



**BEBAUUNGSPLAN KIRCHDORF/INN „MACHENDORF - OST“**

für den Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:  
 BauGB in der Fassung vom 08.12.1990  
 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990  
 PlanVO in der Fassung vom 18.12.1990  
 BayBO in der Fassung vom 18.04.1994

**A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

- Planzeichen**  
 Textliche Festsetzungen mit Planzeichenklärung  
**Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO  
**Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO**  
 Die max. Wandhöhe traufseitig beträgt bei II+D 6,75m  
 Die max. Wandhöhe traufseitig beträgt bei I+D 5,00m  
**Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen oder festgesetzten Gelände bis zum Scheitelpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.**  
**Bei der max. Wandhöhe ist die talzugewandte Traufseite des Gebäudes ausschlaggebend.**  
**Schemata des Haustyps als Beispiel**  
 II+D  
 I+D  
**GRZ 0,4**  
 Grundflächenzahl als Höchstmaß gem. § 19 BauNVO  
 Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.  
**II+D**  
**I+D**  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO  
 Es sind max. 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss zulässig  
 Es sind max. 1 Vollgeschöb + Dachgeschoss zulässig  
 (Dachgeschoss als Vollgeschöb zulässig)  
 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Nutzungskreuz eingetragen.  
**GPZ 0,4**  
 Geschöflächenzahl als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO  
 Die höchstzulässige Geschöflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.  
**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO  
 Abstandsflächen  
 Die baurechtlichen Vorschriften des Art. 6 der BayBO hinsichtlich der Abstandsflächenregelung sind einzuhalten.  
**Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)**  
 Die Art der Bauweise ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.  
**Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 300m².  
**Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 Flächen für Garagen, Stellplätze mit ihren Einfahrten, soweit nicht innerhalb der Baugrenzen.  
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.  
**Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite in Asphalt  
 Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite in Pflaster  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenbegleitende Grünfläche (öffentlich) als Schotterterrasse  
 Öffentlicher Fußweg in wassergebundener Decke (Kies)  
 Pkw - Stellplatz öffentlich  
 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge  
 Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,50m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.  
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)  
 Zu einflanzende Laubbäume im öffentlichen Bereich  
 Zu einflanzende Laubbäume im privaten Bereich  
 Zu erhaltende Laubbäume  
 private Grundstücksflächen mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht des vorhandenen Baumbestandes zur Sicherstellung der Durchgrünung und der Regenregulierung (genauere Angaben siehe gründerische Festsetzungen)  
 Als Biotop ausgewiesener Bereich  
 Private Grünfläche  
**Altlastenbereich (§ 9 Abs. 5 BauGB)**  
 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen mit Altlastenrisiko bzw. Altlastenrisikoverdacht (siehe Untersuchungsberichte Buro Lehmann)  
 Vor Bauarbeiten sind die von LFU getroffenen Vorsorgemaßnahmen zu beachten (siehe dazu Begründung Punkt 4 Altlastenrisikoverdacht)

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 98 BayVO, V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

- Dachform / Dachgestaltung (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**  
 Dachform  
 Satteldach/begünstigtes Pultdach  
 Für die Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer und begrünte Pultdächer zulässig.  
**Dachneigung**  
 Eine Dachneigung von 27° - 35° ist zulässig.  
 Begünstigte Dächer sind eine Dachneigung von 7° - 38° zulässig.  
**Dachdeckung**  
 Zulässig ist eine ziegeltartige Dachdeckung mit Dachziegel, Betonplatten und Pflastersteinen.  
 Zulässig sind durch Bewehrung begrünte Dächer (Grühdächer).  
 Dachstuhl und Zwerggiebel sind bei edulierten Dachstuhl und einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Einzelfläche der Dachpauben max. 1,20m. Der Abstand von der Gebelwand mind. 2m betragen.  
**Dachflächenfenster sind in Kombination mit je max. 1,00m² zulässig.**  
 Eine Kombination mit Dachpauben darf jedoch nicht veranwendet werden.  
**Es sind nur Dächer ohne Dachausstiege zulässig.**  
**Vorspringende Bauteile, wie z. B. überdachte Balkone, sind in gleicher Geschöshöhe wie das Hauptdach, in Glas oder Blechdeckung auszuführen.**  
**Dachüberstände sind wie folgt zulässig:**  
 Traufüberstand: 0,50m - 1,00m  
 max. 1,40m bei Balkonüberdachung  
 Ortang: 0,40m - 1,00m  
 max. 1,60m bei Balkonüberdachung  
**Kamine sind so zu legen, daß sie in Firsthöhe aus dem Dach stoßen.**  
 Kamine im Traufbereich der Dachflächen sind unzulässig.  
**Eine Kniestockausbildung ist zulässig.**  
 Die festgesetzte Gebäudehöhe ist jedoch einzuhalten.  
 bei I+D über EG max. 1,70m zulässig  
 bei II+D über EG max. 0,60m zulässig  
**Als Kniestockhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohdecke bis zum Scheitelpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.**  
**Sonneneinstrahlung sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren.**  
**Höhe der Gebäude (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**  
 Bei Errichtung der Haupt- und Nebengebäude darf die natürliche Geländeoberfläche nicht wesentlich verändert werden.  
 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,25m über der nächstgelegenen Straße oder dem Gehweg liegen.  
**Fassadengestaltung (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**  
**Materialien für Außenwände**  
 Zulässig sind ruhig strukturierte Putze oder Holzverkleidung.  
**Sichtbare Sockelabschlüsse sind nicht zulässig.**  
 Holzflächen sind, wenn sie nicht naturbelassen bleiben, mittel- bis dunkelbraun, aber nicht schwarzgrün einzulassen.  
**Kletterpflanzen zur Fassadengrünung, wie Latex- und Schnurgelüste, Rankgitter und Wandspalier sind zulässig.**  
**Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**  
 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.  
 Flachdächer sind unzulässig.  
 Flachneigige, begrünte Sattel- und Pultdächer sind auch bei einer anderen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des Hauptgebäudes zulässig.  
 Bei zusammengebauten Garagen ist die Garage in der Höhe und im Erscheinungsbild der Nachbargarage anzupassen.  
**Höhe Sockelabschlüsse bei Garagen in Verbindung mit Aufschüttungen sind zu vermeiden.**  
**Gestaltung von Stellplätzen (Art. 98 Abs. 1 Nr. 3 BayBO, V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**  
 Die Breite von Garagenzufahrten darf max. der Breite der Garage entsprechen.  
 Die Garagenzufahrt muß mind. 5,00m tief sein, damit diese als Stauraum für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann.  
 Die Garagenzufahrt ist von einer Einfriedung freizuhalten.  
 Nebeneinander liegende Zufahrten sind abgestimmt zu gestalten und mit einem mind. 0,50m breiten Bepflanzstreifen zu trennen (evtl. dazwischenliegende Baum- oder Pflanzstreifen).  
**Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die Befestigungsflächen der Garagenzufahrten auf das notwendige Maß zu begrenzen und in den folgenden Materialien auszuführen:**  
 a) Pflaster  
 b) wassergebundene Decke  
 c) JSB- und wasserdurchlässige Betonsteine  
 d) Pflasterpflaster  
 e) Natursteinpflaster  
 f) Asphaltdecken sind nicht zulässig.

**C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

- Zusätzliche Zeichenerklärung**  
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
 Bauplatz Nr.  
 vorgeschlagene Baukörper  
 Die eingetragene Färbung gilt als Vorschlag.  
 Eine abweichende Färbung ist zulässig, soweit dies innerhalb der eingetragenen Baugrenzen möglich ist.  
 bestehendes Gebäude  
 verkehrsbenutzter Bereich als Vorschlag
- Schemata der Nutzungsschablone mit Erläuterung der Festsetzung (Erläuterung an Hand eines Beispiels)**  
 Art der baulichen Nutzung  
 Zahl der Vollgeschosse  
 allgemeines Wohngebiet  
 2 Vollgeschosse  
 Grundflächenzahl GRZ  
 0,4  
 Geschöflächenzahl GPZ  
 0,4  
 Bauweise  
 Dachform/Dachneigung  
 SP/ID  
 Satteldach (Pultdach als Grunddach)  
 27°-35°
- Empfehlungen**  
**Gebäude, Proportionen**  
 Das Verhältnis von Hauslänge zu Hausbreite sollte mind. 1:4:1:0 betragen.  
**Fenster**  
 Fenster sollten als Holzfenster mit Teufelung bzw. Spalten ausgeführt werden. Türen und Tore ebenfalls aus Holz.  
 Die Verwendung von Metallfenstern und -türen, sowie Glasbausteinen sollte vermieden werden.  
**Energieeinsparung**  
 Der Erwärmung des Brauchwassers durch regenerierbare Energiequellen (Grundwasserpumpe, Sonnenkollektoren) ist, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, der Vorrang gegenüber herkömmlichen Energieträgern (Öl, Holz, Kohle etc.) zu geben. Eigene Stromerzeugung über Photovoltaik-Anlagen ist anzustreben.  
**Antennen**  
 Antennenanlagen sind, wenn empfangstechnisch möglich, im Dach unterzubringen. Gemeinschaftsantennen sind wünschenswert.  
**Garagenzufahrten**  
 Bei längeren Garagenzufahrten wird, zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich und um die Versiegelung zu verringern die Bepflanzung von nur zwei parallelen Fahrbahnen bei gleichzeitiger Begrünung der Restflächen empfohlen.  
**Einfriedigungen**  
 Zur öffentlichen Verkehrsfläche sollte auf eine Einfriedigung verzichtet werden und stattdessen ein gemeinsamer Eingangsbereich mit Bepflanzung gestaltet werden.  
**Wandbegrenzung**  
 Die Außenwände v. a. von Nebengebäuden, sind nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen oder Obstbäumen zu begrünen.  
 Dies trifft v. a. für größere Wandflächen ohne Fensteröffnung zu.  
**Oberflächenwasser**  
 Die versiegelten Flächen sind so gering wie möglich zu halten.  
 Eine Nutzung des Regenwassers, besonders zum Garten gießen wird empfohlen.  
 Die Möglichkeit der Regenwassernutzung in den Gebäuden (z. B. WC-Spülung) ist bei der Bauart zu prüfen.  
 Darüber hinaus ist nach Möglichkeit anfallendes Niederschlagswasser über Versickerungslagen dem Untergrund zuzuführen.  
 Das Grundwasser darf nicht der Kontamination zugeführt werden, auch nicht während der Bauzeit.  
**Mindestpflanzqualität:** H oder Teil 3 x v.  
 SLU: 14-16cm mit Ausnahme der Obstbäume  
**Sträucher:**  
 Acer campestre  
 Cornus sanguinea  
 Cornus mas  
 Cornus xylosteum  
 Rosa arvensis  
 Rosa pratincola  
 Viburnum lantana  
 Ligustrum vulgare  
 Rhamnus frangula  
 Carpinus betulus  
 Crataegus monogyna  
**Feld-Ahorn  
 Esche  
 Vogelkirsche  
 Stiel-Eiche  
 Winter-Linde  
 Weibstamm  
 Berg-Ahorn  
 Hasel  
 Schleiborn  
 Hundstose  
 Schwarzer Holunder  
 Faulbaum  
 Hainbuche  
 Weißdorn**  
**Mindestpflanzqualität:** 2 x v., Höhe 60-100cm

**D GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- Bepflanzung, Eingrünung**  
 Die gemeinschaftlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt D 3 des Planes anzulegen und zu unterhalten.  
 Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntblühenden und exotischen Züchtungen, säulenförmigen farbzüchteten Koniferen und Koniferenhecken. Zierformen mit grünem Laub bzw. entferntliche Koniferen können bis zu einem Anteil von 30% im Privatbereich gepflanzt werden.  
 Im Übergangsbereich zur freien Landschaft dürfen nur einheimische Arten nach Liste D 3 bzw. Obstbäume (mindestens Halbstämme) verwendet werden, dabei ist auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zu achten. Je Grundstück ist je 200m² Grundstücksfläche ein Baum nach Punkt D 3 1 oder D 3 2 zu pflanzen, mindestens jedoch zwei Bäume je Grundstück.  
 Die vorhandene Heckenstruktur ist gemäß der Planzeichnung zu erhalten und womöglich durch eine angepasste Neupflanzung zu ergänzen.  
 Der Nachbarbereich zum Biotop ist von jeder gärtnerischen Nutzung freizuhalten und möglichst natürlich zu gestalten (Wiesentflächen).
- Einschränkung bei der Bepflanzung**  
 Im Bereich von Sichtdreiecken (Einmündungen) - niedrige Strauchpflanzung  
 Ligustrum vulgare „Lodense“  
 Ribes alpinum  
 Rosa arvensis  
 Salix purpurea „Nana“  
 Zwerg-Liguster  
 Alpen-Johannisbeere  
 Feld-Rose  
 Zwerg-Purpurweide  
 Im Bereich von Kabel- und Leitungswegen  
 Erfolgen Baum- und Strauchpflanzungen in der Nähe von Erd- und Kabeltrassen, so ist eine Abstandszone von je 2,30m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Stromversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Erdkabel und Leitungswegen sind die nötigen Abstandsflächen einzuhalten und nur Bepflanzungen mit niedrigem Wuchs zuzulassen.  
 Im Bebauungsplan gekennzeichnete Pflanzstreifen dürfen für Zeuwege und Einfahrten unterbrochen werden.
- Pflanzlisten**  
 Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinwüchsige Baumformen für geschlossene Pflanzraum und Strauchbäume.  
**3.1 Straßenbegleitpflanzung**  
 Bäume:  
 Acer campestre  
 Acer platanoides  
 Carpinus betulus  
 Crataegus monogyna  
 Fraxinus excelsior  
 Prunus avium  
 Quercus robur  
 Sorbus aucuparia  
 Tilia cordata  
 Juglans regia  
 Robinia pseudoacacia  
 Umbraulifera  
 Robinia pseudoacacia  
 Monophylla  
 Platanioides GLOBOSUM  
 Hochstamm Obstbäume  
 Mindestdurchmesser: 3 x v., a + w SLU  
 SLU: 18-20cm mit Ausnahme der Obstbäume  
 Sträucher: siehe Punkt D 3.2  
 Unterpflanzung alternativ: Landschaftsgras  
**3.2 Baum- und Strauchhecken in Siedlungsbereichen**  
 Bäume:  
 Acer pseudoplatanus  
 Fraxinus excelsior  
 Prunus avium  
 Quercus robur  
 Sorbus aucuparia  
 Tilia cordata  
 Juglans regia  
 Berg-Ahorn  
 Esche  
 Vogelkirsche  
 Stiel-Eiche  
 Winter-Linde  
 Weibstamm  
 Qbstbaumhoch- und Halbstamm  
 Mindestpflanzqualität: H oder Teil 3 x v.  
 SLU: 14-16cm mit Ausnahme der Obstbäume  
**Sträucher:**  
 Acer campestre  
 Cornus sanguinea  
 Cornus mas  
 Cornus xylosteum  
 Rosa arvensis  
 Rosa pratincola  
 Viburnum lantana  
 Ligustrum vulgare  
 Rhamnus frangula  
 Carpinus betulus  
 Crataegus monogyna  
**Feld-Ahorn  
 Esche  
 Vogelkirsche  
 Stiel-Eiche  
 Winter-Linde  
 Weibstamm**  
 Mindestpflanzqualität: 2 x v., Höhe 60-100cm

**E PFLANZFLÄCHEN ZUR INNEREN GLIEDERUNG**

- Bäume:** Arten siehe Punkt D 3.2  
 Sträucher:  
 Amelanchier ovalis  
 Cornus mas  
 Cornus xylosteum  
 Rosa arvensis  
 Rosa pratincola  
 Viburnum lantana  
 Ligustrum vulgare  
 Felsenbirne  
 Kornelkirsche  
 Gemeine-Heckenkirsche  
 Feld-Rose  
 Alpen-Rose  
 Weißer-Schneeball  
**Gewissensnahe Pflanzbereiche**  
 Bäume:  
 Alnus glutinosa  
 Salix alba  
 Praxinus excelsior  
 Sträucher:  
 Elyonurus europaeus  
 Viburnum opulus  
 Prunus padus  
 Salix caprea  
 Salix caprea  
 Rot-Erle  
 Silber-Weide  
 Esche  
 Pfaffenhütchen  
 Schneeball  
 Trauben-Kirsche  
 Saal-Weide  
 Grau-Weide

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Entwurf / Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.02.99/13.04.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.97 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.93 hat in der Zeit vom 18.08.93 bis 03.09.93 stattgefunden.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.94 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.95 bis 10.02.95 öffentlich ausgestellt.  
 Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 16.12.94 ortsüblich hingewiesen.  
 Die Stadt / Gemeinde Kirchdorf a. Inn hat mit Beschluß des Gemeinderates den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 22.09.97 als Satzung beschlossen.  
 Der Bebauungsplan wurde dem Landrassat Krotz-Tin angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht festgestellt.  
 Plankarte, 29.10.1997  
 Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am 12.2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
 Auf Vorschriften der §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuches (BauGB) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Entstehen 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 innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Behörde geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.  
 Gemeinde Kirchdorf a. Inn den 12.02.1997  
 (Stadt / Gemeinde)  
 (Oberbürgermeister)  
 (Bürgermeister)  
 (Bürgermeister)  
**LAGEPLAN ZUR ALTlastENUNTERSUCHUNG**  
 FLNR. 395/1neu, 395/10neu, 390/1neu, 390/4/1neu  
**Lageplan des Untersuchungsgebietes mit Darstellung der Sondieransatzpunkte**  
 (Maßstab 1 : 1.000)  
**Übersichtslageplan M = 1 : 5.000**  
**Bebauungsplan Kirchdorf/Inn „Machendorf - Ost“ mit eingearbeitetem Grünordnungsplan**  
**Genehmigungsfassung vom 22.09.1997**  
 1. Ausd. Konsensliste: 22300 Auftrags-Nr.: OP18884 Entw.-Nr.: 01  
 2. Ausd.  
 Maßstab: 1:1.000  
 Gemeinde: Kirchdorf/Inn  
 Landkreis: Rottal-Inn  
 Regierungsbezirk: Niederbayern  
 Entw. J. 1997  
 Gepr. J. 1997  
 Gepr. 198/1997  
 Schlosse  
 Schlosse  
 Schlosse  
 Vorhabenträger: Gemeinde Kirchdorf a. Inn  
 Kirchdorf a. Inn den 12.02.1997  
 (Bürgermeister)  
 COPLAN Ingenieurgesellschaft mbH  
 Oö. Dr. Peter Kersch, Kap. Rada Str. 43  
 Tel. (08721) 795-100  
 Abteilung Ortsplanung  
 Tel. (08721) 795-325  
 (Bürgermeister)  
 Eggenfelden, den 22.09.1997  
 (Bürgermeister)  
 Plangröße: A = 1:300/1:300 = 9:9  
 Plankarte: v. allen Wochn. 1:3000/1:3000