



Präambel

Die Gemeinde Kirchdorf a. Inn im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Kirchdorf-Dobl-Machendorf" Deckblatt Nr. 3 (Volksschule) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Kirchdorf-Dobl-Machendorf" Deckblatt Nr. 3 (Volksschule) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 27.06.2022 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Kirchdorf-Dobl-Machendorf" Deckblatt Nr. 3 (Volksschule) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung besteht aus:

- Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 27.06.2022 Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- Begründung vom 27.06.2022
- Anlagen:
 - Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung zu den einwirkenden und ausgehenden Geräuschen – Bericht Nr. M166991/02* vom 22.02.2022 vom Büro Müller-BBM GmbH aus München
 - Anlage 2: Prüfung der freien Abströmung und der ausreichenden Verdünnung – Bericht Nr. M167155/01* vom 22.02.2022 vom Büro Müller-BBM GmbH aus München

Kirchdorf a. Inn, den _____, Johann Springer, 1. Bürgermeister

DIE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "KIRCHDORF-DOBL-MACHENDORF" DECKBLATT NR. 3 (VOLKSSCHULE) WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG DURCH DIE FOLGENDEN FESTSETZUNGEN ERSETZT.

4.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Leitungsrecht Strom Bayernwerk AG und Telekommunikation Telekom

5.0 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

5.1 zu pflanzende Einzelbäume:

5.1.1 Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV.3.1, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

5.1.2 Baum II. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV.3.2, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

5.2 zu erhaltender Einzelbaum

5.3 zu pflanzende Sträucher: 10 - 15 Sträucher pro Strauchgruppe (Lage frei wählbar) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung Punkt IV.3.3.

6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Kirchdorf-Dobl-Machendorf" Deckblatt Nr. 3 (Volksschule)

6.2 Flurstücksgrenze

6.3 Flurstücksnummer

6.4 Bestandsgebäude

6.5 Bestandsbäume (außerhalb Geltungsbereich)

7.0 HINWEISE

7.1 Bemaßung

7.2 geplante Gebäude

7.3 geplante Stellplätze

7.4 geplante Zufahrten

7.5 Vorschlag Parzellengrenzen

7.6 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
max. zulässige Grundflächenzahl GRZ	max. zulässige Wandhöhe in Metern
WA	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
a	a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
GRZ	GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
WH	WH maximal zulässige Wandhöhe (§ 18 BauNVO)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

1.2.1 GRZ Grundflächenzahl: max. 0,4

1.2.2 WH maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Metern. Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen. Hauptgebäude: WH max. 10,5 m Nebenanlagen: WH max. 3,5 m

Für die Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach.

1.2.3 Dachaufbauten Bei Flachdächern sind Dachaufbauten und technische Aufbauten zulässig, wenn die Dachaufbauten und technische Aufbauten eine maximale Grundfläche von insgesamt 30 m² nicht überschreiten, die Anlagen eine maximale Höhe von 2,5 m gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Wandhöhe nicht überschreiten, maximal aber nur bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Wandhöhe bezogen auf das natürliche Gelände, und sie mindestens 2,0 m von der Außenwand zurückversetzt sind. Die Höhe von Kaminen ist uneingeschränkt zulässig. Nicht aufgeständerte Solaranlagen sind von den vorangegangenen Begrenzungen ausgenommen und vollständig, jedoch mindestens 1,0 m von der Außenwand zurückversetzt auf dem Dach zulässig.

1.3 Bauweise Eine abweichende, offene Bauweise (a) festgesetzt; eine Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen von über 50 m ist zulässig.

1.4 Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.

1.5 Nebenanlagen Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:

- Terrasse auch mit Überdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m,
- Fußwege,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude, Fahradstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m²,
- Pavillons mit einer Fläche bis zu 30 m²,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedigungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung. Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Somit sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen Punkt II 2.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II, 2.1 zulässig. Müll- und Gerätehäuschen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen Punkt II 2.3 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II, 2.1 zulässig.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO.

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze:

2.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

2.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Müll- und Gerätehäuschen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

2.4 a abweichende Bauweise

3.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

3.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag

3.2 WH maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Metern gem. Planeintrag bezogen auf das natürliche Gelände

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Kirchdorf-Dobl-Machendorf" Deckblatt Nr. 3 (Volksschule) (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innentakte maßgebend)

4.2 Hauptversorgungsleitungen unterirdisch mit Schutzstreifen S - Strom (Bayernwerk) T - Telekommunikation (Telekom)

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BayBO

2.1 Dachform/ Dachneigung Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Hauptgebäude: beiges Flachdach bis 5° Nebenanlagen: - begrüntes Flachdach bis 5°

2.2 Dachdeckung Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Gründächer erlaubt. Dabei sind mindestens 80% der gesamten Dachflächen als Gründächer auszuführen und mit einer mindestens 6cm tiefen Begrünung mit blütenreicher Ansammlungsmit standortheimischen Arten zu versehen.

2.3 Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenrosen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose
Salaix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Hölder
Viburnum opulus	Gelber Winterhage
Viburnum lantana	Vogel-Schneeball
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Salix racemosa	Trauben-Hölder

In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzung Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.

2.3 Einfriedigung / Zaunsockel Art: Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedigungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlatenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind zusätzlich auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

Höhe: Einfriedigungshöhe max. 1,4 m ab OK fertiges Gelände, Einfriedigungshöhen in Demenzgärten oder speziellen Zäunungen dürfen bis zu einer Höhe von 2,0 m davon abweichen.

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

Abstände: Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen etc.) mind. 40 cm abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

3.0 FESTSETZUNGEN ZU STELLPLÄTZEN (Art. 81 BayBO)

3.1 Stellplatzschlüssel Für die Anzahl der Stellplätze ist die GaStellV einzuhalten.

3.2 Befestigung PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdrucktauglicher Befestigung zu gestalten (z. B. Rasengrunderfasser, Rasengittersteine, Schotterrasen, Koppelfasser oder andere wasserdrucktaugliche Belagsarten).

4.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die räumlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu beplantenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen. Bestandsgebäude

4.2 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Die Ausbildung von Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m (gemessen ab Ugelände) ist zulässig.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem. **Schmutzwasser** Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen. **Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)** Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück breitflächig unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

6.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT

6.1 Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abschirmt sein.

7.0 LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Im Nachtzeitraum vom 22:00 bis 6:00 Uhr sind auf dem Planungsgrundstück keine Kfz-Bewegungen oder Lieferfahrtsläufe zulässig.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines Die privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen. Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen: Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20 -25 cm Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14 -16 cm oder Heister, 2xv, 150 -200 cm oder 2xv, 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm Sträucher:

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche muss begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 1/5 der begrünteren Fläche muss mit Sträuchern aus der Artenliste Punkt IV.3.3 bepflanzt werden.

2.2 Stellplätze Die Baumschäden im Bereich der Stellplatzflächen müssen eine Größe von mindestens 2,00 m x 4,00 m aufweisen.

3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung: Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Spitz-Ahorn Stiel-Eiche Quercus robur Winter-Linde Sammer-Linde Berg-Ulme Platane Tilia platyphyllos Platanus x hispanica

3.2 Bäume II. Ordnung: Carpinus betulus Hainbuche Prunus avium Vogel-Kirsche, auch in Sorten Betula insignis Birke Aesculus x carnea rotblühende Roßkastanie

3.3 Sträucher: Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Spitz-Ahorn Stiel-Eiche Quercus robur Winter-Linde Sammer-Linde Berg-Ulme Platane Tilia platyphyllos Platanus x hispanica

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BayBO

2.1 Dachform/ Dachneigung Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Hauptgebäude: beiges Flachdach bis 5° Nebenanlagen: - begrüntes Flachdach bis 5°

2.2 Dachdeckung Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Gründächer erlaubt. Dabei sind mindestens 80% der gesamten Dachflächen als Gründächer auszuführen und mit einer mindestens 6cm tiefen Begrünung mit blütenreicher Ansammlungsmit standortheimischen Arten zu versehen.

2.3 Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenrosen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose
Salaix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Hölder
Viburnum opulus	Gelber Winterhage
Viburnum lantana	Vogel-Schneeball
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Salix racemosa	Trauben-Hölder

In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzung Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edelkastanien oder Eidechfen, Zypressen, Thujaen sowie alle Trauer- oder Hängebäume (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur fachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

7.0 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der das Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, die Gestaltung der PKW-Parkflächen, einschließlich der Großbaum- überstellung sowie Lage, Größen und Pflanzenauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen. Dieser ist von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten zu erstellen.

8.0 ARTENSCHUTZ

Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogel- und Fledermaus-Arten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

9.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Neuanlagen von Wiesenflächen sind mit standortgerechtem Regiosaatgut mit hohem Kräuteranteil (mindestens 50 %) vorzunehmen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, zweimalige Mahd ab Mitte Juni - noch besser wäre in räumlich und zeitlich gestuften Intervallen von ca. 4-6 Wochen).

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleimbäume: Baumgruben: 150 x150 x 80 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

3.0 BODENENKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DStSch sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 BAUMATERIALIEN

Es sollen nach Möglichkeit ökologisch vertretliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-, Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,....).

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmisten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Atmungsgefahr deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

7.0 SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

8.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansäten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

9.0 BRANDSCHUTZ

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBodSchG, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben. Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Atmungsgefahr deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBodSchG, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben. Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Atmungsgefahr deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBodSchG, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben. Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Atmungsgefahr deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

10.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

11.0 LÄRMSCHUTZ

In der belagenden Schalltechnischen Untersuchung zu den einwirkenden und ausgehenden Geräuschen – Bericht Nr. M166991/02* vom 22.02.2022 vom Büro Müller-BBM GmbH aus München wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbegeräuschkennlinien (Hackschnitzel-Heizung, treffeuchte Schallmmission) und Sportgeräuschkennlinien und die Verkehrsgeräuschkennlinien untersucht. Unter der Beachtung der Auflage, dass im Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr keine Kfz-Bewegungen oder Lieferfahrtsläufe auf dem Planungsgrundstück zulässig sind, werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Der angrenzende Parkplatz auf dem Sportplatzgelände außerhalb des Geltungsbereiches wird öffentlich gemacht, um dem Personal des Seniorenwohnhomes für das Parken in den Nachtzeiten zur Verfügung zu stehen.

12.0 NACHBÄRBLICHES HACKSCHNITZEL-HEIZWERK

Der Einfluss des nachbarlichen gemeindlichen genehmigten Hackschnitzel-Heizwerkes wurde im beiliegenden Gutachten überprüft. In diesem Gutachten, Prüfung der freien Abströmung und der ausreichenden Verdünnung – Bericht Nr. M167155/01* vom 22.02.2022 vom Büro Müller-BBM GmbH aus München wird festgestellt, dass zur Gewährleistung eines ungestörten Abtransportes und einer ausreichenden Verdünnung nach Errichtung des Seniorenheimes eine Bauhöhe des Kamins von 13,6 m über dem Bezugsniveau von 345 m o. NN, nach VDI 3781 Blatt 4 erforderlich ist. Da sich das Heizgebäude außerhalb des Geltungsbereiches befindet, kann hier auf die Bebauungspläne keine Festsetzung getroffen werden. Um die erforderlichen Werte einzuhalten, wird die Erhöhung des Kamins auf das erforderliche Maß vor Fertigstellung der Baumaßnahme von der Gemeinde sichergestellt. Diese Kaminerhöhung sowie die Kostenübernahme wird in einem Stützabnahmevertrag zwischen der Gemeinde Kirchdorf a. Inn und dem Investor vor dem Satzungsbeschluss geregelt. Somit können die Richtwerte eingehalten werden, und der Schutz der Anwohner ist gewährleistet.

13.0 STARKREGENEREIGNISSE

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenerereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Starkregenerereignisse und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenerereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaminderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringungen in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Obwohl es sich im vorliegenden Fall um ein relativ ebenes Gelände handelt und der Grundwasserstand nicht hoch ist, wird empfohlen die Gebäude mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante wasserrechtlich zu errichten. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann.

Vorkehrungen sind zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

14.0 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitungsverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.

Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die die Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Kirchdorf-Dobl-Machendorf" Deckblatt Nr. 3 (Volksschule) gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Gemeinde Kirchdorf a. Inn
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Verfahrensvermerk

1. Änderungbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat Kirchdorf a. Inn hat in der Sitzung vom 15