

# Bebauungsplan mit Grünordnung " HEUWIESERWEG "

Bebauungsplanänderung Fl.St.146/10 M1:1000



## A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

### 1.) GELTUNGSBEREICH

— — — Grenze des Änderungsbereiches

### 2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

△ ED Nur Einzelhaus bzw. Doppelhaus zulässig

# **Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB Heuwieserweg Deckblatt Nr. 2**

Gemeinde: Kirchdorf a.Inn  
Landkreis: Rottal - Inn  
Regierungsbezirk: Niederbayern

## **RECHTSGRUNDLAGEN:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl I S. 2585)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. I S. 385)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.02.1990
- Bayerisches Naturschutzgesetz

**Die textlichen Festsetzungen werden nachfolgend neu gefasst. Sie gelten für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

gem. §9 Abs. 1 BauGB

**1.1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

**1.2 Maß der Baulichen Nutzung**

**1.2.1 Grundfläche GR**

Es wird eine max. bebaubare Grundfläche GR im Planteil festgelegt.  
Ermittlung der GR : Fläche im Erdgeschoss - Begrenzung durch die Außenwände, Loggia / überdeckte Terrassen bleiben unberücksichtigt.

**1.2.2 Vollgeschosse**

max. 2 Vollgeschosse

**1.2.2 Wandhöhe**

Die Wandhöhe ist im Planteil mit WH ... festgesetzt.

Für Garagen/Carport/Nebengebäude ist eine max. Wandhöhe von 3.00 m zulässig

Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß vom Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt von Aussenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufe.

Versetzte Außenwände im Bereich von Dachterrasse, Balkon oder Loggia werden bei der max. zulässigen Wandhöhe nicht berücksichtigt.

**1.3 Bauweise**

1.3.1 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**1.4 Abstandsflächen**

1.4.1 Bauliche Anlagen sind innerhalb der vermassten Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Carport zulässig. Sich daraus ergebende Abstandsflächen werden als abweichende Abstandsflächen festgesetzt.

**1.4.2 Grenznahe Garagen GA/C (A)**

Die grenznahe Garagenzeile (max. Maße siehe Planteil) ist, abweichend der BayBO, ohne Abstandsflächen zulässig.

1.4.3 Überdachungen für Fahrräder und Müll sind auf dem gesamten Grundstück, bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> pro Parzelle, ohne Abstandsflächen zulässig.

## 1.5 Stellplätze und Garagen

- 1.5.1 Pro Wohneinheit bzw. Doppelhaushälfte sind mind. 2 Stellplätze vorzusehen. Stellplätze vor Garagen, die eine Zufahrt von anderen Garagen nicht behindern, können im Stellplatz-Nachweis angesetzt werden.
- 1.5.2 Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

## 2. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gem. Art. 91 Abs. 3 BayBO

### 2.1 Gebäude

Dachform	Hauptdächer: An-/Verbindungsbauten: Garage/Carport:	Satteldach mit 26°-34° Pulldach / Flachdach oder Satteldach 20°-34° Satteldach 20°-26°
Dachdeckung	Hauptdächer Untergeordnete Dächer z.B. Balkon	Ziegeldeckung Glasdach, Metaldach
Sonnenenergie	Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind den Dachflächen und Dachneigungen anzupassen (Aufständigung unzulässig)	
Dachgauben	zulässig ab einer Dachneigung von 30°	
Quer-/Standgiebel	Breite max. 1/3 der Trauflänge des Hauptdaches	
Dachterrassen	Die Hauptgebäude dürfen jeweils eine Dachterrasse von max. 30 m <sup>2</sup> erhalten. Die Dachterrasse ist an der Gebäudeecke anzuordnen. Die max. Breiten darf 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Das Satteldach kann im Bereich der Dachterrasse einen Eckausschnitt erhalten.	

### 2.2 Einfriedung

Straßenseitig sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1.0m zulässig (ausgenommen im Bereich von Sichtdreiecken, max. Höhe 0,80m).

## 3. Grünordnung

- 3.1 Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen und von Anpflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,80 m ( z.B. Liguster, Feldrose u.s.w.) über Oberkante Straßenmitte freizuhalten.
- 3.2.1 Die Befestigung der Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z.B. Granitpflaster mit Rasenfuge, Betonverbundpflaster, Rasengitterstein u.s.w.
- 3.2.2 Bepflanzung

Im Einmündungsbereich von Straßen ist im Bereich der Sichtdreiecke jede Bebauung, Stapelung, Bepflanzung und sonstige Sichtbehinderung auf eine Höhe von max. 0,80 m zu begrenzen. Einzelbäume sind bis 2,50 m Höhe aufzuasten.

Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Die Bepflanzung kann von der Lage im Planteil abweichen.  
Zur Bepflanzung sollen nur eineimische, autochthone Gehölzer verwendet werden.

Entlang der Haupteinfahrtsstraße sind kleinkronige Bäume zu pflanzen.

Pflanzvorschlag für Bäume:

Vogelkirsche, Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Mehlbeere, Sandbirke, Weißbuche, Rotbuche, Eberesche, sowie alle heimischen Obstbäume als Halb- bzw. Hochstamm.

Pflanzvorschlag für Sträucher:

Haselnuss, Hundsrose, Wildrose, Schwarzer Holunder, Kornelkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne, Felsenbirne, Hainbuche, Zaunrose, Eberesche, Schlehdorn, Salweide, Fingerstrauch, Purpurweide sowie alle heimischen Beerensträucher.

## B E G R Ü N D U N G

Die Bebauungsplanänderung betrifft das Grundstück Fl.St.146/10, Gem. Kirchdorf a. Inn. Die bisher zulässige dichte Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern soll durch eine Bebauung mit einem Doppelhaus und einem Mehrfamilienhaus ersetzt werden.

Das Änderungsgebiet ist lt. Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

**Erläuterung der Bebauungsplanänderung:**

## Vergleich des gültigen Bebauungsplanes zur geplanten Änderung:

- Bestand

Auf den Grundstücken 146/10 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan 2 Einzelhäuser vorgesehen. Diese Gebäude sind als E+I festgesetzt, d.h. 2 Vollgeschosse.

- Neu

Bei der geplanten Änderung sollen Einzel- bzw. Doppelhäuser zugelassen sein. Um den Dachbereich zusätzlich sinnvoll nutzen zu können (sinnvolle Verdichtung ohne zusätzliche Grundfläche), soll die Wandhöhe erhöht werden. Weiterhin sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

- Bestand

Der Bestand sieht einen Garagenhof in einem sehr geringen Abstand (ca. 5 m) zu den Terrassen- bzw. Balkonbereichen zu einem der beiden Einzelhäuser vor.

Durch die lange Zufahrt ergibt sich ein hoher Versiegelungsgrad mit wenig Stellplätzen (1 Stpl./WE) .

Versiegelte Flächen für 10 Stellplätze (Garagen+Zufahrten+Stpl.) :

ca. 450 m<sup>2</sup> / 10 Stpl. = **ca. 45 m<sup>2</sup>/Stpl.**

- Neu

Die Garagen sollen jeweils den Häusern zugeordnet werden. Daraus ergeben sich kleiner Garageneinheiten ohne lange Weg zu den Eingangsbereichen. Aufgrund der neuen Anordnung ist es möglich vor jeder Garagen einen zusätzlichen Stellplatz zu bieten. Nachdem es im Bereich des Heuwieserweges Stellplatzprobleme gibt, ist dies sehr wertvoll. In der Planung ist u.a. eine erhöhte Anzahl von Stellplätzen (2 Stpl./WE) vorgesehen.

Versiegelte Flächen für 17 mögliche Stellplätze (Garagen+Zufahrten+Stpl.) :

ca. 520 m<sup>2</sup> / 17 Stpl. = **ca. 30 m<sup>2</sup>/Stpl.**

- Weitere Festsetzungen neu

Es sollen möglichst großzügige Balkone bzw. Dachterrassen geschaffen werden, die dem Wunsch der Nutzer sehr entgegen kommen. Um eine bessere Belichtung der dahinterliegenden Räume zu erreichen, sollen Glasdächer erlaubt werden.

Aus der Praxis hat sich gezeigt, dass eine Dachgeschosswohnung wesentlich an Lebensqualität gewinnt, wenn hier eine großzügige Dachterrasse zugeordnet ist.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft, die Grünordnung ist in die Änderung integriert. Ausgleichsmaßnahmen sind durch den geringen Eingriff nicht notwendig.

Die Erschließung ist durch die bestehende Straße, die Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Kirchdorf a. Inn und der übrigen Versorgungsträger gesichert.

Aus ortsplanerischen Gesichtspunkten ist die Bebauungsplanänderung vertretbar.

Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung wird daher gemäß § 13 Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Planfertiger: Arch. Ute Weiler - Heyers, Eichenstraße 1, 83308 Trostberg