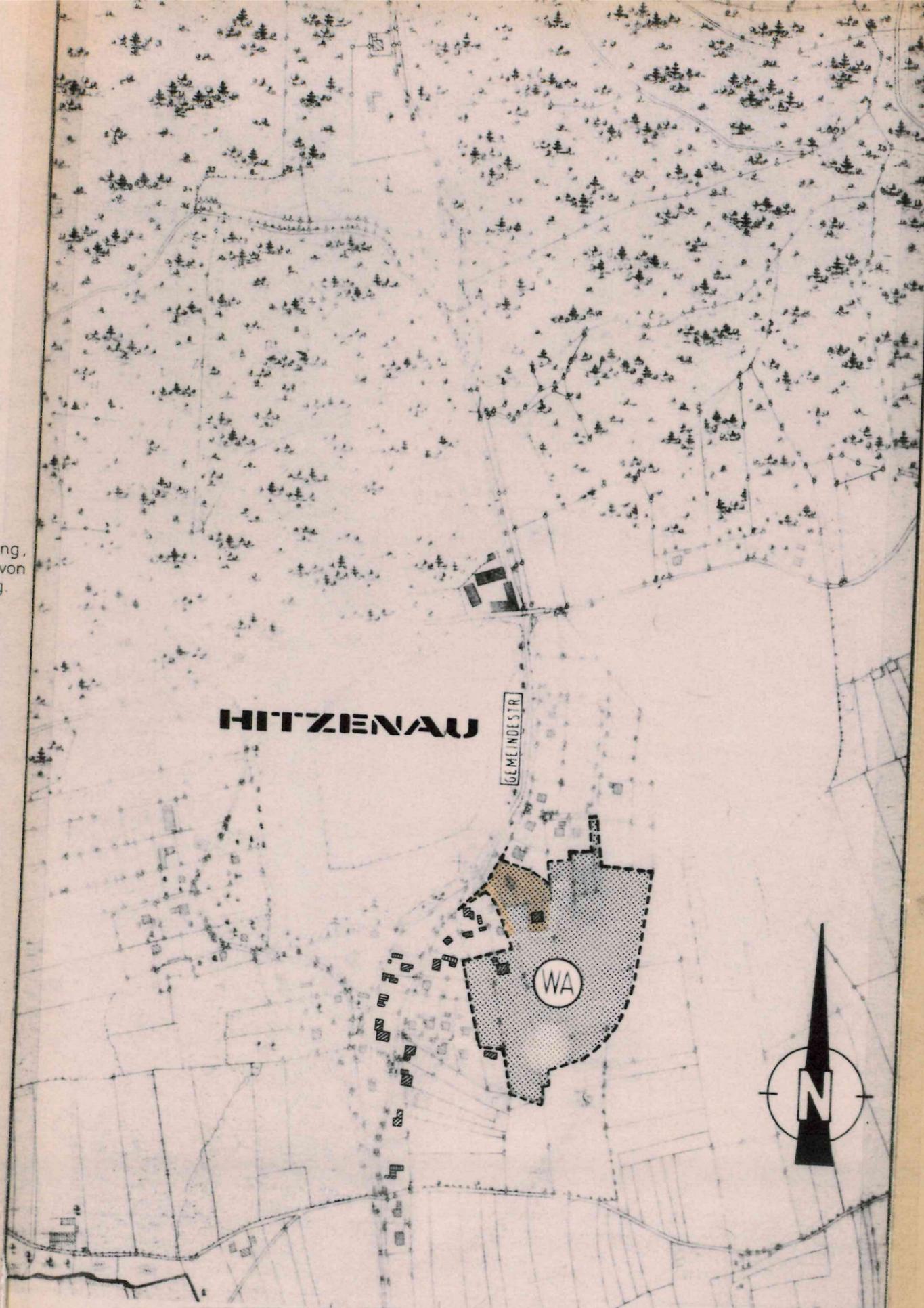


nen mit Angabe der
 mit Angabe der

3. Pflaster, Bitumen-
 odene Decke
 gabe der Schenklinge
 lächen ist keine Bebauung,
 stige Sichtbehinderung von
 Fahrbahnhöhen zulässig.
 sanlagen, -leitungen
 wasserversorgungs-
 Abwasserentsorgungs-
 ur Pflanznebot als
 Pflanzarten: siehe
 e PKZ. 0.9):

ffentlichen
 en Bereich als
 eflächen mit einer

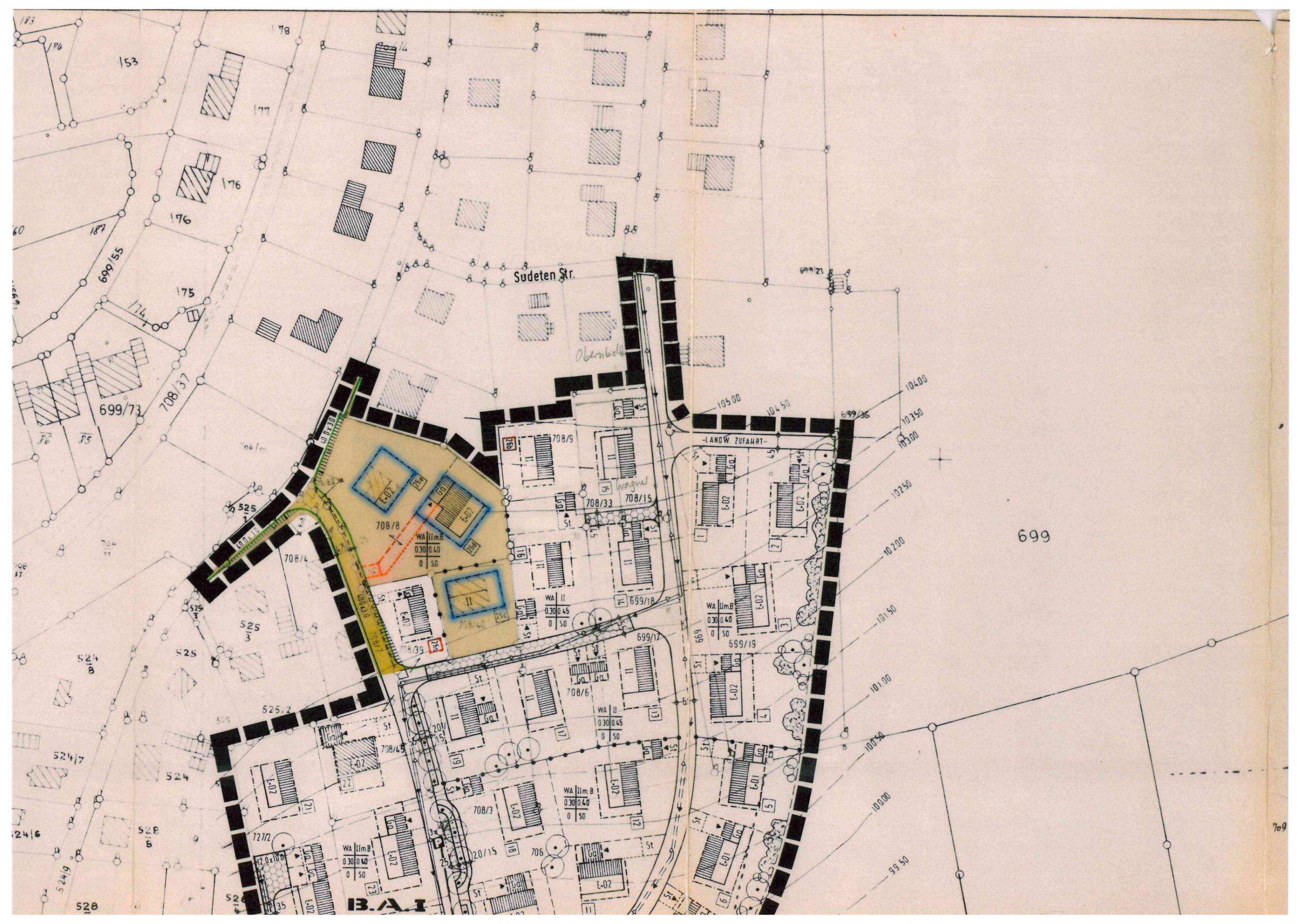


ÜBERSICHTSKARTE 1:5000

BEBAUUNGSPLAN
ÄNDERUNGSVERFAHREN (§ 11 BBauG)
HITZENAU -
OST

GEMEINDE:
KIRCHDORF A. INN
 LANDKREIS:
ROTTAL - INN
 REG.-BEZIRK:
NIEDERBAYERN

3. ÄND.				
2. ÄND.	03.05.1983	ZUFAHRT GRUNDSTÜCK BAUMCHEN		
1. ÄND.	08.03.1983	STRASSENANSCHLUSS, BAUGEBIETSERWEITERUNG,		
BAUHERR	GDE. KIRCHDORF A. INN		PLAN-NR.	
BAUVORHABEN	HITZENAU - OST		BEILAGE:	
MASSTAB	1:1000	BEBAUUNGSPLAN	BEGRÜNDUNG	
			TAG	NAME
			entw.	FEB. 81 PASCHKE
			gez.	FEB. 81 WIMMER
			gepr.	07.05.81 PASCHKE / SCHOSK
ING-BURO DIPL-ING COPLAN GMBH P.KESSLER			EGGENFELDEN DEN 03.06.82	
8330 EGGENFELDEN SCHELLENBRUCKSTR. TEL (08721) 3075 8358 VILSHOFEN, KAPUZINERSTR. 21. TELEFON (08541) 6150			<i>S. Paschke</i>	



Sudeten Str.

Obernberg

LANDW. ZUFAHRT

699

B.A.T

BEBAUUNGSPLAN TEXTLICHE FESTSETZUNG

FESTSETZUNGEN NACH §9 BBauG

- 01 Bauweise offen (0)
Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art 6 Abs 3 und 4 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt.
- 02 Mindestgröße Bei allen geplanten Einzelhausgrundstücken: 610 m²
- 03 Firstrichtung Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.2..... (§ 9 (1) 2 BBauG).

FESTSETZUNGEN NACH ART. 107 BAYBO

- 04 Empfehlung: **GEBÄUDE**
Fassadengliederung und Material: Holzverkleidungen, Fensterkreuze und Fensterläden sind erwünscht. Die Fenster sollten hochformatig sein. Die Verwendung von Metallfensterrahmen und Glasbausteinen sollte vermieden werden. Wandflächen in hellen Farben, möglichst weiß. Eingangstüren möglichst als Holzkonstruktion.
Antennen: Sichtbar über Dach angebrachte Antennen sollen vermieden werden; Gemeinschaftsantenne für Baugbiet wünschenswert.

Festsetzungen:

Gestaltung und Proportion: Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltend wirken und das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Fassadengliederung und Material: Die Gebäude sind als Mauerwerks- oder Holzkonstruktion auszuführen. Für die Wandflächen sind nur ruhige Putzstrukturen und Farben zulässig.

05.1

Gebäude mit Erdgeschoss und ausbaufähigem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss): E + D1

Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 28°-35°
Kniestock: max. 0,70 m
Wird ein Kniestock \geq 0,50 m vorgesehen, sind die Fassadenflächen der Giebel und des Kniestocks traufenseitig mit Holz zu verkleiden.
Traufe: 0,60-0,80 m
Traufenwandhöhe: max. 3,80 m
Ortgang: 0,60 - 1,00 m
Sockelabsatz: max. 0,30 m ab natürl. Gelände OK

M.:1:500

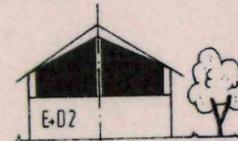


05.2

Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss als Vollgeschoss: E+D2

Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 27°-33°
Kniestock: 1,30-1,70 m
Wird ein Kniestock vorgesehen, sind die Fassadenflächen der Giebel und des Kniestocks traufenseitig mit Holz zu verkleiden.
Traufe: 0,70-0,90 m
Traufenwandhöhe: max. 4,40-4,80m entspr. Kniestockausbildung
Ortgang: 0,70 - 1,00 m
Sockelabsatz: max. 0,30 m ab natürl. Gelände OK

M.:1:500



08

09

Dachaufbauten und Dacheinschnitte: sind unzulässig

Kamine: müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen; keine Kamine an der Außenwand und keine wellenförmigen Kaminabdeckungen.

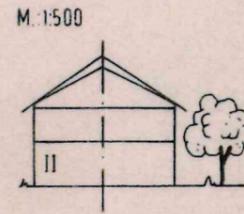
Bewegliche Abfalltonnen und Müllbehälter: Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes oder als Wandmüllbehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.

Balkone: Balkone mit senkrechter Brettverkleidung zulässig bis Auskragensweiten 1,40 m. Eingezogene Balkone, Loggien und Eckeinschnitte sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren: Die Kollektoren sind der Dachfläche anzupassen und in die Dachfläche zu integrieren.

alternativ: E+D2

Dachform: Satteldach (SD)
 Dachneigung: 27°-33°
 Kniestock: nicht zulässig, konstruktiv max. 0,20 m
 Obergeschoß u. Giebel sind mit Holz zu verkleiden.
 Traufe: 0,70 - 0,90 m
 Traufenwandhöhe: max. 5,90 m
 Ortgang: 0,70 - 1,00 m
 Sockelabsatz: max. 0,30 m ab natürl. Gelände OK

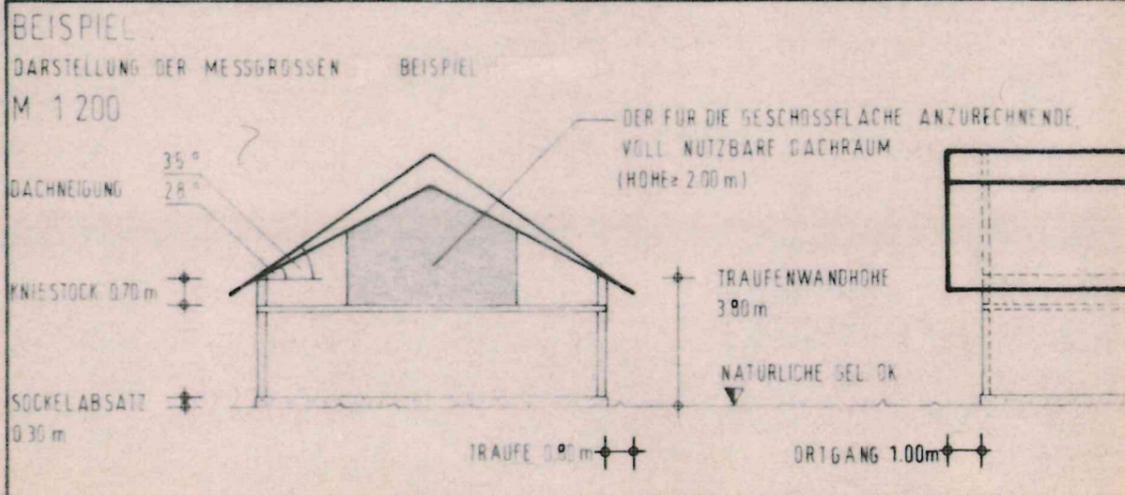


Empfehlung: Ein Sockelabsatz sollte vermieden werden und das Gebäude möglichst harmonisch in die natürliche Geländeentwicklung (ohne Aufschüttung oder Abgrabung) eingefügt werden.

Empfehlung:

GEBÄUDETYP

Festsetzungen: Zulässig sind als Obergrenze entsprechend den Zeichen unter Ziffer 22.



06

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Festsetzungen: Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO nicht zulässig. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch und materialmäßig anzupassen.
 Traufenwandhöhe: einseitig nicht über 2,50 m.
 Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldach auszubilden. Zusammengebaute Garagen sind in Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten. Ist die Garage als Grenzbebauung vorgesehen (Art. 107 Abs. 4 BayBO) müssen die Traufen der Dachflächen innerhalb der Grundstücksgrenzen liegen.

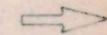
010

07

EINFRIEDUNGEN

Festsetzungen: Zaunfundamente und Begrenzungsmauern dürfen höchstens 20 cm über das außerhalb der Grundstücke anstehende Gelände herausragen. Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 1,00m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von lebendigen Hecken zulässig.

Pfeiler für Türen und Tore sind in Holz oder ver-



Postsetzung:

Empfehlung:

- Bepflanzung) nicht abzapflanzen.

Ausschen der straßenzugewandten Gärten ist mitber-
nnd für das gesamte Ortsbild. Gem. Art. 8a der
O sind diese Flächen gärtnerisch anzulegen und zu
halten. Hinweise auf empfohlene Pflanzarten:
e Pflanzliste.

Öffentlichen Grünflächen sollten gem. der Pflanz-
e und entsprechend den planlichen Festlegungen
. 6.2, 6.3) angelegt und gestaltet werden. Bei
eindung von zusätzlichen, nicht in Pkt. 0.9
ntem Pflanzenmaterial ist die Liste der giftigen
nzen vom Bayer. Staatsministerium für Landesent-
ung und Umweltfragen vom 21. Juni 1978 (Nr. 5612-
21 422) zu beachten.

Pflanzliste
Pflanzarten für öffentliche und private Grünflächen

Pinus excelsior	Fische
Platanoides	Spitzahorn
Aucubia	Friedlinde
Cornus	Winterlinde
Alnus	Bergulme
Castanea	Feldahorn
Quercus hippocastana	Rohkastanie
Prunella serotina	Traubenkirsche
Malus verucosa	Birke
Thuja silvestris	Kiefer
Larix decidua	Lärche

Ergänzung bzw. alternativ zu den angeführten Baum-
arten können im privaten Bereich Obstgehölze (Hoch-
stämme) gepflanzt werden.

Wald

Prunella spinosa	Schlehe	Corylus avellana	Hasel- nuß
Quercus oxycantha	Weißdorn		
Prunella aucuparia	Eberesche	Viburnum lantana	Holunder
Prunella aria	Mehlbeere		Schneeball
Prunella rugosa	Wildrose	Ligustrum vulgare	Ligustrum

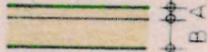
E UND PLATZE

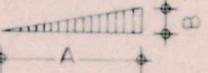
Befahrbaren Wohnwege und Plätze sind von den
Verkehrsflächen durch einen anderen Belag (s.
Bepflanzung) abzugrenzen. Bäume sind in befestigten
Zonen mit Baumscheiben oder Hochbeeten zu schützen.

Die Ausbildung der Fußwege, der befahrbaren Fußwege und
Plätze sollte alternativ mit
Kunststeinpflaster
Kunststeinpflaster
oder wassergebundener Decke ausgebildet werden.

- 3.2  Naturgrenze
- 3.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verkehrsflächen

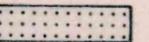
- 4.1  A = 1,5 Straßenverkehrsflächen mit Angabe der
Auslaubreite und Gehweg
B = 4,5-6,0
- 4.2  A = 3,5 Öffentliche Fußwege mit Angabe der
Auslaubreite:

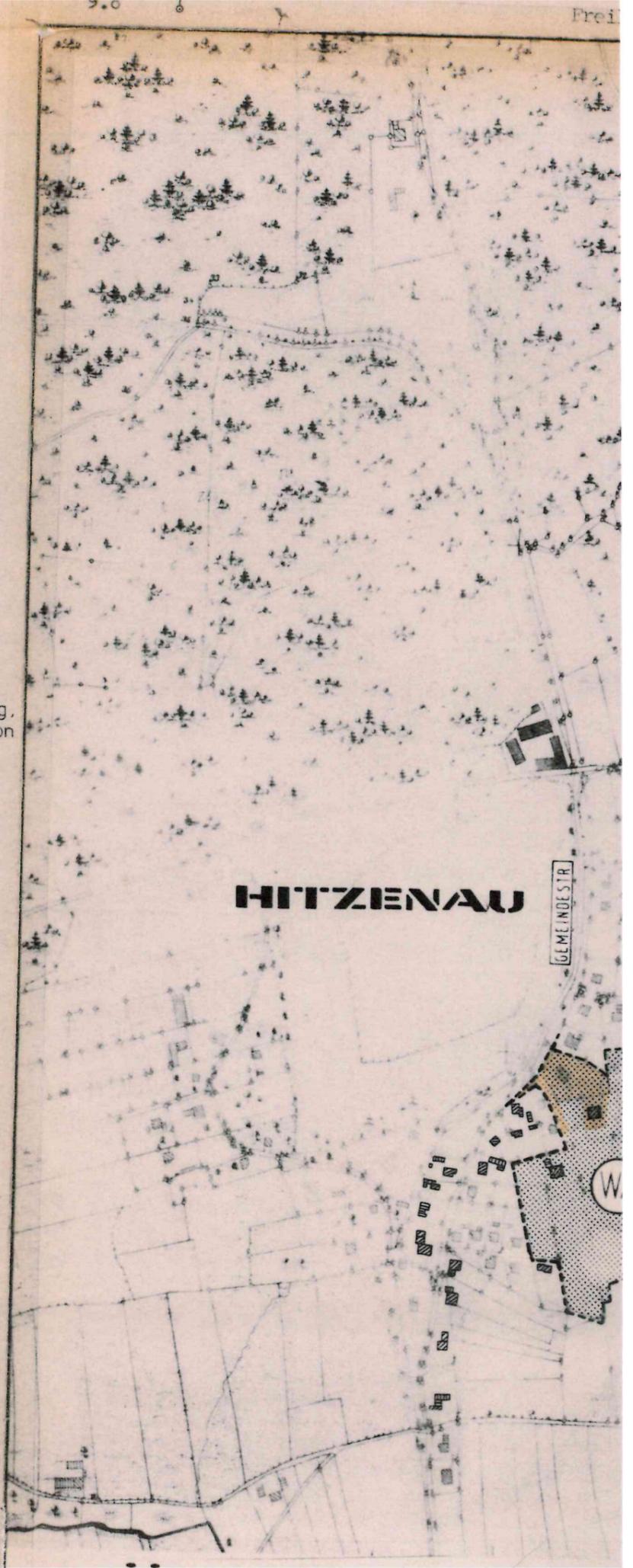
- 4.3  andere Belagart: z.B.: Pflaster, Bitumen-
Mastix, wassergebundene Decke
- 4.4  A = 40,0 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellängen
B = 10,0
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung,
Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von
den Verbindungslinien der Fahrbahnhöhen zulässig.

Leitung oberirdischer und unterirdischer Versorgungsanlagen, -leitungen

- 5.1  Bestehende/geplante Wasserversorgungs-
anlagen
- 5.2  Bestehende/geplante Abwasserleitungs-
anlagen

Grünflächen

- 6.1  Private Grünflächen mit Pflanzgebot als
Ortsrandbepflanzung (Pflanzarten: siehe
empfohlene Pflanzliste Pkt. 0.9):
- 6.2  öffentliche Grünflächen
- 6.3  Baumpflanzung in der öffentlichen
Grünfläche (im privaten Bereich als
Bepflanzung)
sowie in Platz- und Wohnflächen mit einer
Baumscheibe



putztem oder weiß gestrichenem Mauerwerk oder glatten Sichtbeton auszuführen.

Einfriedungen sind als Holzlatten- oder waagr. Bretterzaun auszuführen. Oberflächenbehandlung mit braunem Holz- imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.

Geländebedingte oder statisch bedingte Stützmauern sind in Naturstein, rauher Bretterschalung (Beton) oder Sichtmauerwerk, weißgeschlämmt, zu erstellen. Die Mauerhöhe darf max. 0,50 m und die Gesamthöhe mit aufgesetztem Zaun darf max. 1,20 m nicht überschreiten.

Empfehlung: An der Eingangsseite des Gebäudes sollten Zäune bei einem Gebäudeabstand von $\leq 5,0$ m zur öffentlichen Verkehrsfläche vermieden werden. Stehen Gebäude gruppenweise zusammen, sollte ein gemeinsamer Eingangsbereich mit abgestimmter Gestaltung + Bepflanzung beschaffen werden.

VORPLATZE

Festsetzungen: Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garagen entsprechen. Die Tiefe der Zufahrt auf dem Grundstück muß mind. 5,0 m betragen und ist als privater Stellplatz anzulegen (s. Ziff. 7.1 + 7.2). Nebeneinander liegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und abgestimmt zu gestalten.

Empfehlung: Die Ausbildung der Garagenzufahrten sollte alternativ mit:

- a) Natursteinpflaster
- b) Rasengittersteinen
- c) Betonverbundpflaster erstellt werden.
- d) Riesel

Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren empfohlen bei gleichzeitiger Begrünung der Restflächen.

GRÜNFLÄCHEN:

Festsetzungen: In den privaten Grundstücken ist je 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 Großbaum zu pflanzen. Der Standort ist beliebig, jedoch mind. 1 Großbaum an der Straße oder an einem öffentlichen Fußweg (§ 39 b, Abs. 8, BBauG, Pflanzgebot; Art. 8a, BayNG). Als Ortsrandeingerüstung oder zur Durchgrünung der bebauten sind entsprechende

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hitzenau-Ost, Gemeinde Kirchdorf a. Inn als Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt (s. Nutzungsschablone).

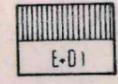
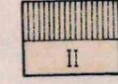
2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BBauG und § 16 und 17 BauNVO)

Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte.

2.1	Schemata der Nutzungsschablone:	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Z
		Grundflächenzahl GFZ	Geschoßflächenzahl GFZ
		Bauweise	Dachform

2.2 Zahl der Vollgeschosse Z: Darstellung im Plan mit Festsetzung der Firstrichtung als: als Höchstmaß zulässige Nutzung:

I		ein Vollgeschöß und Dachausbau entspr. Pkt. 05.1	9.
II m.B.		2 Vollgeschosse mit Beschränkung als Erdgeschöß und Dachgeschöß entspr. Pkt. 05.2	9.1
			9.2
II		2 Vollgeschosse entspr. Pkt. 05.3	9.3
			9.4

3. Bauweise, Baukörper, Bauformen

(§ 22 und 23 BauNVO)

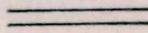
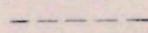
3.1 0 Offene Bauweise

7. 7.1 7.2 7.3 7.4 7.5 8. 8.1 8.2 8.3 9. 9.1 9.2 9.3 9.4 9.5 9.6 9.7 9.8

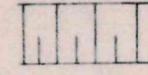
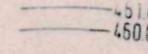
7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen.
- 7.2  Garage mit Firstrichtung, Zufahrt in Pfeilrichtung und Stellplätze der zur Straße hin nicht abgezäunt werden darf.
- 7.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- 7.4  Parkplatz
- 7.5  Kapelle

8. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 8.1  Sonstige Fuß- und Erschließungswege
- 8.2  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 8.3  Parzellen-Nummerierung

9. Kartenzeichen der Bayerischen Flurkarten

- 9.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 9.2  bestehendes Wohngebäude
- 9.3  bestehendes Nebengebäude
- 9.4  Mischung
- 9.5  absonnarter Weg
- 9.6  Höhenlinien
- 9.7  Flurstücksnummern
- 9.8  Freileitungsmast

BEBAUUNGSPLAN
M.: 1:1000

GEMEINDE: KIRCHDORF A. INN
LANDKREIS: ROTTAL-INN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 (1) und § 9 (8) vom 02.05.83 bis 03.06.83 in der VerwGem Kirchdorf a. Inn öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 21.04.83 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht.



Kirchdorf a. Inn, den 15.06.83
[Signature]
Bürgermeister

Die Gemeinde Kirchdorf a. Inn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 07.06.83 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.



Kirchdorf a. Inn, den 15.06.83
[Signature]
Bürgermeister

Das Landratsamt Rottal/Inn hat den Bebauungsplan mit Verifikation vom 26.7.83 Nr. 5.0.43 gem. § 11 BBauG genehmigt.



Pfaukirchen, den 26.7.83
[Signature]
i.A.:

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 25.07.1983 bis 26.08.1983 in VG Kirchdorf a. Inn gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung und die Auslegung sind am 21.07.1983 ortsüblich durch Anschlag a.d. Amtstafeln bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



KIRCHDORF A. INN, den 29. Aug. 1983
Gemeinde Kirchdorf a. Inn
[Signature]
ZIII
1. Bürgermeister
Gemeinschaftsvorsitzender