



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- \* Parzellen-Nr. 1-3 mit Beschluss v. 26.07.93 aus dem Geltungsbereich genommen.
- 0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung  
 0.1.1. Das Baugebiet wird in 2 Gebiete kategorial festgesetzt gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet. (MI)
- 0.1.2. Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird aufgrund der vorhandenen Bebauung u. Ortsstruktur für die GRZ und GFZ eingeschränkt.  
 Die höchstzulässige Grundfläche beträgt im WA GRZ = 0,35; GFZ = 0,35  
 im MI, Parzelle 1 GRZ = 0,35; GFZ = 0,50  
 im MI, Parzelle X & 4 GRZ = 0,30; GFZ = 0,60.
- 0.1.3. Mindestgröße der Baugrundstücke  
 im WA 700 m<sup>2</sup>  
 im MI, Parzelle 1 - 4 1800 m<sup>2</sup>  
 im MI, Parzelle 5 - 7 850 m<sup>2</sup>
- 0.1.4. Bauweise offen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO  
 Ausnahme: Parzelle 1 mit einer Gebäudegruppenbauweise.
- 0.2. Grünflächen für die Grundstücke im MI.  
 Für das Grundstück ist ein Grünflächenanteil von mind. 40% der Grundstücksgröße nachzuweisen u. nach den Festsetzungen der Grünordnung zu bepflanzen, gegebenenfalls ist die Gebäudenutzung entsprechend einzuschränken. Die Ortsrandbepflanzungen sind durchzuführen.
- 0.3. Immissionen ergeben sich  
 0.3.1. Durch Verkehrslärm, aus der Lage des Baugebietes an der PAN 26.  
 0.3.2. Zu den nördlich angrenzenden Bahnanlagen.  
 0.3.3. Wegen der Angrenzung des Baugebietes an landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie der Nähe von Hofanlagen muß mit entsprechenden Immissionen, (Lärm- u. Geruchsbelästigung) wie sie üblicherweise im ländlichen Bereich auftreten gerechnet werden.
- 0.4. Festsetzungen u. örtliche Bauvorschriften zu Art. 91 Bay BO und sonstige Gestaltung der baulichen Anlagen.  
 0.4.1. Gebäude zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1 - 2.3 Fassadengliederung Die Gebäude sind als Mauerwerk-, Holz- oder Mischkonstruktion auszuführen. Holzverkleidungen sind erlaubt, jedoch im Erdgeschoss zu vermeiden. Keine modischen Putze, nur ruhige Putzstruktur erlaubt.  
 Dachform: Im WA, Satteldach, 25 - 30° Ziff. 2.1 im MI, endgeschöblich, 25 - 30° Ziff. 2.2 im MI, zweigeschöblich, 25 - 35° Ziff. 2.3 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.1 - 2.3.  
 Ausnahmen zu Dachform und Firstrichtung: Ein- und Zweifamilienhäuser (gewerbliche) Bebauung auf Parzelle 1, Mischgebiet, bestehende Satteldächer oder Pultdächer.  
 Dachdeckung: Pflannen, naturrot  
 Dachgauben: zulässig im MI Parzellen 2-6, Ziff. 2.3, bei einer Dachneigung von mind. 33°, Einzelgröße max. 1,50m<sup>2</sup> mit Satteldach, Abstand vom Ortsgang mind. 2,00 m.  
 Dachflächenfenster: zulässig bei Ziff. 2.1 (WA), Einzelgröße max. 1,0m<sup>2</sup>, bis 4 Stück je Dachseite.  
 Kniesockel: unzulässig.  
 Sockelhöhe: = OK Kellerdecke max. 0,30 m.  
 Wandhöhenraufseitig: bei Ziff. 2.1 - 3,00m (WA) endgeschöblich bei Ziff. 2.2 - 4,00m (MI) endgeschöblich bei Ziff. 2.3 - 6,80m (MI) zweigeschöblich jeweils ab der natürlichen Geländeoberkante gemessen.  
 Ortsganglängen: 0,70 - 1,20 m  
 Traufenüberstände: 0,50 - 0,80 m  
 Farbige Gestaltung: Wandflächen mit hellen Farben, möglichst weiß. Holzverkleidungen sind natur oder mit mittelbrauner Lasurfarbe zu streichen.
- 0.5. Garagen u. Nebengebäude:  
 Dürfen nur an den dafür vorgesehenen Stellen errichtet werden. Sie sind dem Hauptgebäude anzupassen. Die Festsetzungen zu Ziff. 0.4 gelten sinngemäß.  
 Wandhöhenraufseitig: an der Eingangsseite nicht über 2,50 m max. 0,30 m.  
 Einzel- und Doppelgaragen von Ein- und Zweifamilienhäusern sind in einem Abstand von mind. 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Dieser Platz darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden. (Stellplatz)  
 Alle anderen Garagen u. Stellplätze müssen über gemeinsame Zu- u. Abfahrten, mit max. 4,00m Breite an der öffentlichen Verkehrsfläche, erreichbar sein.
- 0.6. Garagenzufahrten u. Stellplätze:  
 Sind mit einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen. Z.B. Naturstein oder Betonsteinpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen.  
 Bei größeren Stellplatzflächen (gewerbliche Nutzung) sind je 4 Stellplätze durch eine Pflanzinsel zur nächsten Stellplatzeinheit abzutrennen.
- 0.7. Untergeordnete Nebenanlagen u. Einrichtungen im Sinne des § 14/1 BauNVO sind unzulässig. Ausnahme: siehe 0.7.1
- 0.7.1. nur im WA: Pergolen, jedoch ohne Überdachung. Garten- u. Gerätehäuschen in Holzkonstruktion, sowie Kleingewächshäuser, soweit deren bebaubare Fläche 8,0m<sup>2</sup> u. Traufenhöhe 2,20m nicht überschreiten.
- 0.7.2. nur im MI: Nebenanlagen insbesondere zur Unterbringung von Abfallcontainern u. Leertütern u.ä., soweit deren bebaute Fläche 6,0m<sup>2</sup> u. Traufenhöhe 2,20m nicht überschreiten.
- 0.8. Einfriedigungen  
 0.8.1. Einfriedigungen einseitig  
 Art: Maschendrahtzaun mit Maschendrahtzaun mit Heckenlinterpflanzung. Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1,0 m.  
 Ausführung: Maschendrahtzaun mit Heckenlinterpflanzung. Verzinnter Maschendrahtzaun mit Stahlrohr- oder T-Eisenprofilen, Heckenlinterpflanzung mit bodenständigen Arten. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.  
 0.8.2. Einfriedigungen zwischen den Grundstücken  
 Art: Maschendrahtzaun mit Einzel- (keine Streifen-) Fundamente.  
 Höhe: bis 1,00m zulässig, der Höhenverlauf der Einfriedigungen ist dem Gelände anzupassen.  
 Ausführung: Stahlstützen (einheitliche Farbe, dunkelgrün) mit höhenbündigem Maschendraht, Maschenweite 50/50mm anzubringen. Eine Hinterpflanzung mit bodenständigen Arten ist zulässig.  
 0.8.3. Einfahrtstore, -türen, Pfeiler  
 Einfahrttüren u. -türen, Pfeiler sind höhenbündig mit dem angrenzenden Zaun herzustellen. Gemauerte Pfeiler sind nur in Verbindung mit Eingangstüren u. Eingangstoren erlaubt.  
 Mauerpfeiler: Geputzt oder geschlichtet, Höhe 1,00m über OK Straße bzw. OK Gehsteigkante.  
 Abdeckungen aus Beton sind unzulässig.  
 Gespülitz oder schalungsgerecht, glatte Ausführungen sind unzulässig.
- 0.8.4. Stützmauern: sind nicht unzulässig.  
 0.8.5. Vorgärten: sind gärtnerisch anzulegen u. in gepflegtem Zustand zu halten.  
 0.8.6. Sichtreiecke: Im Bereich der Sichtreiecke dürfen Zäune u. Bepflanzungen nur bis 0,80m über Straßenhöhe ausgeführt werden. Ausgenommen sind Bäume des öffentlichen u. Straßenbegleitgrün, Astansatzhöhe mind. 2,5m.
- 0.9. Grünordnung:  
 0.9.1. öffentliche Grünflächen: als Bachbegleitgrün des Hitzener Baches, sowie zur Eingrünung des öffentlichen Stellplatzes. Für die Bepflanzung sind heimische u. bodenständige Bäume u. Gehölze zu verwenden. (Siehe Pflanzenliste)  
 0.9.2. private Grünflächen: Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, unter Einhaltung des 40% Grünflächenanteiles gärtnerisch zu gestalten. Auf den Grundstücken sollen vorrangig Obstbäume gepflanzt werden. Für den unmittelbaren Gebäudebereich sind ökologisch geeignete Arten der Zier- u. Blüthengehölze zulässig. Die festgelegten Ortsrandbepflanzungen sind herzustellen.
- 0.9.3. Hausbäume: Auf dem Grundstück ist je 300 m<sup>2</sup> Obstbaum oder Baum der unten genannten Arten zu pflanzen.  
 0.9.4. Neupflanzungen bei öffentlichen Grünflächen, Ortsrandbepflanzung u. private Bereiche.  
 Bäume: Mindestqualität: Stammbüsch oder Hochstamm 3 - 4 x Sockelhöhe, 1,20 m Höhe (50/500)  
 Obstbäume: Apfel: Bretbacher Zuccalmaglio, Kals, Wilh. Schön, v. Wiltshire/Nordhausen  
 Birne: Gute Graue, Stuttgarter Gaisbirne, Schweizer Wasserbirne, Österreich. Weinbirne, Alexander Lucas.  
 Kirsche: Hedelfinger Riesekirsche, große schwarze Knopfkirsche, Hauszweitschengerarten.  
 sonst. Bäume: in Anlehnung an das best. Bachbegleitgrün. Schwarze, Graue, Traubeneiche, Sommer- u. Winterlinde, Gemeine- u. Weißesche, Schwarz- u. Zitterpappel, Silber-, Bruch- u. Salweide, Feldruster- u. Ahorn, Eberesche, Traubenkirsche.

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.0. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 2 - 5 BauNVO
- 1.1. (WA) allgemeine Wohngebiet § 4 BauNVO
- 1.2. (MI) Mischgebiet § 6 BauNVO
- 2.0. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO
- 2.1. im WA: zulässig Erdgeschoss als Höchstgrenze. GRZ = 0,35; GFZ = 0,35 bis 2,0m traufseitige Wandhöhe.
- 2.2. im MI: bei Erdgeschossiger Bebauung außer Parzelle 1 GRZ = 0,30; GFZ = 0,30 bis 4,0m traufseitige Wandhöhe.
- 2.3. im MI: zulässig 2 Vollgeschöbe als Höchstgrenze. GRZ = 0,3; GFZ = 0,6 bis 6,8m traufseitige Wandhöhe.
- 2.4. Die bauliche Nutzung, sowie die Bauweise u. die Dachform werden im Bebauungsplan nach durch eine Nutzungsschablone dargestellt.
- GRZ GFZ  
 Bauweise Dachform
- 3.0. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO
- 3.1. offene Bauweise
- 3.2. Baugrenzen
- 5.0. Flächen für den öffentlichen Verkehr u. für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen
- 5.1. Hauptverkehrsstraße PAN 26
- 6.0. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 6.1. Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Ausbaubreite
- 6.1.1. Gehwege u. öffentliche Wege breite
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen.
- 6.1.2. Privatweg

- 6.3. Verkehrsflächen basierend Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz
- 6.7. Sichtreiecke zu Kreisstraße 10 x 40 m Innerhalb der Sichtreiecke darf die Sicht ab 0,80m u. Straßenebene durch nichts Zäune, Bäume, Bepflanzungen u.ä. behindert werden. Ausgenommen sind Bäume des öffentlichen u. Straßenbegleitgrün, Astansatzhöhe mind. 2,50m.
- 7.0. Flächen der Versorgungsanlage
- 7.1. Trafostation Tr.
- 8.0. Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen Elektrizität (E), Kanal (K), Gas (G)
- 8.1. oberirdisch
- 8.2. unterirdisch
- 9.0. Grünflächen
- 9.1. öffentliche Grünflächen, Parkplatz eingrün.
- 9.2. öffentliche u. private Grünflächen als zu erhalten- u. u. zu ergänzende Bachbegleitgrün, private Bereiche
- 9.3. Private Grünflächen als Ortsrandeingrünung.
- 9.4. Bäume im öffentlichen u. privaten Bereich zu pflanzen.
- 15.0. Sonstige Festsetzungen
- 15.3. Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin mind. 5,0m nicht eingezäunt werden dürfen; und Flächen für Garagen bzw. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze GST bzw. für Gemeinschaftsgaragen GGA bei Geschöblich bzw. Mietwohnbebauung des Parzellenbereiches Nr. 2, 3, 4, 5.
- 15.5. Überschreitung des, für den Wohnbereich, zulässigen äquivalenten Dauerschallpegels. Lärmschutzmaßnahmen mit Schallschutzfenstern sind vorzunehmen mind. Schallschutzklasse 2 entlang der Kreisstraße u. des Bahngeländes, evtl. für Parzelle 2 gegen Parzelle 1.
- 15.12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 15.13. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 16.0. Kennzeichnung
- 16.1. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu veranlassen).
- 16.2. Nummerierung der Einzelgrundstücke
- 17.0. Hinweise zur Baugrubenbereinigung
- 17.1. Aufgeschüttete Geländebereiche nicht bebauen
- 17.2. Geländebereiche in denen beim Ausheben der Baugrube gesammelte (aufhängende) Grundwasser angetroffen werden kann.
- 18.0. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten
- 18.1. Flurgrundstücke mit Grenzsteinen
- 18.2. Wohngebäude
- 18.3. Wirtschafts- u. gewerbliche Gebäude
- 18.4. abgemerkter Weg
- 18.5. Flurstücknummern
- 18.6. Höhenlinien

3. Auslegung  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.  
 - Entwurfsfassung vom 18.12.99  
 vom 24.01.2000 28.02.2000  
 - Entwurfsfassung vom 18.02.1992  
 vom 17.02.92 18.04.1993  
 Kirchdorf, den 03.05.1993  
 J. Bürgermeister  
 E. Lauger  
 1. Bürgermeister

4. Setzung  
 Die Gemeinde Kirchdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.07.93 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB u. Art. 91 Abs. 3 Bay BO in der Fassung vom 18.07.1993 als Setzung beschlossen.  
 Kirchdorf, den 25. Okt. 2002  
 J. Bürgermeister  
 1. Bürgermeister

5. Genehmigung  
 Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da aus Flächenutzungsplan entwickelt.  
 Kirchdorf, den 03.05.1993  
 J. Bürgermeister  
 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung  
 Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 02. Dez. 2002 erteilt. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.  
 Kirchdorf, den 24. März 2003  
 J. Bürgermeister  
 1. Bürgermeister

**GRUNDRISSPLAN / BEBAUUNGSPLAN M=1:1000**  
 VOM 05.04.1993; geändert 26.07.1993

**AN DER B12**

GEMEINDE KIRCHDORF am INN  
 LANDKREIS ROTTAL-INN / REG.BEZ. NIEDERBAYERN

