu diesem Zweck
 alleinig um 1,5 m überschritten werden. Die Dachneigung von
 solchen Überdachungen wird auf max. 5° festgesetzt.

Strahlenseitig sind Einfriedungen zugelassen.
 Zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücks-
 grenzen sollte auf Einfriedungen verzichtet werden.
 Falls trotzdem Einfriedungen erwünscht werden sind diese
 entsprechend der Einfriedung an der Straßenseite auszuführen.
 max. Höhe: 1,0 m
 im Bereich der Garagenzufahrten sind Einfriedungen unzulässig.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtdreiecke sind von baulichen
 und nichtbaulichen Anlagen jeder Art ab einer Höhe von 80 cm freizuhalten.
 Einfriedungen dürfen höchstens 80 cm hoch sein.

Außenantennen, sind aus gestalterischen Gründen unzulässig.
 Satelliteneingangsantennen können zugelassen werden, wenn diese
 aus Sicht des öffentlichen Straßenraums unauffällig angebracht
 werden und einen Durchmesser von 0,8 m nicht überschreiten.

Teleformasten dürfen im WA aus gestalterischen Gründen nicht
 errichtet werden.

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und Hofflächen
 ist möglichst breitflächig zu versickern.

SO
 Grundflächenzahl als Höchstmass
 Geschosshöhezahl als Höchstmass
 Flach geneigtes Pultdach oder Flachdach mit Dachbegrünung, altem.
 Dachbegrünung, Satteldach
 max 5°
 Harte Dachdeckungsmaterialien, Anlagen zur Nutzung der
 Sonnenenergie sind den Dachflächen und der Dachneigung
 anzupassen.
 Putzfasaden sind als Glatzputze mit einer Körnung von max. 3 mm
 zulässig. Holzverschalung und Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen
 bzw. Faserverbundwerkstoffen sind zulässig, nicht zulässig sind vorgehängte
 Fassaden aus Metall. Im Bereich der Zugänge sind großflächige
 Verglasungen vorzuziehen. Sonnenschutzverglasungen mit Spiegelf-
 effekt sind unzulässig.
 Dachgauben sind unzulässig.
 max. Wandhöhe an der Traufe 5,5 m bzw. am Pultfirst 7 m,
 eingeschossiger Anbau mit einer max. Wandhöhe von 5,5 m
 fertiger Fußboden max. 0,2 m über Gelände
 Stellplätze sind ausserhalb den üblichen Geschäftszeiten der
 Dorfgemeinde zur Verfügung zu stellen. Eine Umzäunung oder
 Abgrenzung der Stellplätze ist unzulässig.
 Die Anlieferung ist zur Schule hin mit einer Cabriolenwand,
 altem. mit einer leichten Stahlkonstruktion mit Holzverschalung,
 oder Fassadenplatten abzugrenzen. Als Dach ist eine leichte
 Stahlkonstruktion mit Glas zulässig.

0 0 1

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 22.11.2010 die Änderung des Bebauungsplanes "Wirtswiese" beschlossen.
 Kirchdorf am Inn, den
 1. Bürgermeister
 Herr Wagner

Die Gemeinde Kirchdorf am Inn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan
 gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.
 Kirchdorf am Inn, den
 1. Bürgermeister
 Herr Wagner

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am gemäß § 12 BauGB,
 bekanntgegeben.
 Kirchdorf am Inn, den
 1. Bürgermeister
 Herr Wagner

krenstreiter architekten
 architekt - stadtplanung - design
 krenstreiter-architekten
 in der schacht 13
 84359 simbach am inn
 info@krenstreiter-architekten.de
 www.krenstreiter-architekten.de

Kreuzzeichen

Bebauungsplan "Wirtswiese"
 Gemeinde Kirchdorf am Inn

MAK 210 1:1000 PLANVERFASSER ERSTELLDATUM 10.11.2010