ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird im Gelände entlang der Bebauungsplanes ..... als Allgemeines Wohngebiet WA (bzw. MI (Mischgebiet) festgesetzt.
Im Wohngebiete sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (siehe Punkt 3.4.0 Stellplätze). Soweit planlich nicht anders festgesetzt sind Doppel-Hausen und Reihenhäuser ausgeschlossen.

1.2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 16 Abs. 1 Nr. 1 BNutzV und § 18 und 17 BauNVO)
Sofern sich nicht aus schraffiert Planeinschrieben geänderte Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte. Falls sich bei der Ausmessung der ausgeschlossenen Überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt (Art. 7 Abs. 1 BayBO);

1.2.1 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse z
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

1.2.2 ART DER VOLLGESCHOSSE z

Darstellung im Plan mit Festsetzung der Firstrichtung als:

	als Höchstwert zulässig
	Mindestwert
	Mindestwert

1 Vollgeschoß

2 Vollgeschosse

1.3.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

1.3.1 MINDESTGRÖSSE: Bei allen geplanten Einzelhausgrundstücken: ..700..... m²

1.3.2 FIRSTRICHTUNG: Die einzelhäuserbe Firstrichtung verläuft parallel zur Mittelbeziehn (§ 9 III 2 BBauG).

1.3.3 BAUWEISE: Offene, Einzelhausbebauung

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

2.3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 22 und 23 BauNVO)

2.3.1 o Offene Bauweise

2.3.2 Baugrenzen

2.3.3 Grenzen unterschiedlicher Nutzung

2.4.0 VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

2.4.1 Straßenverkehrsfläche

2.4.2 Öffentlicher Fußweg

2.4.3 für Anlieger und Versorgungsfahrzeuge befahrbarer Wirtschaftsweg

2.4.4 anderer Fahrbahnbefestigung (siehe Punkt 3.5.0 Wege und Plätze)

2.4.5 45 bzw. 45 m Sichtdreieck mit Angabe der Sichtweitlänge

In Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m über der Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.

2.4.6 Straßenbegrenzungslinie

2.4.7 Öffentliche Grünfläche

2.5.0 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN, SOWIE LEITUNGEN

2.5.1 Bestehende/geplante Wasserversorgungsanlage

2.5.2 Bestehende/geplante Abwasserbeseitigungsanlage

2.6.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

2.6.1 Flächen für private Stellplätze, die nur Straße hin nicht abgrenzen werden dürfen.

2.6.2 Garagen mit Fürstrichtung; Dutzfahrt in Pfeilrichtung

2.6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2.6.4 Grundstücksgrenzen; in Nähen einer geordneten baulichen Entwicklung nur zu vermessen

2.7.0 KENNZEICHNUNG DER NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN

2.7.1 sonstige Fuß- und Kraftfahrzeugwege

2.7.2 Bachverlauf

2.8.0 KENNZEICHNUNG DER BAUGEBIETE FESTGESETZT

2.8.1 Firstrichtungsgerade mit Grenzsteinen

2.8.2 bestehendes Wohngebäude

2.8.3 bestehendes Nebengebäude

2.8.4 Böschung mit Ober- und Unterkante

2.8.5 abgesamtter Weg

2.8.6 Höhenschichtlinien

2.8.7 Firstrichtungsbäumen

2.8.8 Freiletztrigonmst

FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG (ART. 91 BayBO)

3.1.0 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Gestaltung und Proportion: Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit § 11 BayBO nicht verunstaltend wirken. Die Gebäudelängen der örtlichen Gebäude und lassen der Angleichung an den vorwiegenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind derücksichtigt folgende Festgesetzt:

Das Aufschlappen des Hauptdaches (z.B. über angebaute Garagen und Hauseingänge) ist nur an einer Gebäudelangseite bis zu 3/5 m breites zulässig;

Empfehlung:	Verhältnis von Gebäudlänge zur Hausbreite mindestens 1,5 : 1,25.

Fassadengliederung und Material: Die Gebäude sind in sichtbarem Massivbau in Holzbauweise oder mit überwiegend Holzverkleidung auszuführen. Für die Ausgestaltung sind nicht zulässig: Fertigteile Strukturen und unbeschnittene Faßbrüche zulässig; die Materialien müssen naturfarbenen Blaßtöne sind, mit hellbis bis mittelbraunen Tönen nachbehandelt werden; Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz.

Dachdeckung: Pfannendeckung, naturrot

Dachneigung: siehe Umrißplan

Kamine: müssen in Firstnähe aus der Dach stoßen; Überbreite Kamine an der Außenwand sind unzulässig. Kaminabdeckungen sind unzulässig.

Bewohnbare Aufbauten und Mittelhäuser: Zulässig bis zur äußeren bewohnbaren Aufbauten hatten sind auf der Blaßtöne gleichfarbigen Flächen des Grundgebäudes oder als Mauerhinterwerkter auszuführen. Der Mauerhöhe ist im Sage der Dachneigung zu entwerfen.

Balkone: Balkone sind in Holzkonstruktion bis Ausnahmsweise weiteren von 1,60 m zulässig; Eckausschnitte sind nicht möglich.

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

Antennen: Zulässig; Über den Dach angebrachte Antennen sollen vermieden werden; Gemeinschaftsantennen für die Baugebiete sind wünschenswert.

Empfehlung:	Vorsatz sind als Stiefgarage mit Treibungen bzw. sprossenen ausführen; Türen und Tore ebenfalls aus Holz; die Verwendung von Metalltürmen und Türen sowie Glasbausteinen sollte vermieden werden.

3.2.0 GEBÄUDEHÖHE, BAUHÖHEN

3.2.1 Schema für Darstellung der Hauptrichtung

DA= DER FÜR DIE GESCHOSSFLÄCHE ANZURECHNENDE VOLL NUTZBARE DACHRAUM (NOHE ? 2,00 m)

3.2.2 Zulässig sind entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan folgende Gebäude:

E + D

Gebäude mit Dachform	Satteldach (SD)
Dachneigung	35° - 50°
Kniestock	max 1.00 m
Traufbeschränk	max 1.00 m
Traufen-Wandhöhe	max 6.00 m
Ortgang	max. 1,40 m
Sockelabstand	max. 0,20 m ab natürlicher Gelände-OK

Bei Kniestockausbildung sind die Fußbodenflächen des Kniestocks und der Diez mit senkrechter Holzverkleidung auszuführen.

Gebäude

E + I

Gebäude mit Dachform	Satteldach (SD)
Dachneigung:	25° - 50°
Kniestock:	keine Zulässig
Traufbeschränk:	max 1.00 m
Traufen-Wandhöhe:	max 5.90m
Ortgang:	max. 1,40 m
Sockelabstand:	max.0.20 m ab natürlicher Geländo OK

E Geschoß: Aufstockung auf E+D nach ZIF 3.2.2 ist planungsrechtlich möglich

3.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Höhe Sockelausbildung bei Garagen in Verbindung mit Aufschüttungen sind in Verbindung mit Aufschüttungen an Garagen in Hallenquerschnitten sind nicht zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Traufen-Wandhöhe: Einfahrtsweite nicht über 2,50 m. Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldach auszuführen. Die Garagen sind in Mauerwerk, Dächern und Garagentoren der Hauptgebäude, Garagen, Wasserhäuschen der Dachfläche mit den Hauptdach sind Rosettenfrei und gestalterisch einwandfrei zu lösen. Im Fall Nebengebäude ohne geringe Grundfläche als 3,00 m Traufgarten (Art. 7 Abs. 4 BayBO), müssen die Traufen der Dachflächen innerhalb der Grundstücksgrenzen liegen.

3.4.0 STELLPLÄTZE

Die Aufgrunzeiste von Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenvorplatz muß mindestens 5,00 m tief sein, damit dieses als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann. Gegenüberliegende Hauptstraßen sind nicht einzubauen und abzusetzen zu gestalten. (siehe Punkt 1.1.0 Art der baulichen Nutzung sowie 2.6.1 und 2.6.2 sowie die Festsetzungen)
Die Befestigung der Garagenzufahrten ist alternativ mit

a) betonsteinpflaster
b) Rasenfugensteinen
c) Betonverbundpflaster
d) wassergebundene Decke (Kiesel)

auszuführen.

Empfeh-lung:	Die Garagenvorplätze sind zwischen bei wohnungsbenachbarten Doppelgaragen durch Pflanzinseln zu gliedern. Bei längeren Garagenzufahrten sind zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von mit 2 Gehrillsteinen Fahrspuren empfohlen. Bei gleichzeitiger Begrünung der Restflächen.

3.5.0 WEGE UND PLÄTZE

Die befestigten Wegeteile (siehe Punkt 2.4.4 Verkehrsfl.) sind von den Straßenverkehrsflächen durch einen erdbeen Belag abzugrenzen. Diese sind in befestigten Flächen mit Rasenschnitten oder Kiesbauten zu schützen.

Die Befestigung der Fußwege, soweit der befahrbaren Wege und Plätze ist alternativ mit:

a) Natursteinpflaster
b) Betonverbundpflaster
c) wassergebundene Decke (Kiesel)
d) Einzelbäume/Rasen

auszuführen.

FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

4.4.0 EINGRÜNUNGEN

Spannwerkzeuge unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche.
Stichtiefen Zaunfundamente mit Begrenzungsmauern sind bis 0,20 m erdfeucht. Die Höhe aller Bauwerken einfach / Durchmesser ist auf max. 1,00 m begrenzt. Schwellenfundamente sind nicht zulässig. Die Zaunfundamente sind mit Gitterzäunen für Tiere und Kinder und Hühnerzäunen, Zäunen für Tiere und Kinder und Hühnerzäunen oder weiß gestrichenen Holzzäunen, oder glatten Stahlzäunen auszuführen. Einfriedungen sind als Holzstabzäune oder waagrechter Bretterzaun auszuführen. Oberflächenbehandlung mit braunen Holzlasurpolituranstrichmittel ohne deckenden Farbanstrich.

4.2.0 EINGRÜNUNG, BEPFLANZUNG

4.2.1 ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZEN

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt Punkt 4.2.2 und 4.2.3 anzulegen und zu unterhalten.

Bepflanzung: Bei einem Gebäudeabstand von weniger als 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sollten Bäume zur Gestaltung, also zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenze vorgesehen werden. Haben Gebäude gegenüberstehen nahmen, sollte ein dreireihiger Eingangsplatzbaum mit zweireihiger Gestaltung und Bepflanzung geschaffen werden.

4.2.2 ÖFFENTLICHE, PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Alle Allebäume mit straßenbegleitendem besonderen Gesichtes:

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Acer campestre	Feldahorn
Acer saccharinum	Silberahorn
Aesculus carnea	Rotkastanie
Fraxinus pennsylvanica	Esche
Carpinus betulus	Weißbuche
Quercus robur	Eiche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Die Allebäume sollen als Hochstamm, Mindestdicke 350-400 cm, Kronenansatzhöhe 18-20 cm gepflanzt werden.

In Ergänzung bzw. Alternative zu den angeführten Bäumarten können in privatem Bereich Obstbäume (Hochstämme gepflanzt werden).

4.2.3 STRAUCHGRÜN, PFLANZLISTE

Als Unterpflanzung bei Allebäumen; sowie Hinterpflanzung wuchtiger Sträuche beachten gewiesen:

Rosa rubiginosa	Buschrose-Bodenbedeckend
Rosa rugosa	Kartoffelrose-stachlig
Cotoneaster dammeri	Niedrig
Hypericum androsaemum	Johanniskraut
Corylus avellana	Haselnuß
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster
Symphoricarpos chenaulti	Schneebeere
Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch

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

4.2.4 PFLANZGEBOTE

Bepflanzung in öffentlichen oder privaten Bereich nach Pflanzliste (siehe Punkt 4.2.2 Bäume).

Gestaltung als freiwachsende Hecke in Verbindung mit Pflanzgebot (siehe Punkt 4.2.3 Strauchgrün) mit Unterpflanzung und die Angrenzung gegenüber der freien Landschaft.

zu erhaltender Baum- und Strauchbestand

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 9 BGB von ..18.09.1984..... bis ..24.07.1984..... i. Rathaus der Kirchdorf a. Inn öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden von ..08.09.1984..... ortsüblich durch Aushang am d. Amtstafeln bekanntgemacht.

Kirchdorf a. Inn 24.09.1984
Bürgermeister

Die Gemeinde Kirchdorf a. Inn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..07.07.1986..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.

Kirchdorf a. Inn 24.07.1986
Bürgermeister

Das Landratsamt ..Rottal/Inn..... hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom ..... Nr. V.R.... i.V. gem. § 11 BBauG genehmigt.

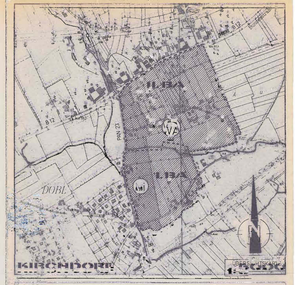
Pfarkirchen 22.9.86
i.A.

Der Genehmigungsbescheid des Bebauungsplan wurde mit Begründung vom ..20.10.1986..... bis ..4.11.1986..... in ..VR.Kirchdorf.A.Inn.... gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.
Die Genehmigung und die Auslegung sind am ..09.10.1986..... ortsüblich ..am 9001 durch Anschl..... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 3 BBauG i und 2 sowie Abs. 3 des Bundesbaugesetzes über die Fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in seine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über den Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes 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 Beibehlung des Verfahrens innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit den Tag dieser Bekanntmachung.

Kirchdorf a. Inn 24.11.1986
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

KIRCHDORF-OST

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

GRUNDLANGE					SCH. AGS	BEGRÜNDUNG
MASSTAB	1:-AND-				DATE	24.7.86
	2:-AND-	1:500	GL	Gelände-Stand	GEZ	SCHAUER
	3:-AND-	1:1000	BZ	Bebauungsplan-Lageplan	GEPR	DR.Bay

ENTWORFEN DEN 17.01.86
PETER KESSLER
Diplom Geometer (FH)
Schulstraße 7 - Tel. 08731/3875