

Bebauungsplan Kirchdorf – Mitte, BA 5 Deckblatt 2

Gemeinde: Kirchdorf a. Inn
Landkreis: Rottal-Inn

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 31.7.2009 (BGBl. I S.2585))
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990
- Bayer. Naturschutzgesetz

Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

MI Mischgebiet
zulässige Bebauung gem. § 6 BauNVO

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen und gem. Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

1.2.1 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
GRZ = 0,6
soweit sich aus der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundfläche keine geringeren Werte ergeben.
Durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen kann die zulässige Grundfläche bis zu 50 v.H. überschritten werden.

1.2.2 Geschößflächenzahl als Höchstgrenze
GFZ = 0,8
soweit sich aus der überbaubaren Grundfläche und GRZ keine geringeren Werte ergeben.

1.2.3 Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
E + 3 vier Vollgeschoße
E + 2 drei Vollgeschoße
E + 1 + D zwei Vollgeschoße + DG
E ein Vollgeschoß

1.2.4 Bauweise geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs.3 BauNVO

1.2.5 Als maximale Gebäudehöhen werden festgelegt:

Firsthöhe: 13,30 m über OK Eingang Restaurant bei Pensionsgebäude
12,90 m über OK Eingang Restaurant bei Gaststätte
9,60 m über OK Eingang Restaurant bei Apothekegebäude
4,50 m über OK Eingang Restaurant bei Verbindungsbau
12,00 m über OK Eingang Restaurant bei Haus-Nr. 45

2. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

gem. Art. 91 Abs. 3 BayBO

2.1 Gebäude

Dachform Satteldach, gleichseitig geneigt, ab 14 °
Pulldach/Flachdach bei Anbauten und Verbindungsbau

Dachdeckung Ziegeldeckung
Blechdeckung
begrünte Dachflächen (Flachdachterrassen/Flachdächer)
Foliendeckung

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind den Dachflächen und der Dachneigung anzupassen (Aufständigung unzulässig)

Dachgauben zulässig ab einer Dachneigung von 30 Grad

2.2 Stellplätze

Die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z.B. mit:

- a) Granitpflaster (Klein-/Großstein) mit Rasenfuge
- b) Betonverbundpflaster
- c) Rasengittersteinen
- d) wassergebundene Decke (Riesel, Schotterrassen)

2.3. Einfriedungen

straßenseitig sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig.
Im Einmündungsbereich von öffentlichen Straßen, Wegen oder Plätzen sind Einfriedungen und Hinterpflanzungen von Zäunen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.

3. Grünordnung

3.1. Erhaltung und Schutz des vorhandenen Baumbestandes

Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze entlang des Palmbaches sind zu erhalten. Die Parkplatzflächen sind ausreichend mit Inseln abzutheilen und mit Baumpflanzungen zu versehen.

3.2. 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 2,50 m Höhe aufzuasten.

Begründung:

1. Zielsetzung

Nach den Zielen des Regionalplanes Landshut soll im Mittelbereich Simbach a. Inn auf eine erhebliche Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes im gesamten Dienstleistungsbereich hingewirkt werden.

Der Inntalhof in Kirchdorf a. Inn nutzt bereits heute die Synergie-Effekte aus dem wachsenden Fremdenverkehrsaufkommen entlang des Europareservates Vogelfreistätte Unterer Inn. Um den steigenden Ansprüchen der Urlauber gerecht zu werden, soll das Haus an die steigenden Ansprüche angepasst werden.

Insbesondere die Fremdenzimmer im Dachgeschoß entsprechen durch Nutzungs- und Funktionseinschränkungen wegen der vorhandenen Mansarden, nicht mehr den Erfordernissen eines modernen Hotelbetriebes. Um hier eine Verbesserung zu erreichen, soll durch die Anhebung des Kniestockes und den Einbau stehender Fenster die volle Funktionsfähigkeit eines Normalgeschosses erreicht werden. Die Ausführung mit einem flachen Satteldach ermöglicht die Beibehaltung der bisherigen Giebel- bzw. Firsthöhe, sodass sich die absolute Gebäudehöhe nicht vergrößert.

Um eine Erweiterungsmöglichkeit für einen in die Zukunft gerichteten Hotelbetrieb zu schaffen (z.B. für dringend notwendige Seminarräume), soll durch die Bebauungsplanänderung zu-

dem die Möglichkeit geschaffen werden, die Baulücke zwischen Inntalhof (Haus-Nr. 43) und nördlich anschließendem Wohn- und Geschäftshaus (Haus-Nr. 45) zu schließen. Hier soll durch die Ausführung eines erdgeschossigen Gebäudeteils (max. Höhe = 4,50 m) ein gestalterisches Verbindungsglied zwischen den Gebäuden entstehen das gleichzeitig zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen vermittelt.

Aus ortsplanerischer Sicht ist eine behutsame städtebauliche Verdichtung an diesem bereits vorhandenen, innerörtlichen Nutzungsschwerpunkt (Apotheke, Restaurant- und Hotelbetrieb, Praxis für Physiotherapie, Steuerkanzlei, Bäckerladen, Inntalküchen Birkl, Wohnungen) vertretbar.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2. Rechtliche Voraussetzungen

Für die Gemeinde Kirchdorf a. Inn existiert ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan vom 02.10.1986.

Das Grundstück Fl.Nr. 124/28 Gem. Kirchdorf a.Inn liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Kirchdorf –Mitte, BA 5 vom 13.05.1992.

3. Erschließung

Die Erschließung ist gesichert durch die bestehenden Straßen und die Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Kirchdorf a. Inn sowie der übrigen Versorgungsträger. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

4. Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die weitere Entwicklung des Inntalhofes ermöglicht und das bisherige Ortsbild gestalterisch aufgewertet werden.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Kirchdorf-Mitte, BA 5 regeln vorrangig die Belange des Wohnungsbaus. Für das Objekt Inntalhof sind die textlichen Festsetzungen im Deckblatt neu zu fassen. Dabei soll die Zielgebung „schlanker Bebauungsplan“ verfolgt werden. Die Festsetzungen beziehen sich daher nur auf die wesentlichen Punkte.