

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Seibersdorf – An der Feuerwehrgasse – Deckblatt 1“
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

Kirchdorf am Inn, 17.09.2018

.....
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

MD – Dorfgebiet lt. § 5 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 0,6

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

1.2.2 Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl GFZ 0,5 als Höchstgrenze

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

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

I+D Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

II Erdgeschoss und Obergeschoss

1.2.4 Haustypen

Feuerwehrgerätehaus als Einzelhaus

1.2.5 Bauweise

offene Bauweise

1.2.6 Maximale Wandhöhen

Wandhöhe max. 6,00 m bei Satteldach mit 2 Vollgeschossen

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

Wandhöhe max. 7,50 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 Höhe des fertigen Fußbodens EG des bestehenden Feuerwehrgerätehauses.

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, gleichseitig geneigt

Pulldach

Dachneigung

14° - 35° bei Satteldach

5° - 15° bei Pulldach, Zeltdach

Firstrichtung

Durch Bestand vorgegeben. Keine weiteren Festsetzungen.

Gebäudeproportion

Durch Bestand und Baugrenzen vorgegeben. Keine weiteren Festsetzungen.

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

Stellplätze sind auf den festgesetzten Flächen zulässig. Die Nutzung der bestehenden Stockbahn an der nord-westlichen Grundstücksgrenze ist weiterhin zulässig.

2.4 Einfriedungen

Die Zufahrten zu den Stellplätzen und zum Gelände dürfen an der Erschließungsstraße nicht eingezäunt werden.

Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig. Eine Ausnahme sind Rank Gerüste bis 2 m Höhe.

Zum Ausgleich von Geländeunterschieden sind Stützmauern bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Eine Gesamthöhe bis max. 2,0 m (Stützmauer und Einfriedung) darf nicht überschritten werden. Bei der Ausführung sind möglichst Natursteine zu verwenden.

2.5 Gartenhäuschen

Gartenhäuschen gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO (75 m³ Rauminhalt) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3 Geltungsbereich des Bebauungsplans / Grünordnungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seibersdorf – An der Feuerwehrgasse – Deckblatt 1“ umfasst das Grundstück Fl-Nr. 2033/5 der Gemarkung Kirchdorf am Inn mit einer Fläche von ca. 1.250 m².

4 Oberflächenwasser

Das Regenwasser ist an die bestehende Regenentwässerungsanlage anzuschließen. Oberflächenwasser aus den befestigten Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden.

5 Grünordnung

5.1 Schutz und Pflege des Gehölzbestandes

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

Grünflächen und Bepflanzungen sind auf den im B-Plan festgesetzten Flächen anzulegen.

Zäune sind mindestens auf 1/3 ihrer Länge mit Sträuchern zu bepflanzen.

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 Pflanzempfehlungen

5.8.1 Empfehlung für die Bepflanzung auf den festgesetzten Flächen

Für die Bepflanzung 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 lavalleyi 'Carrierei'	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.

Kirchdorf am Inn, den 17.09.2018