

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

„Bergham – Am Feldberg“

Teil A Festsetzungen durch Text

Gemeinde Kirchdorf am Inn
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabensträger:

Gemeinde Kirchdorf am Inn
vertreten durch Herrn 1. Bgm. Johann Springer
Hauptstraße 7
84375 Kirchdorf am Inn

Planung:

Reinhold Entholzner
Dipl.-Ing. Architekt
Wieshäuserstraße 3a
84375 Kirchdorf am Inn

Tel. 08571 / 920278
Fax 08571 / 920279
ab.entholzner@gmx.de

Grünordnung:

Ursula Klose-Dichtl
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektin
Hochholz 3
84371 Triftern

Tel. 08562 / 2333

klose-dichtl@t-online.de

Kirchdorf am Inn, 11.06.2018

.....
1. Bürgermeister Springer

Festsetzungen durch Text

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA – Allgemeines Wohngebiet lt. § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.2.1 Grundflächenzahl

Grundflächenzahl GRZ 0,35

soweit sich aus der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundfläche keine geringeren Werte ergeben.

1.2.2 Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl GFZ 0,7 als Höchstgrenze

Soweit sich aus der überbaubaren Grundfläche und der GRZ keine geringeren Werte ergeben.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

E + 1 Erdgeschoss und Obergeschoss zwingend

1.2.4 Haustypen

Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen

1.2.5 Bauweise

offene Bauweise

1.2.6 Maximale Wandhöhen

Wandhöhe max. 6,60 m bei Satteldach, Walmdach und Zeltdach mit 2 Vollgeschossen

Wandhöhe max. 6,00 m bei Pultdach am unteren Tiefpunkt

Wandhöhe max. 8,50 m bei Pultdach am oberen Firstpunkt

Kniestock ist konstruktiv zulässig bis max. 0,3 m von OK Rohdecke bis OK Pfette

Definition Wandhöhe: von OK natürlichem oder als natürlich festgesetztem Gelände bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Außenwand.

1.2.7 Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude wird bestimmt durch die Festsetzung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens über OK Erschließungsstraße von max. 0,3 m über Straßenniveau.

1.2.8 Gelände

Am Anschluss zum Nachbargrundstück darf das natürliche oder das als natürlich festgesetztes Gelände nicht spürbar verändert werden.

1.2.9 Abstandsflächen

Die nach Art. 6 Bayerischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

2 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die nach Art. 8 Bayerischer Bauordnung geforderten Grundlagen zur Gestaltung sind einzuhalten.

2.1 Gebäude

Dachform

Satteldach, Walmdach, Zeltdach, gleichseitig geneigt

Pulldach

Ausnahme zulässig: Asymmetrische Dachneigung bei Solarenergienutzung

Dachneigung

14° - 35° bei Satteldach, Walmdach

10° - 15° bei Pulldach, Zeltdach

Firstrichtung

Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum Zeichen für „Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung“.

Die Firstrichtung muss zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

Gebäudeproportion

Die Baukörper müssen deutlich lang gestreckt und rechteckig sein.

Seitenverhältnis mindestens: Breite : Länge = 1 : 1,33

Ausnahme: Zeltdach

Dachdeckung

Harte Dachdeckungsmaterialien, Gründach

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind den Dachflächen und der Dachneigung anzupassen.

Dachgauben

Dachgauben sind nicht zugelassen.

2.2 Garagen und Nebenanlagen:

Garagen und Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude anzupassen.

2.3 Stellplätze und übrige befestigte Flächen

Vor jeder Garage ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe auf der Parzelle nachzuweisen.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder 2 Garagen / Carports auszuweisen, wobei der Stauraum vor einer Garage / einem Carport nicht als Stellplatz zählt.

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen nicht zulässig.

Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

2.4 Einfriedungen

Besonders im Vorgartenbereich ist es ausdrücklich erwünscht, auf Einfriedungen zu verzichten, bzw. die Einzäunung so niedrig wie möglich zu halten.

Die Garagen- / Carportzufahrt darf an der Erschließungsstraße nicht eingezäunt werden.

Straßenseitig und zwischen den Parzellen sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig. Eine Ausnahme sind Rank Gerüste bis 2 m Höhe oder Pergolen bis 2,5 m Höhe im Bereich von Terrassen.

Unzulässig sind sichtbare Zaunsockel und Mauern mit Ausnahme von Trockenmauern aus Naturstein bis maximal 80 cm Höhe.

2.5 Gartenhäuschen

Gartenhäuschen gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO (75 m³ Rauminhalt) sind mit Ausnahme der Parzellen 1, 2 und 3 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.6 Maste

Telefonmaste und ähnliche Maste dürfen aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

3 Geltungsbereich des Bebauungsplans / Grünordnungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan umfasst die Grundstücke Flnr. 1863 und 1862/1 der Gemarkung Kirchdorf am Inn mit einer Fläche von ca. 11.615 m².

4 Oberflächenwasser

Für das Regenwasser ist auf jeder Parzelle ein Wasserspeicher oder ein Sickerschacht mit entsprechendem Stauraum nachzuweisen. Das nutzbare Fassungsvermögen richtet sich nach der befestigten Dach- und Pflasterfläche. Bei einem Probeschürf im Planungsgebiet stand in 50 cm Tiefe Kies an. Angaben zur Sickerfähigkeit des Untergrundes liegen nicht vor, diese ist vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Je 100 m² befestigte Dach- und Pflasterfläche werden mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen empfohlen.

Oberflächenwasser aus den befestigten Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden.

Ein Entwässerungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

5 Grünordnung

5.1 Schutz und Pflege des Gehölzbestandes

Der auf den Nachbargrundstücken vorhandene Gehölzbestand ist vor Beschädigungen zu schützen.

Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

5.2 Abstandszonen

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt, etc. zu beachten.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Die Planung des Kabelnetzes und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen hat unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan / Grünordnungsplan festgelegten Baumstandorte zu erfolgen.

5.3 Sicherstellung des Oberbodens und des Pflanzraums

5.3.1 Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden

Für Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden gilt die DIN 18 915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“.

5.3.2 Oberbodenbedarf

a) Pflanzlöcher für Bäume

Pflanzlöcher für Bäume sind mit einem Durchmesser von mindestens 2,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m auszuheben. Für die oberen 60 cm ist ein geeignetes Substrat mit Oberboden, darunter Substrat für eine geeignete Vegetationstragschicht zur Verfügung zu stellen. Es wird auf die Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. verwiesen.

b) Vegetationsflächen

Gehölz-, Stauden-, Rasen- und Wiesenflächen sind mit Oberboden in nachfolgenden Stärken einzudecken:

Gehölzflächen:	0,40 m
Staudenflächen:	0,30 m
Rasenflächen:	0,20 m
Wiesenflächen:	0,00 bis 0,10 m

5.4 Negativliste

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden:

Einfassungshecken aus

Chamaecyparis	-	Scheinzypresse
Picea	-	Fichte
Thuja	-	Lebensbaum

Nadelgehölze, ausgenommen *Pinus sylvestris* (Wald-Kiefer), soweit sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen.

5.5 Pflanzung in Sichtdreiecken

Im Einmündungsbereich von Straßen ist im Bereich der Sichtdreiecke jede Bebauung, Stapelung, Bepflanzung und sonstige Sichtbehinderung auf eine Höhe von max. 0,80 m zu begrenzen. Einzelbäume sind bis mindestens 2,50 m Höhe aufzuasten.

5.6 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Ansaat der Ortsrandeingrünung zur Abmagerung des Bodens hat spätestens mit Beginn der Arbeiten an der Erschließung zu erfolgen. Die Mähgutübertragung sowie die Pflanzungen

auf öffentlichem Grund müssen spätestens ein bis drei Jahre nach der Fertigstellung der Erschließung erfolgen.

Die festgesetzten Pflanzungen im privaten Bereich müssen spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nach zu pflanzen.

5.7 Private Grünflächen

Die Grundstücke sind so anzulegen, dass die reine Grünfläche mind. 50 % der Grundstücksfläche beträgt. Hierzu zählen nicht die befestigten Flächen, einschließlich der begrüneten Stellplätze, usw. (z.B. Rasengittersteine oder ähnliches).

Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum nachzuweisen. Hochstämmige Obstbäume sowie die durch Planzeichen festgesetzte Pflanzung von Bäumen in der Parzelle sind auf die Festsetzung aus Satz 1 anzurechnen.

Zäune sind mindestens auf 1/3 ihrer Länge mit Sträuchern zu bepflanzen. Für die Parzellen 11, 12 und 13 wird eine Hecke, die auf Privatgrund zu pflanzen ist, festgesetzt.

Für die Pflanzung der durch Planzeichen festgesetzten Bäume entlang von Straßen, Wegen und Plätzen ist folgende Mindestpflanzgröße und Qualität zu verwenden:

Großkronige sowie klein- und mittelkronige Bäume: 3xv, mB, STU 12-14

Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden die unter 5.8.1 aufgeführten Baumarten und Pflanzgrößen empfohlen.

Die unter 5.1 bis 5.6 getroffenen Festsetzungen sind zu beachten.

5.8 Öffentliche Grünflächen

5.8.1 Bepflanzung an Straßen, Plätzen und Wegen auf öffentlichem Grund

Für die Bepflanzung an Straßen, Plätzen und Wegen auf öffentlichem Grund sind vorwiegend nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden:

5.8.1.1 Großkronige Bäume:

Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlach-Kastanie
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

5.8.1.2 Klein- und mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn
Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Crataegus lavallei 'Carierei'	Apfeldorn

Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Einblättrige Esche
Ginkgo biloba 'Princeton Sentry'	Säulen-Fächerblattbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogel-Kirsche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Trauben-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadt-Birne
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere

5.8.1.3 Mindestpflanzgröße:

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Großkronige Bäume:

3xv, mB, STU 14 - 16, Kronenansatz in mind. 4,50 m Höhe oder in 2,50 m Höhe. In letzterem Fall sind die Bäume im Laufe des Wachstums auf 4,50 m Lichtraumprofil aufzuasten.

Klein- und mittelkronige Bäume:

3xv, mB, STU 14 - 16, Kronenansatz in mind. 4,50 m Höhe oder in 2,50 m Höhe. In letzterem Fall sind die Bäume im Laufe des Wachstums auf 4,50 m Lichtraumprofil aufzuasten.

5.8.1.4 Pflege

Fachgerechte und regelmäßige Pflege der Bäume zur Erziehung als Straßenbaum.

Ausgefallene Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.

5.8.2 Ortsrandeingrünung

Leitbild:

Entwicklung einer Streuobstreihe mit artenreichem Extensivgrünland trockener bis frischer Standorte mit je einem mittel- bis großkronigen Baum am Anfang bzw. Ende der Obstbaumreihe

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind Änderungen bei der Ausführung und Pflege möglich, wenn diese dem Erreichen des Leitbilds (Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland) dienen.

5.8.2.1 Extensivgrünland

- Vorbereitung der jetzigen Ackerfläche für die Mähgutübertragung für ein bis drei Jahre durch Zwischenansaat mit Hafer oder Weidelgras zur Abmagerung der Fläche. Dabei landwirtschaftliche Nutzung des Aufwuchses oder Mahd und Abfuhr des Mähguts mit ordnungsgemäßer Entsorgung sowie Verzicht auf jegliche Düngung und jeglichen chemischen Pflanzenschutz.
- Nach Abmagerung der Fläche: Mähgutübertragung aus einer oder mehreren artenreichen Spenderflächen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) und dem Landschaftspflegeverband (LPV)
- Eine zweite Mähgutübertragung ist ggf. möglich oder notwendig.

- Der Mähgutbedarf ist spätestens im Februar des Jahres, in dem die Mähgutübertragung stattfinden soll, bei der UNB, bzw. dem LPV anzumelden.

5.8.2.2 Mittel- bis großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Wildobst

Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraeaster	Wildbirne

5.8.2.3 Obstbaum-Hochstämme

Folgende Sorten können unter anderem verwendet werden:

Äpfel

Baumanns Winterrenette	Korbiniansapfel
Beutelsbacher Rambur	Landsberger Renette
Biesterfelder Renette	Loher Rambur
Bitterfelder Sämling	Malerapfel
Blenheimer Goldrenette	Maschanzker
Brettacher	Maunzenapfel
Croncel	Mutterapfel
Danzinger Kant	Prinzenapfel
Freiherr von Berlepsch	Rheinischer Bohnapfel
Fromms Goldrenette	Roter Boskoop
Geflammter Kardinal	Roter Eiser
Geheimrat Oldenburg	Roter Herbstkalvill
Goldparmäne	Roter Jungfernapfel
Grahams Jubiläumsapfel	Rote Sternrenette
Gravensteiner	Schmidtberger Winterrenette
Jakob Fischer	Schöner aus Boskoop
Jakob Lebel	Schöner aus Nordhausen
Jonathan	Sommermaschanzker
Kaiser Alexander	Wiltshere
Kaiser Wilhelm	

Birnen

Alexander Lukas Andenken an den Kongress Augustbirne Frühe aus Trevoux Gelbmöstler Gellerts Butterbirne Gute Graue	Kolberreutbirne Kuhfuß Münschner Wasserbirne Oberösterreichische Weinbirne Rotbichlbirne Schweizer Wasserbirne Stuttgarter Geißhirtle
--	---

Kirschen

Burlat Große Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche Rottaler Sämling	Schneiders Späte Knorpelkirsche Beutelsbacher Rexelle Schwäbische Weinweichsel
--	--

Zwetschgen und Pflaumen

Graf Althans Große Grüne Reneklode Hauszwetschge Italienische Zwetschge Königin Viktoria Pflaume	Nancymirabelle Ouillins Reneclode Schönberger Zwetschge Wangenheims Frühzwetschge
--	--

Nussbäume

Wildapfel – *Malus sylvestris*

Wildbirne – *Pyrus pyraeaster*

5.8.2.4 Mindestpflanzgröße und Qualität

Arten der Liste 5.8.2.2 sowie Wildobst der Liste 5.8.2.3

Für die aufgeführten Baumarten sind autochthone Gehölze der Herkunftsregion H (Molassehügelland), bzw. dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) zu verwenden, die gemäß den Regeln der EAB oder gleichwertig erzeugt wurden. Die Herkunft der Pflanzen ist nachzuweisen.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, H, 2xv, mB, Stammumfang (STU) 10 – 12

Arten der Liste 5.8.2.3

Mindestpflanzgröße: Obstbaum-Hochstamm H, Stammumfang (STU) mind. 7 cm

5.8.2.5 Pflege

Extensivgrünland

- Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz
- Entfernung und Verwertung oder ordnungsgemäße Entsorgung des Mähguts
- Ein Schlegeln der Fläche ist nicht gestattet.
- Problemarten wie Ampfer, Disteln, Winden und Neophyten, welche die Entwicklung gemäß dem Leitbild stören oder verhindern, sind mechanisch zu entfernen.
- 2 x Mahd pro Jahr

- Mähzeitpunkt: Erste Mahd Anfang Juni, zweite Mahd ab dem 15. September.

Gehölzpflanzungen

- Die Gehölzpflanzungen sind in den ersten 5 bis 7 Jahren durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen (Wildschutzzaun, Einzelbaumschutz).
- Ausgefallene Gehölze sind durch Nachpflanzung zu ersetzen.
- Fachgerechte, artgemäße und regelmäßige Pflege der Bäume.

6 Hinweise durch Text

6.1 Ökologische Maßnahmen

6.1.1 Zisternen

Es wird empfohlen, auf jeder Parzelle das Oberflächenwasser der befestigten Flächen mit einem eigenen Wasserspeicher zu sammeln. Das Zisternenwasser ist für die Gartenbewässerung und / oder als Brauchwasser zu verwenden. Je 100 m² befestigte Dach- und Pflasterfläche werden mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen empfohlen. Das Überlaufwasser der Wasserspeicher ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

6.1.2 Sparsame Wasserverwendung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz sollen die Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien, wie z.B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, etc. sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken mittels Regenwassersammelbehälter erreicht.

6.1.3 Rationelle Energienutzung

Unter dem Gesichtspunkt einer rationellen Energienutzung werden die Bauherren angehalten nach Möglichkeit Konzepte wie aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmenutzung, bzw. Wärmerückgewinnung in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen.

6.2 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rottal-Inn oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.3 Unfallverhütungsvorschriften

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird gebeten den zuständigen Energieversorger zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

6.4 Landwirtschaftliche Immissionen

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes muss mit von der Land- und Forstwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten auch nach dem Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.

Bei allen Parzellen ist in den notariellen Verträgen auf die möglichen Immissionen durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und insbesondere auf das Fahrsilo hinzuweisen.

Kirchdorf am Inn, den 11.06.2018