PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. 1. 0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugrund wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes HITZENAU-057, 2. BAUABSCHNITT, Gemeinde KIRCHDORF / INN als Allgemeines Wohngebiet WA gem. BL BauNVO festgesetzt. (siehe Nutzungsschablone)
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (siehe Punkt 7.4.0 Stellplätze)
Sowie üblicherweise nicht anders festgesetzt sind Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser ausgeschlossen.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z.

Darstellung im Plan mit Festsetzung der Firstrichtung als:	als (Höchstzahl) zulässige Nutzung:
	2 Vollgeschosse (1.OG als ausgeb. Dachgeschoss)
	2 Vollgeschosse (Erdgeschoss + 1.Obergeschoss)

1. 2. 0 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE (Erläuterung)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Z.
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

1. 3. 0 FESTSETZUNGEN NACH 9 BauGB

1. 3. 1 MINDESTGRÖSSE — Bei allen geplanten Grundstücken: 600 m²

1. 3. 2 FIRSTRICHTUNG — Die eingezeichnete Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich

1. 3. 3 BAUWEISE — offen ; Einzelhausbebauung

1. 4. 0 BAUWEISE , BAUGRENZEN (§ 22 und 23 BauNVO)

1. 4. 1 o — offene Bauweise

1. 4. 2 ——— — Baugrenze

1. 5. 0 VERKEHRSFLÄCHEN , ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

1. 5. 1 Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite und Gehweg.

1. 5. 2 Öffentlicher Bankett- bzw. Wiesenstreifen mit Angabe der Ausbaubreite

1. 5. 3 für Anlieger- und Versorgungsfahrzeuge befahrbarer öffentlicher Vollweg mit Angabe der Ausbaubreite

1. 5. 4 Andere Fahrbahnbefestigung (Ausführung siehe Punkt 2. 5. 0 Wege und Plätze)

1. 5. 5 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung , Bepflanzung, oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.

1. 5. 6 Verkehrsflächenbegrenzungslinie.

1. 5. 7 Öffentliche Grünfläche.

1. 6. 0 FÜHRUNG DER VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN SOWIE LEITUNGEN

1. 6. 1 bestehende bzw. geplante Wasserversorgungsanlage

1. 6. 2 bestehende bzw. geplante Abwasserbeseitigungsanlage.

1. 7. 0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. 7. 1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen

1. 7. 2 Garagen mit Firstrichtung ; Zufahrt in Pfeilrichtung

1. 7. 3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG
(Art. 91 BayBO)

2. 1. 0 GEBÄUDEFESTSETZUNGEN

Dächer : Das Abschleppen des Hauptdaches (z.B über angebaute Garagen und Nebengebäude) ist nur an einer Gebäudelängsseite bis zu 3,50 m Breite zulässig.
Traufseitige Dacheinschnitte an den Gebäudeecken sind unzulässig.
Dacheindeckung : Pfannendeckung ; naturrot

Fassadengliederung und Material : Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk in Holzbauweise oder mit überlagter Holzschalung auszuführen . Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farbtöne zulässig, die Holzteile können naturbelassen bleiben bzw. mit heller bis mittelbrauner Lasur nachbehandelt werden . Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz

Balkone : Balkone sind in Holzkonstruktion bis Auskragungsweiten von 1,40 m zulässig, frühenschichte sind nicht möglich.

Kamine : Kamine müssen in Firstnähe aus dem Dach stehen, übertretende Kamine an der Außenwand und wildenförmige Kaminabdeckungen sind unzulässig.

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

Dachgauben : Beim Gebäudetyp E + D und einer Dachneigung von mindestens 30 ° ist je eine Dachgaube je Dachfläche zulässig . Fenstergröße max. 1,3 m²

Dachflächenfenster : Liegende Dachflächenfenster bis max. 1 m² Fensterfläche sind zulässig.

Empfehlung : Das Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite sollte mindestens 1,5 : 1,0 sein .
Fenster sind als Holzfenster mit Teilungen bzw. Sprossen auszuführen . Türen und Tore ebenfalls aus Holz.
Die Verwendung von Metallfenstern und -türen sowie Glasbausteinen sollte vermieden werden .
Auffällig über dem Dach angebrachte Antennen sollen vermieden werden . Gemeinschaftsantennen für die Baugebiete sind wünschenswert .

2. 2. 0 GEBÄUDEFORM , BAUHÖHEN

Schema mit Darstellung der Hellgrößen für nachfolgende Festsetzungen :

D = DACHNEIGUNG
K = KNIESTOCK
O = ORTGANG
T = TRAUFÜBERSTAND
TW= WANDHÖHE TRAUFSEITIG
S = SOCKEL
DA= DER FÜR DIE GESCHOSSFLÄCHE ANZURECHNENDE VOLL NUTZBARE DACHRAUM (HÖHE ≥ 2,00 m)

Zulässig sind entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan folgende Gebäude :

2. 2. 1 E + D

Gebäude mit :	Erdgeschoss + ausgeb. Dachgeschoss
Dachform :	Satteldach
Dachneigung :	27 – 33 °
Kniestock :	max. 170 m
Traufüberstand :	max. 120 m
Wandhöhe traufseitig :	max. 4,70 m (ab gewachsenem Gelände)
Ortgang :	max. 120 m
Sockel :	max. 0,25 m ohne Absatz Material

SCHNITT M. = 1:250

2. 2. 2 E + I

Gebäude mit :	Erdgeschoss + 1. Obergeschoss
Dachform :	Satteldach
Dachneigung :	27 - 33°
Kniestock :	über 1.OG nicht zulässig
Traufüberstand :	max. 120 m
Wandhöhe traufseitig :	max. 5,50 m (ab gewachsenem Gelände)
Ortgang :	max. 120 m
Sockel :	max. 0,25 m ohne Absatz Material

SCHNITT M. = 1:250

2. 3. 0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Hohe Sockelausbildungen bei Garagen in Verbindung mit Aufschüttungen sind zu vermeiden . Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht zulässig.

Wandhöhe traufseitig : Einfahrtsseitig nicht über 2,50 m .
Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldach auszubilden .
Die Garagen sind in Bauhöhe , Dachform und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen
Verrechnungen der Dachflächen mit dem Hauptdach sind konstruktiv und gestalterisch einwandfrei zu lösen .

2. 4. 0 STELLPLÄTZE

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen . Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m frei sein , damit diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann .
Nebeneinander liegende Zufahrten sind nicht einzurichten und abgestimmt zu gestalten (siehe Punkt 1.1.0 Art der baulichen Nutzung sowie 1.4.1 und 1.4.2 sonstige Festsetzungen)
Die Befestigung der Garagenzufahrten ist alternativ auszuführen mit :

a) Natursteinpflaster
b) Betonverbundpflaster
c) wassergebundener Decke (Riesel)
d) Einstreu-Mastex

Empfehlung : Die Garagenvorplätze sind zumindest bei aneinandergrenzenden Doppelgaragen durch Pflanzinseln zu gliedern .
Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur zwei parallelen Fahrspuren bei gleichzeitiger Begrünung der Restfläche empfohlen .

2. 5. 0 WEGE UND PLÄTZE

Die gekennzeichneten Flächen (siehe Punkt 1.5.0 Verkehrsflächen , öffentliche Flächen) sind von den Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Belag abzugrenzen . Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumscheiben oder Hochbeeten zu schützen .

Die Befestigung der fußwege sowie der befahrbaren Wege und Plätze ist alternativ auszuführen mit

a) Natursteinpflaster
b) Betonverbundpflaster
c) wassergebundener Decke (Riesel)
d) Einstreu-Mastex

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. 1. 0 EINFRIEDUNGEN

——— Zaunverlauf unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche
Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind bis 0,20 m zulässig . Die Höhe aller Zaunarten einschl. Fundament ist auf max. 1,00 m beschränkt . Höhere Einbrüchungen sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig . Pfeiler für Türen und Tore sind in Holz, verputzten oder weiß gestrichenem Mauerwerk, oder glatten Sichtbeton auszuführen . Einfriedungen sind als Holzstaketen- oder waagrechter Bretterzaun auszuführen . Oberflächenbehandlung mit braunen Holzimprägnierungsmitteln oder deckenden Farbzusatz .

– – – – – Zaunverlauf an seitlichen Grundstücksgrenzen entweder als Holzzaun ohne Sockel oder als Drahtzaun max. 1,00 m hoch, jedoch beidseitig hinterpflanzt .

Empfehlung : Bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5, 00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sollte der Vorgartenbereich zum öffentlichen Straßenraum nicht eingezäunt werden . Stehen Gebäude gruppenzusammen , sollte ein gemeinsamer Eingangsplatz mit Bepflanzung gestaltet werden .

3. 2. 0 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

3. 2. 1 BEPFLANZUNG , EINGRÜNUNG

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 3.2.2 a) und 3.2.2b) anzulegen und zu unterhalten .

Es sind nur passende einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen .
Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden buntlaubigen und exotischen Züchtungen sowie der säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und von Kaniferenhecken .

Auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zur freien Landschaft hin ist im Bereich der privaten Grünflächen besonders zu achten ; je Grundstück sind je 250 m² Grundstücksfläche ein Großbaum nach Punkt 3.2.2.a) zu pflanzen , mindestens jedoch 3 Großbäume je Grundstück

private Grünfläche mit intensiver Durchgrünung .

Empfehlung : Pflanzvorschläge :

Baumpflanzung im öffentlichen oder privaten Bereich nach Pflanzliste (siehe Punkt 3.2.2 a) Baume)

Deckstrauch- oder freiwachsende Hecke in Verbindung mit Pflanzgebot (siehe Punkt 3.2.2 b) Sträucher) zur Durchgrünung und als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft .

3. 2. 2 PFLANZLISTEN

a) Bäume : Als Alleebaum und Straßenbegleitgehölz sind zugelassen :

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fagus sylvatica	Buche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpin us betulus	Weißbuche
Quercus robur	Eiche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Die Alleebäume sollen als Hochstämme, Mindesthöhe 350 - 400 cm, Mindestumfang 18 - 20 cm gepflanzt werden .
In Ergänzung bzw. alternativ zu den angeführten Baumarten können im privaten Bereich Obstbgehölze (Hochstämme) gepflanzt werden .

b) Sträucher : Als Unterpflanzung zu Alleebäumen sowie Hinterpflanzung seitlicher Zäune sind zugelassen .

Rosa rugosa	Buschrose bodendeckend
Rosa nitida	Buschrose niedrig
Hypericum calycinum	JohannisKraut
Corylbus avellana	Haselnuß
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster
Sambuchus nigra	Holunder
Pehenilla L. Arten	Fingerstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus carrierii	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose bodendeckend

Die Sträucher sollen in den Größen 100 cm - 150 cm gepflanzt werden .

HINWEISE

4. 1. 0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

4. 1. 1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

4. 1. 2 bestehendes Wohngebäude

4. 1. 3 bestehendes Nebengebäude

4. 1. 4 Böschung mit Ober- und Unterkante

4. 1. 5 abgemarkter Weg.

4. 1. 6 111/1 , 123 Flurstücksnummern.

4. 1. 7 Freileitungsmast

4. 1. 8 345.00 / 344.80 Höhenschichtlinien.

4. 2. 0 SONSTIGE HINWEISE UND PLANZEICHEN

Gestaltung : Die Gebäude sind so zu gestalten , daß sie in Einklang mit §10 BayBO nicht verunstaltend wirken . Die entsprechenden Bauweise entsprechen und auch in das vorhandene Straßen- Orts- und Landschaftsbild einfügen .

Bewegliche Abfallbehälter und Müllbehälter : Bauliche Anlagen zur Aufnahme bewegliche Abfallbehälter sind auf vier sinnvoll geschaffenen Flächen (im Grundriß) oder als Wandeinbauschränke aus zuführen . Den Nachweis ist im Zuge der Bauvorgabe zu erbringen .

Grundstücksgrenzen , im Rahmen einer Neuordnung möglichen Entwicklung, neu zu vermessen .

Parzellen- Nummerierung.

Trafo geplant

Kinderspielplatz geplant

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 01.07.1988 bis 01.08.1988 in VG Kirchdorf a. Inn öffentlich ausgelegt . Ort und Zeit der Auslegung wurden am 22.06.1988 ortsüblich durch Anschlag an d. Amtstafeln bekanntgemacht .

Kirchdorf a. Inn 12.10.1988
Bürgermeister / 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Kirchdorf a. Inn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.09.1988 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB und Art. 91 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen .

Kirchdorf a. Inn 12.10.1988
Bürgermeister / 1. Bürgermeister

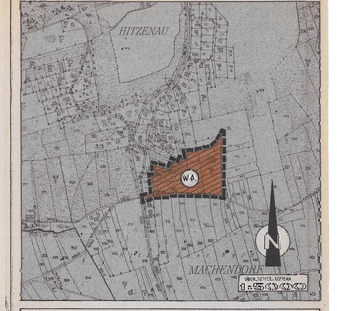
Dem Landratsamt Rottal-Inn wurde der Bebauungsplan angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht festgestellt.

Pfarrkirchen 24. Nov. 1988
L.A. Hafner
Regierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 01.12.1988 in VG Kirchdorf a. Inn gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt . Die Genehmigung und die Auslegung sind am 01.12.1988 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht worden . Der Bebauungsplan ist mit Begründung seit Amtstafel d. Landkreises Rottal-Inn Auf die Vorschriften des §44 Abs. 1 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 2 des Baugesetzbuches über die Unbeachtlichkeit von Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen .

"Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen des Bebauungsplanes , mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung , ist unbeachtlich , wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist . Die Frist beginnt mit dem Tag dieser Bekanntmachung "

Kirchdorf a. Inn den 12. Dez. 1988
Bürgermeister / 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN GENEHMIGUNGSFASSUNG

HITZENAU - OST
- II.BA -

GEMEINDE : KIRCHDORF a INN
LANDKREIS : ROTTAL - INN
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

GRUNDPLANUNG:			BEILAGE : BEGRÜNDUNG
MASSTAB :	1. AND.	entw. OKT. 87	SCHWARZ
	2. AND.	gez. OKT. 87	PETSCH.
1:500 1:1000 1:2000	3. AND.	gepr. OKT. 87	SCHWARZ

ING.-BÜRO DIPL.-ING. COPLAN GMBH P. KESSLER
8330 EGGENFELDEN, RATHAUSPLATZ 2, TELEFON (0 87 21) 706-43
8358 VILSHOFEN, KAPUZINERSTR. 21, TELEFON (0 85 41) 61 00

EGGENFELDEN, DEN 12. 09. 1988