



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 mittelkröniger Baum
 1.25 Klein-, mittel-, oder großkröniger 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 zweihöhenig, zu pflanzen
 1.31 Bepflanzung nach Pfanzlisten (siehe textliche Festsetzungen)

2. Allgemeine Festsetzungen

2.1 Mass der baulichen Nutzung
 GRZ=0,35
 GFZ=0,7
 SD/20°
 II
 GRZ=0,4
 GFZ=0,7
 SO
 GRZ=0,4
 GFZ=0,8
 FD/PP
 II
 GRZ=0,2
 GFZ=0,2
 M

2.2 Geschosshöhe
 zwingend 2 Vollgeschosse
 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss bei betreutem Wohnen/Mehrfamilienhaus
 Parzelle 19 und 22

2.3 Vergnügungstätten im MI
 gilt nur für WA und MI
 WA
 Grundflächenzahl als Höchstmass
 Geschosshöhezahl als Höchstmass
 bei Parzelle 19 und 22
 MI
 Grundflächenzahl als Höchstmass
 Geschosshöhezahl als Höchstmass

3. Besondere Festsetzungen

3.1 Dachform
 Satteldach gleichseitig geneigt
 3.2 Dachneigung
 Satteldach/20-30°
 zusätzlich Flachdach/Pultdach bis 5° bei betr. Wohnen/Mehrfamilienhaus
 Parzelle 19 und 20. Garagen siehe 3.8.
 3.3 Firstrichtung
 die Firstrichtung muß zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen. Die Firstrichtung der Garagen kann frei gewählt werden (gilt nur für freistehende Garagen).
 3.4 Proportion
 der Baukörper muß mindestens ein Seitenverhältnis von 1/1,5 Breite/Länge aufweisen
 3.5 Dachdeckung
 Harte Dachdeckungsmaterialien, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind den Dachflächen und der Dachneigung anzupassen.
 Putzfasernen sind als Glatzputze mit einer Körnung von max. 3 mm zulässig, Holzverschalung und Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen bzw. Faserverstärkt sind zulässig, nicht zulässig sind vorgehängte Fassaden aus Metall.
 3.6 Fassaden
 zulässig bei 30° Dachneigung, als stehende Giebelgaube.
 Abstand von Giebel mind. 2,0 m.
 Die Summe der Einzelgauben darf max. 1/4 der Hauptdachlänge nicht überschreiten.
 3.7 Dachgauben
 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 sicherhaftiges Pflaster verbaut werden.
 3.8 Garagen (ga)
 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 Terrasengeschoss 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.
 3.9 Tiefgarage (tg)
 3.10 Gebäudehöhen
 3.11 Höhenlage
 fertiger Fußboden max. 0,3 m über Gelände
 3.12 Gelände
 Abgrabungen und Aufschüttungen zum natürl. Gelände verlauf sind bis max. 0,3 m zulässig
 3.13 Stellplätze
 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen
 Stellplätze sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Bei Parzelle 19, Mehrfamilienhaus 1,5 Stellplätze/WE und bei Parzelle 22, betreutes Wohnen 1 Stellplatz/WE.

3.14 Anbauten (aa)
 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. Beckendächer) 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.

3.15 Einfriedung
 Straßenseitig sind Einfriedungen zugelassen. Zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbaugrenzen 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.

3.16 Sichtdreiecke
 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.

4. Ver- und Entsorgung

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

4.2 Masten
 Telefonmasten dürfen im WA aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

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

5. Zusätzliche Festsetzungen zum Sondergebiet SO

5.1 Mass der baulichen Nutzung
 SO
 Grundflächenzahl als Höchstmass
 Geschosshöhezahl als Höchstmass

5.2 Dachform
 Flach geneigtes Pultdach oder Flachdach mit Dachbegrünung, altem. Dachbegrünung, Satteldach

5.3 Dachneigung
 max 5°

5.4 Dachdeckung
 Harte Dachdeckungsmaterialien, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind den Dachflächen und der Dachneigung anzupassen.

5.5 Fassaden
 Putzfasernen sind als Glatzputze mit einer Körnung von max. 3 mm zulässig, Holzverschalung und Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen bzw. Faserverstärkt sind zulässig, nicht zulässig sind vorgehängte Fassaden aus Metall. Im Bereich der Zugänge sind großflächige Verglasungen vorzuziehen. Sonnenschutzverglasungen mit Spiegelfeffekt sind unzulässig.

5.6 Dachgauben
 Dachgauben sind unzulässig.

5.7 Gebäudehöhen
 max. Wandhöhe an der Traufe 5,5 m bzw. am Pultfirst 7 m, eingeschossiger Anbau mit einer max. Wandhöhe von 5,5 m

5.8 Anbauten (aa)
 fertiger Fußboden max. 0,2 m über Gelände

5.9 Höhenlage
 Stellplätze sind ausserhalb den üblichen Geschäftszeiten der Dorfgemeinde zur Verfügung zu stellen. Eine Umzäunung oder Abgrenzung der Stellplätze ist unzulässig.

5.10 Stellplätze
 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.

5.11 Anlieferung

0 0 1

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 22.11.2010 die Änderung des Bebauungsplanes "Wirtswiese" beschlossen. Kirchdorf am Inn

Kirchdorf am Inn, den 1. Bürgermeister
Herl Wagner

Die Gemeinde Kirchdorf am Inn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan Kirchdorf am Inn, den 1. Bürgermeister
Herl Wagner

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am gemäß § 12 BauGB, Kirchdorf am Inn
relativerrichtet.
Das Anzeigeverfahren wurde ersichtlich am bekanntgegeben. 1. Bürgermeister
Herl Wagner

krenstreiter architekten
architektur · stadtplanung · design
krenstreiter-architekten
in der scharte 13
84359 simbach am inn
info@krenstreiter-architekten.de
www.krenstreiter-architekten.de

Kreuzvermerk

Bebauungsplan "Wirtswiese"
Gemeinde Kirchdorf am Inn

MAK0248 1:1000 PLANVERFASSER ERSTELLDATUM 12.11.2010