I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000

Präambel

Die Gemeinde Kirchdorf a. Inn im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "An der Kirchdorfer Straße" als Satzung.

Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "An der Kirchdorfer Straße" besteht aus der Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen vom __.__.____.

Begründung und Anlagen der Satzung
Dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "An der Kirchdorfer Straße" ist die Begründung mit Umweltbericht vom __.__.____ beigefügt.
Anlagen:
Anlage 1 Abbuchungsplan - Bestand, Lageplan, Berechnung Kompensationsumfang vom Ökokonto "Am Aufeld" der Gemeinde Kirchdorf a. Inn, Fl.Nr. 326/23, Gmk. Kirchdorf a. Inn, Landkreis Rottal-Inn vom 19.10.2026, Jocham Kessler Kellhuber GmbH, Iggensbach

Kirchdorf am Inn, den

Matthias Übel, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 MI — Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO, sowie die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO.

2.0 BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

2.2 BF 2 — Baufenster 1 und 2 gem. Planeintrag

2.3 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

3.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 privat — Straßenverkehrsfläche privat

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB - Innenkante maßgebend)

4.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Flur-Nr. 2013, Gemarkung Kirchdorf a.Inn

5.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

5.1.1 E1 — Pflanzung einer 2-reihigen Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern (Ziergehölze sind ausdrücklich zugelassen, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten) auf 100 % der Fläche bzw. ersatzweise pro angefangene 10 m der Länge ein Obstbaum.

5.1.2 E2 — Pflanzung einer 2-3-reihigen (die 3. Reihe mindestens auf der Hälfte der Länge) Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf mindestens 75 % der umgrenzten Fläche bzw. ersatzweise pro angefangene 10 m der Länge ein Obstbaum.
Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.1 und IV.3.2 zu erfolgen.

6.0 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung

7.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1 Flurstücksgrenze

7.2 2013 — Flurstücksnummer

7.3 Bestandsgebäude

8.0 HINWEISE

8.1 5,0 — Bemaßung

8.2 1 — Parzellennummer

8.3 Vorschlag Parzellengrenzen

8.4 Vorschlag Wohngebäude / gewerbliche Bauten

8.5 Vorschlag Garage / Carport

8.6 bestehende Wasserleitung

8.7 amtlich kartiertes Biotop Nr. 7743-0096-001

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)

1.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

max. 0,6 (zulässiges Höchstmaß)
Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1.1.2 Wandhöhe / Firsthöhe
Die Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Die Firsthöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum First (höchster Punkt des Gebäudes).

Hauptgebäude:	max. zulässige traufseitige Wandhöhe	7,0 m
	mindestens erforderliche traufseitige Wandhöhe:	4,5 m
	max. zulässige Firsthöhe	10,0 m
Nebengebäude:	max. zulässige traufseitige Wandhöhe	4,0 m

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Flächen gem. den planlichen Festsetzungen II.2.1 Baugrenzen):
- einmalig in Form eines Gartengerätehäuschens oder eines Gewächshauses oder einem Bienenhaus oder einer Holzlege, mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
- Terrasse auch mit Überdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m,
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³,
- Stellplätze.

Alle anderen in Art. 57 Abs. 1 BayBO genannten verfahrensfreien Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Garagen und Carports sind ausdrücklich nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen Punkt II.2.1 zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH BayBO

2.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO (in der Fassung vom 23.04.2026) sind für das Baufenster BF1 einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung. Abweichend davon findet der Art. 6 BayBO für das Baufenster BF 2 keine Anwendung. Innerhalb der Baugrenze des Baufensters BF 2 sind Unterschreitungen der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung des Bauraums und der max. festgesetzten traufseitigen Wand- und Firsthöhe ergeben (Grenzbebauung zulässig). Unabhängig davon ist der Art. 28 BayBO zur Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz immer zu gewährleisten.

Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2 Dachform/Dachneigung Hauptbaukörper

Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
Sattel- / Walm- / Zeltdach 15° - 30°

Bei untergeordneten Bauteilen sowie Verbindungsbauten ist ausnahmsweise auch ein flachgeneigtes Dach bis max. 5° zulässig. Davon sind mind. 50 % nach Punkt IV.2.6 zu begrünen.

Dachgauben sind unzulässig.

Zulässig ist maximal ein Quergiebel pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge im mittleren Gebäudebereich. Der First muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst sein.

2.3 Dachdeckung

Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun-, Anthrazit- u. Grautönen. Gründachsysteme. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt.

2.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in und an Dachflächen sind zulässig. Das Aufständern dieser Anlagen ist nicht zulässig

2.5 Gestalterische Festsetzungen für Garagen und Nebengebäude

2.5.1 Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Dachflächen von an der Grenze zusammengebauter Garagen und sonstige Nebengebäude sind profil- und höhengleich auszuführen; d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage.

2.5.2 Wandhöhen
Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt III.1.1.2. Als maximale traufseitige Wandhöhe werden 3,0 m festgesetzt.

2.5.3 Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe Punkt III.2.2.
Zusätzlich ist ein flachgeneigtes Dach bis max. 5° zulässig. Mind. 80 % der gesamten nutzbaren Dachflächen sind nach Punkt IV.2.6 zu begrünen.

2.5.4 Stellplatzanzahl

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchdorf a. Inn vom 01.10.2025.

Pro Wohneinheit sind daher mind. 2,0 PKW-Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

2.5.5 Stellplätze und Garagenzufahrten
Stellplätze und Garagenzufahrten von Wohnhäusern dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,0 m Länge zum öffentlichen Straßenraum vorzusehen.

3.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.1 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)
Das anfallende Niederschlagswasser aus den einzelnen Bauparzellen darf nicht in das Abwassersystem der Gemeinde Kirchdorf am Inn eingeleitet werden, sondern muss auf dem privaten Grundstück schadlos beseitigt werden. Dies gilt auch für das auf den befestigten Zufahrten der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser. Daher sind die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer auf den Grundstücken breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist über Straßeneinläufe zu sammeln und dezentral auf öffentlichem Grund zu versickern.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZU GRÜNORDNUNG UND NATURHAUSHALT

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)

1.1 Allgemeines

Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten privaten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen grünordnerisch anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen.
Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
In den nicht mit baulichen Anlagen überbauten Flächen ohne Pflanzauflagen und um die Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzung Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen der TL-Baumschulpflanzen - Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Herausgeber FLL) entsprechen.

Pflanzqualitäten:	Bäume I. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 18 - 20 cm
	Bäume II. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 12 - 14 cm oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm
	Sträucher:	2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke

Je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Diese Sträucher sind als naturnahe Hecken bzw. Strauchgruppen von mind. drei Sträuchern zu pflanzen.
Die nicht bebauten Flächen der Grundstückes sind als Rasen-, Wiesen-, und/ oder mit anderweitig begrünten Pflanzflächen anzulegen und zu erhalten. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 10 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Verkehrswege auf dem Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind ausgenommen.

2.2 Zaunsockel (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

2.3 Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Einfriedungshöhe:
straßenseitig max. 1,20 m ab OK fertiges Gelände

Abstände:
Die Zaunanlage ist von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind Abgrabungen und Aufschüttungen in einer Höhe bis max. 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die randlichen Auftrags- und Abtragsböschungen dürfen nicht steiler als 1 : 2 geneigt sein.
Auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, die an landwirtschaftlichen Nutzflächen anliegen, sind keinerlei Aufschüttungen/ Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

2.5 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist unzulässig. Sockelmauern sind nur im Bereich der Garagenzufahrten in einer Höhe von maximal 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Innerhalb des Baugrundstücks sind nur Natursteinmauern ohne Beton zur Gartengestaltung (z. B.: Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchstein-mauerwerk) bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.

2.6 Gründächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dächer bis 5° sind mind. 80% der gesamten nutzbaren Dachflächen als Gründächer mit einer mind. extensiven Begrünung mit artenreicher Kräuter-, Sukkulenten- und Staudenvegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen und so zu unterhalten.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

3.1 Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche

alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)

Obstbäume	als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Walnuss	als Sämling

3.2 Auswahlliste heimischer Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Kätzchen-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen E1, E2 und die Bereiche von Baumpflanzungen sind von neu geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

8.0 MASSNAHMEN ZUM NATUR- UND ARTENSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt.
Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

9.0 AUSGLEICHSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 5.458 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet.
Der Kompensationsbedarf wird vom Ökokonto "Am Aufeld" der Gemeinde Kirchdorf a. Inn, Flur-Nr. 326/23, Gmk. Kirchdorf a. Inn, Landkreis Rottal-Inn in einer Höhe von 5.460 Wertpunkten abgebucht (sh. beiliegender Abbuchungsplan).

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Bäumen, Hecken sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe,
0,5 m bei Bäumen, Hecken u. Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m.
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Bäumen über 2,0 m Wuchshöhe.
Im Übrigen wird auf die Art. 47 und 48 des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) verwiesen.

3.0 BODENDENKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 BAUMATERIALIEN

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum...).

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.0 AUSHUBMATERIAL / ALTLASTEN

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

7.0 NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIE

Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden.

8.0 VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit den aktuellen Technischen Baubestimmungen (BayTB), hier Ziff. A 2.1.1 in Verbindung mit der Anlage A 2.2.1. auszuführen.

Die öffentliche Löschwasserversorgung und Löschwassermenge ist mit einem Zeitansatz und einer Verfügbarkeit von mindestens zwei Stunden, entsprechend der aktuell gültigen Fassung der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405, „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung " des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. - DVGW, für die im Bebauungsplan angedachten Nutzung zu errichten und sicherzustellen.
Die öffentliche Wasserleitung ist dabei so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom entsprechend der in der Tabelle 1 angegebenen Menge an Löschwasser bei einer Förderhöhe von 3-4 bar erreicht werden kann. Die Wasserleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen.

Die Einplanung und Einberechnung von kontaminiertem oder fäkalverschmutztem Wasser, wie z. B. aus Kläranlagen, Sammelgruben für Abwasser oder dergleichen ist für die Löschwasserversorgung nicht zulässig.

Die zuständigen Gemeinden haben bereits bei der Erschließung nach § 123 Abs. 1 BauGB darauf zu achten, dass Löschwasser in einem Umfang und in einer Weise zur Verfügung steht, wie dies die Feuerwehren zur Brandbekämpfung benötigen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine bauplanrechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung, und ist bereits vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu überprüfen, ob diese Voraussetzung erfüllt ist.

9.0 STURZFLUTEN / HANGRUTSCHEN

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten empfohlen:
- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Durch Starkregenereignisse oder verstärkten Abflüssen des oberflächennahen Grundwassers kann es an Hangkanten zu Hangrutschen kommen. Diesbezüglich werden geologische Untersuchungen des Baugrundes dringend empfohlen.

10.0 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungleitungen nicht behindert werden.

11.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

12.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

13.0 WASSERWIRTSCHAFT
Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über das bestehende öffentliche Trennsystem.

Schmutzwasser
Von den privaten Flächen darf nur das häusliche Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Niederschlagswasser
Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") zu beachten.

ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.
Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde zu den üblichen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.

M 1:1.000

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "An der Kirchdorfer Straße"

Gemeinde Kirchdorf a. Inn
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes vom 04/2025

Koordinatensystem: UTM32

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichungen und Text abgeleitet werden

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Kirchdorf am Inn hat in der Sitzung vom 27.07.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "An der Kirchdorfer Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "An der Kirchdorfer Straße" in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "An der Kirchdorfer Straße" in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat von Kirchdorf am Inn hat mit Beschluss vom __.__.____ den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "An der Kirchdorfer Straße" in der Fassung vom __.__.____ gebilligt.
Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "An der Kirchdorfer Straße" in der Fassung vom __.__.____ wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist auch in Papierform im Rathaus der Gemeinde Kirchdorf am Inn während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgestellt.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "An der Kirchdorfer Straße" in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat von Kirchdorf am Inn hat mit Beschluss vom __.__.____ den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "An der Kirchdorfer Straße" in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Kirchdorf am Inn, den
Matthias Übel, 1. Bürgermeister

8. Ausgefertigt

Kirchdorf am Inn, den
Matthias Übel, 1. Bürgermeister

9. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "An der Kirchdorfer Straße" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "An der Kirchdorfer Straße" mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kirchdorf am Inn, den
Matthias Übel, 1. Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung: 27.07.2026,19.10.2026
Entwurfsverfasser:

JOCHAM KESSLER KELLHUBER
Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH
Am Sportplatz 7 Josef-Straubinger-Weg 3 b
94547 Iggensbach 84571 Reischach
09903 20 141 0 08670 91 87 666
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

JOCHAM KESSLER KELLHUBER