

I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000



Präambel

Die Gemeinde Kirchdorf a. Inn im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1 und 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) ... des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) ... des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ... der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) ... der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) ... in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Am Auffeld, Kirchdorf-Ost" als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "Am Auffeld, Kirchdorf-Ost" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom ... maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

- 1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom ... Übersichtsstapelplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen
- 2) Begründung mit Umweltbericht vom ...

Kirchdorf am Inn, den ... Johann Springer, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

- 2.1 Baugrenze
- 2.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Hier Zweckbestimmung: Garagen und Carports mit Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)

- 3.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- 3.2 Straßenbegrenzungslinie
- 3.3 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
- 3.3.1 hier Zweckbestimmung: Pfleweg

4.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

5.0 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs.6 BauGB)

- 5.1 Hochspannungs-Freileitung (110 kV) mit beidseitiger Baubeschränkungszone von je 24 m. Sämtliche Bau- und Befugungsmaßnahmen im Bereich der Freileitung sind mit der Bayerwerk Netz GmbH abzustimmen. Die maximale mögliche Firsthöhe in der Baubeschränkungszone darf 361,02 m nicht überschreiten.

6.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 6.1 Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 Abs. 6 BauGB)
- 7.0 GRÜNRÜNDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 Abs. 6 BauGB)
- 7.1 öffentliche Grünfläche
- 7.2 öffentlicher Spielplatz
- 7.3 zu pflanzende Einzelbäume
- 7.3.1 Laubbäume I. Ordnung (Straßenbaum, gemäß Artenliste siehe Punkt IV.3.1). Eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt
- 7.3.2 Laubbäume II. Ordnung (gemäß Artenliste siehe Punkt IV.3.2 und IV.3.3). Eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
- 7.3.3 Obstbaum bzw. Walnussbaum als Streubewiese nach Pflanzliste Punkt IV.3.3, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

8.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

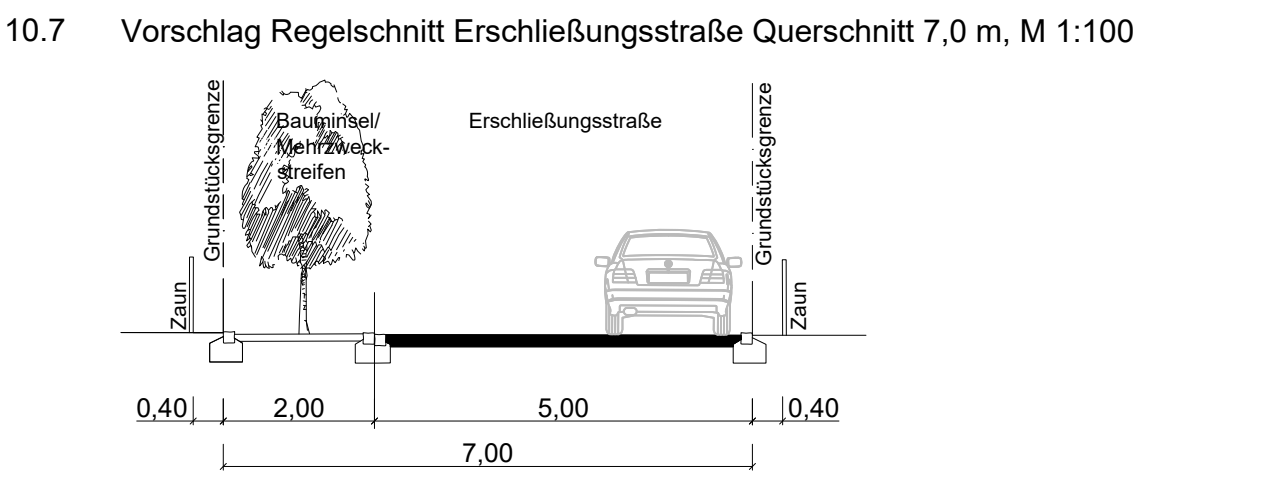
- 8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- 8.1.1 E1 Pflanzung einer 2-3-reihigen (die 3. Reihe mind. auf der Hälfte der Länge) Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche bzw. ersatzweise pro angefangene 10 m ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzliste Punkt IV.3.3 und IV.3.4 zu erfolgen.
- 8.1.2 E2 Pflanzung einer 2-3-reihigen (die 3. Reihe mind. auf der Hälfte der Länge) Gehölzpflanzung im Schutzzonenbereich der 110-kV-Freileitung bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzliste Punkt IV.3.4 zu erfolgen. Es dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.
- 8.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft = interne Ausgleichsfläche AF1 (gem. textliche Festsetzungen zu Ausgleichsflächen Punkt IV.8.0)

9.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 9.1 Flurstücksgrenze
- 9.2 Flurstücknummer
- 9.3 Bestandsgebäude
- 10.0 HINWEISE
- 10.1 Bemassung
- 10.2 Parzellennummer
- 10.3 Vorschlag Parzellengrenzen mit Angabe der Größe des Baugrundstückes
- 10.4 Vorschlag Wohngebäude
- 10.5 Vorschlag Garage / Carport
- 10.6 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	zulässige Haustypen
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der Bruttogrundfläche zur Grundfläche	Verhältnis der Bruttogrundfläche zur Grundfläche
max. zulässige traufseitige Wandhöhe	max. zulässige traufseitige Wandhöhe

WA	E/D
GRZ max. 0,35	GFZ max. 0,6
WH max. 9,5	WH mind. 8,0



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)
- 1.1.1 Haustypen: Bereich A: Es sind nur Mehrfamilienhäuser zulässig. Es sind nur Mehrfamilienhäuser pro Wohngebäude max. 9 Wohneinheiten zulässig. Die Gesamtanzahl der Wohneinheiten im Bereich A wird auf max. 18 Wohneinheiten beschränkt. Bereich B: Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einfamilienhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

- 1.1.2 Grundflächenzahl (GRZ): Bereich A: max. 0,35 (zulässiges Höchstmaß) Bereich B: max. 0,35 (zulässiges Höchstmaß)

- 1.1.3 Geschossflächenzahl (GFZ): Bereich A: max. 0,6 (zulässiges Höchstmaß) Bereich B: max. 0,6 (zulässiges Höchstmaß)

- 1.1.4 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.

- 1.1.4.1 Hauptgebäude: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 9,5 m Mindestwandhöhe 8,0 m Das oberste Geschoss ist entlang der gesamten Südostseite um mind. 2,5 m zurückzusetzen.
- 1.1.4.2 Nebengebäude: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 3,0 m

- 1.1.4.3 Hauptgebäude: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 6,5 m Mindestwandhöhe 5,0 m
- 1.1.4.4 Nebengebäude: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 3,0 m

- 1.2 Bauweise: Für das Baugebiet gilt offene Bauweise. offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m seitlicher Grenzabstand mind. 3 m

- 1.3 Abstandsflächen: Die Abstandsflächen sind nach den Vorschriften des Art. 6 BauBO. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 1.4 Nebenanlagen: Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BauBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende verfahrensfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BauBO zulässig:

- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhäusern oder Hütchen, 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: Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die durch Planzeichen II.5.2 festgesetzten Flächen sind von allen o.a. baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten. Somit sind Garagen und Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen, Punkt II.2.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II.2.1 zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE (§ 9 Abs.4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 2.1 Dachform und Dachneigung: Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudesseite, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.

- 2.1.1 Bereich A: Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Pult - /Sattel- /Walm- /Zeltdach 6° - 12°
- 2.1.2 Bereich B: Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Sattel- /Walm- /Zeltdach 17° - 32°

- 2.1.3 Bereich A: Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Pult - /Sattel- /Walm- /Zeltdach 6° - 12°
- 2.1.4 Bereich B: Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Sattel- /Walm- /Zeltdach 17° - 32°

- 2.2 Dachdeckung: Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun-, Anthrazit- u. Grautönen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt. Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren. Innerhalb der Baubeschränkungszone der Starkstrom-Freileitung (110 kV) muss die Dachhaut des Gebäudes in harter, feuerhemmender Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

- 2.3 Dachgauben: Dachgauben sowie aus der Gebäudewand entwickelte Gauben sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Abstand von der Giebelwand und untereinander mindestens 1,30 m, max. Breite einer Gaube von 2,2 m. Zulässig sind auch maximal ein Querriegel 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.

- 2.4 Fassaden- Holzverkleidung: zulässig sind Putzflächen, weiß oder pastellfarben und Holzverkleidung, weiß, pastellfarben oder in einer braunen Holzfarbe gestrichen oder lasiert.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBAUDE (§ 9 Abs.4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 3.1 Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrößen 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 höhenleich auszuführen; d. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage.

- 3.2 Wandhöhen: Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt III.1.4. Als maximale traufseitige Wandhöhe werden 3,0 m festgesetzt.

- 3.3 Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe Punkt III.2.0. Zusätzlich ist ein Flachdach mit Begrünung erlaubt.

4.0 GARAGENZUFahrTEN UND STELLPlATZE (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdruchlässigen Belägen ausgenutzt (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zum öffentlichen Straßenraum vorzusehen.

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

5.0 INFRIEDRUGEN (§ 9 Abs.4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 5.1 Art: Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedrungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlatenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind zusätzlich auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

- 5.2 Höhe: max. 1,20 m ab OK fertigtes Gelände
- 5.3 Abstände: Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, landwirtschaftlichen Wegen, Multifunktionsstreifen etc.) mind. 40 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Balkenstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflanzen.

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

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

- 6.1 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.
- 6.2 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 Baugrundstückes sind nur Natursteinmauern ohne Beton zur Gartengestaltung (z. B.: Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk) bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.

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

- 7.1 Besetzung des Abwassers erfolgt über das bestehende öffentliche Trennsystem. Von den privaten Flächen darf nur das häusliche Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

- 7.2 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 belaubten Bodenschicht, zu versickern. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist über Straßeneinläufe zu sammeln und dezentral auf öffentlichem Grund zu versickern.

- 7.3 Schutzwasser: Die Besetzung des Abwassers erfolgt über das bestehende öffentliche Trennsystem. Von den privaten Flächen darf nur das häusliche Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

- 7.4 Interne Ausgleichsfläche (Fläche gem. Planzeichen II.7.3 und II.8.2) Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 11.579 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 berechnet.

- 7.5 Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff wird intern auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 326 Gemarkung Kirchdorf a. Inn erbracht.

- 7.6 Auf der Fläche kann mit u.a. Maßnahmen eine Aufwertung von 30.632 Wertpunkten erfolgen. Somit kann der Bedarf an 11.579 Wertpunkten erbracht werden. Somit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNRÜNDUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- 1.1 Allgemeines: Die öffentlichen und privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen 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. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BD) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. In den privaten Vegetationsflächen von Pflanzanlagen und um das 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.

- 1.1.1 Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3kv, STU 20 -25 cm Hochstamm, 3kv, STU 14 +16 cm Bäume II. Ordnung: 2kv, 150 -200 cm 2kv, 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm Sträucher:

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

- 2.1 Ein- und Durchgründung des Baugrundstückes: Je angefangene 200 m² mind. überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgründung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden). Diese Sträucher sind als naturnaher Hecken bzw. Sträuchergroupen von mind. drei Strüchern zu pflanzen. Die festgesetzten Baumpflanzungen unter Punkt II.7.3.1 können angerechnet werden.

- 2.2 Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 90 %) zulässig. Kieseckenungen sind nur bis maximal 10 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Verkehrswege auf dem Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind ausgenommen.

3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 3.1 Straßenbäume I. Ordnung: Acer platanoides in Sorten Ulmus x hollandica 'Lobel' Tilia cordata 'Greenspire' Spitz-Ahorn in Sorten Schmalkronie Stadtlinde Amerikanische Stadtlinde

- 3.2 Bäume II. Ordnung: Acer platanoides Acer pseudoplatanus Quercus robur Tilia cordata Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Stiel-Eiche Winter-Linde

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

- 3.4 Auswahlliste heimischer Sträucher: Corylus avellana Hasel Cornus sanguinea Hartweigel Ligustrum vulgare Liguster Heckenkirsche Loniceria xylosteum Schlehe Prunus spinosa Hunds-Rose Rosa canina Katzen-Weide Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

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

- Landshaftsfremde Baumarten wie Edellinden oder Edellichten, 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 Staudenantrieb (mind. 25 %) vorzunehmen.

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

- Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungseleitungen (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. Die geplante Ortsandergründung im Bereich nördlich der Flurnummer 211 muss aufgrund der bereits bestehenden Leitungen unterbrochen werden. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungseleitungen sind nur fachwerkartige Sträucher zu verwenden. Bäume und teilwurzende Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beidseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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 AUSGLEICHFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Interne Ausgleichsfläche (Fläche gem. Planzeichen II.7.3 und II.8.2) Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 11.579 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 berechnet.

- 8.1 Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff wird intern auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 326 Gemarkung Kirchdorf a. Inn erbracht.

- 8.2 Auf der Fläche kann mit u.a. Maßnahmen eine Aufwertung von 30.632 Wertpunkten erfolgen. Somit kann der Bedarf an 11.579 Wertpunkten erbracht werden. Somit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen.

Maßnahmen interne Ausgleichsfläche:

- Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit standortgerechten, regionaltypischen Obstgehölzen im Komplex mit extensivem Grünland

- Entwicklungsmaßnahmen: Umwandlung von intensivem Ackerland in extensives Grünland

- Hofstraßensaum im 1. Jahr zur Ausparung
- Ansaat von autochthonen Saatgut für extensive, artenreiche Wiesen
- Abpflanzung der Ausgleichsfläche zur Ackerrandlinie entlang der östlichen und südlichen Gehölzereichsgrenze (ca. alle 8,0 m ein Eichenpflanz)
- Pflanzung von regionaltypischen Obst- und Walnussbäumen (Pflanzqualität: Hoch- bzw. Halbstamm) gem. Planzeichen II.7.3.3 unter Beachtung der Pflanzliste IV.3.3
- Pflöckfixierung der Hochstämme (Kokossröck), Anbringung eines Stammschutzes je Hochstamm
- keine Einzäunung der Ausgleichsfläche

- Pflegemaßnahmen: 2-malige Mahd der extensiven Wiesenfläche pro Jahr zwischen dem 15.06. und 15.08. Entfernung des Mähgutes Verzicht auf Düngemittel- und Pflanzenschutzmittel Die Verwendung eines Schlegelgräfers ist nicht erlaubt. Anwurfsperiode der Obstbäume in den ersten 2 Jahren Ausgefallene Obstbäume müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

- Größe: Baumgruppen: 200 x 200 x 100 cm Kleinbäume: Baumgruppen: 150 x 150 x 80 cm Gehölze: Aufruf Oberboden: 20 - 30 cm Aufruf Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

- 1. Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten.
- 2. Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
- 3. Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

3.0 BODENDENKMÄLER

- Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodenrindmäler bekannt. Zufällig auftretende Bodenrindmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 BAUMATERIALIEN

- Es sollen 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 (DIN 18915). Die Humusanteile sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.0 AUSHUBMATERIAL / ALTLASTEN

- Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. 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, Bachläufen, Waldkränern usw.

7.0 SOLARENERGIE

- Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBO/SchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altlagierung deuten. Die Erarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

8.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT

- Umweltschonende Beleuchtung - die Beleuchtung des geplanten Wohnbaugebietes ist möglichst insektenfreundlich in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten, sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

9.0 LOSCHWASSER

- Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen nach Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BauBO und DIN 14090 entsprechen. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwille den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde Kirchdorf am Inn bereitgestellte Maß von 48 m³/h mit mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserretich).

10.0 STURZFUTEN

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

11.0 VER- UND ENTSGORUNGSLIETUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind die Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswege, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungseleitungen nicht behindert werden.

12.0 110 kV-FREILEITUNG

- Im Geltungsbereich befindet sich die 110-kV-Freileitung Einführung Simbach, Ltg. Nr. 886, Mast Nr. 5 - 6 der Bayerwerk Netz GmbH. Die