

# I. Planzeichnung M 1:500



## Präambel

Die Gemeinde Kirchdorf im Wald im Landkreis Regen erlässt auf Grund  
 - der §§ 2 Abs. 1, 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 Planzeichenverordnung (PlanzV)  
 in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung "Gemeindezentrum Dorfmitte" gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren als Grünordnung.

## §1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung "Gemeindezentrum Dorfmitte" gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ist die Planzeichnung M 1:500 vom 02.07.2020 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

## §2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung "Gemeindezentrum Dorfmitte" besteht aus:  
 1) Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom 02.07.2020, Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen  
 2) Begründung vom 02.07.2020

**ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMBLÄTTER, VORSCHRIFTEN UND GESETZE**  
 Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereit gehalten.

## II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- ### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
    - nur zulässig: Gemeindezentrum und kirchlichen Zwecken dienende Anlagen
- ### 2.0 BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 2.1 Baulinie
  - 2.2 Baugrenze
  - 2.3 Baugrenze hier sind nur bauliche Anlagen unterhalb der Höhenkote von den in der Planzeichnung durch Planzeichen II. 4.2 festgesetzten Höhen (§9, Abs. 1 Nr. 22 BauGB) zulässig (Festsetzung in Planzeichnung I.).

- ### 3.0 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 3.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
  - 3.2 Straßenbegrenzungslinie
- ### 4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN
- 4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
  - 4.2 683,30 festgesetzte Belagsoberkante in Meter über Normal Null = fertiger Belag an der Gebäudefassade im Bereich des Kirchplatzes (§ 9 Abs. 3 BauGB); die fertige Belagsoberkante an der Gebäudefassade auf der Ebene des Kirchplatzes ist in einem Spielraum von +/- 25 cm zur festgesetzten Belagsoberkante verbindlich.
  - 4.3 679,60 festgesetzte Bezugshöhe in Meter ü. NN. (§ 9 Abs. (3) BauGB) = Mindesthöhe FOK UG bzw. EG mit einem Spielraum von max. + 25 cm für alle baulichen Anlagen (Neubauten) nach oben oder unten.
  - 4.4 Lage des Firstes

- ### 5.0 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)
- 5.1 zu pflanzende Einzelbäume:
    - 5.1.1 Baum I. Ordnung nach Artenliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV.2.1, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
- ### 6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- 6.1 Flurstücksgrenze
  - 6.2 Flurstücksnummer
  - 6.3 Bestandsgebäude
  - 6.4 Baudenkmal
  - 6.5 Bodendenkmal

- ### 7.0 HINWEISE
- 7.1 geplantes Gebäude
  - 7.2 Gebäudeabriss

# III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ### 1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO
- 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, §19, BauNVO)
    - 1.1.1 maximal überbaubare Grundfläche für die festgesetzten Nutzungen:
      - für das Gemeindezentrum max. 600 m²
      - für Anlagen für kirchliche Zwecke max. 100 m²
    - 1.1.2 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern gem. Planeintrag  
Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt Punkt II.4.3 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
    - 1.1.3 FH maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern gem. Planeintrag  
Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt Punkt II.4.3 bis zum First.
  - 1.2 Abstandsflächen  
Im Bebauungsplan werden durch Baugrenzen und Baulinien sowie Wand- und Firsthöhen Außenwände festgesetzt, vor denen Abstandsflächen mit einer geringeren Tiefe als nach BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 zulässig sind (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 2a).
  - 1.3 Nebenanlagen  
Nebenanlagen sind, mit Ausnahme von Nebengebäuden, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind, allgemein zulässig.
  - 1.4 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Zur Terrassierung/ Modellierung des Geländes dürfen Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m gebaut werden.
- ### 2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAYBO
- 2.1 Dachform/ Dachneigung  
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:  
- geneigte Dächer (Satteldach) mit Dachneigung 12° - 40°  
- Dachbegrenzung erlaubt  
Dachüberstände sind nicht zulässig.
  - 2.2 Dachdeckung  
Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd, mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemherstellers beachten). Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nur als handwerklich gefertigte Dachdeckungen aus Metall erlaubt.  
Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren. Aufgeständerte Anlagen sind nicht erlaubt.
  - 2.3 Fassadengestaltung  
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- ### 3.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 3.1 Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Mischsystem.  
Die Beseitigung sowohl des Schmutzwassers als auch des Niederschlagswassers (Oberflächenwasser) erfolgt über den Anschluss an das bestehende gemeindliche Kanalnetz.  
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 117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“) zu beachten.
- ### 4.0 WEITERE FESTSETZUNGEN
- 4.1 Abwehrender Brandschutz  
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO und DIN 14090 entsprechen. Die umgebenden bestehenden Gebäude, die in einem geringeren Abstand von 5,0 m zu dem neu zu errichtenden Gebäude stehen, sind durch die Ausbildung von Brandwänden in den abstandsunterschreitenden Gebäudeabschlusswänden des Neubaus (hochfeuerhemmende Gebäudeabschlusswand ohne Öffnungen in dem Bereich gemäß Art. 28 Abs. 3 - 5 BayBO) zu sichern.  
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 oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserleiche).
  - 4.2 Bauantrag  
Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeaufmaß mit dem bestehenden Gelände und der geplanten Geländeänderung vorzulegen.
- 5.0 LÄRMSCHUTZ**  
 Das Gemeindezentrum darf innen und außen nicht nach 22.00 Uhr genutzt werden.

# IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- ### 1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
- Allgemeines  
 Die Vegetationsflächen sind entsprechend den 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 des Gebäudes fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.  
 Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzung von Gehölzen in den Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.4.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. **Mindestens 15% der festgesetzten Gemeindefläche (Planzeichen II.1.1, insgesamt ca. 1.150 m²) ist als Vegetationsfläche mit Erdschluss anzulegen. Diese nicht überbauen und nicht befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 100 %) anzulegen.**  
 In den Vegetationsflächen sind für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung Ziersträucher, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.  
 Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:  
 Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenpflanzung,  
 Pflanzqualität: 1 Stück / 3,0 m² bei Flächenpflanzung.  
 Pflanzqualitäten:
  - Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14-16 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 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 2.1 Bäume I. Ordnung: Quercus robur Stiel-Eiche, Tilia cordata Winter-Linde, Platanus acerifolia Platane
- ### 3.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelweiden, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

- ### 4.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, 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.

- ### V. HINWEISE
- #### 1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES
- Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
  - Kleinbäume: Baumgruben: 150 x 150 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 Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe  
 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
- Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGGBB verwiesen.

### 3.0 DENKMALSCHUTZ

**Bodendenkmal:**  
 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Bodendenkmal D-2-7045-0028 vorhanden. Im gesamten Gebiet muss daher mit der Aufdeckung weiterer, bislang unbekannter, Funde gerechnet werden. Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

**Baudenkmal:**  
 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Baudenkmal D-2-76-127-11 katholische Pfarrkirche St. Maria Immaculata vorhanden. **Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

### 4.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT

Umweltschonende Beleuchtung - die Beleuchtung 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 3.300 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.



**Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung "Gemeindezentrum Dorfmitte" gemäß § 13a BauGB**

Gemeinde Kirchdorf im Wald  
 Landkreis Regen  
 Regierungsbezirk Niederbayern

**Planunterlagen:**  
 Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand: 2020

Koordinatensystem: UTM 32

**Untergrund:**  
 Aussagen über Rücklöse auf die Unterverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

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

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

1. Aufstellungsbeschluss  
 Der Gemeinderat von Kirchdorf im Wald hat in der Sitzung vom ..... den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung "Gemeindezentrum Dorfmitte" gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Unterrichtungsmöglichkeit der Öffentlichkeit (§13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB)  
 Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

3. Billigungs- und Auslegungbeschluss  
 Der Gemeinderat von Kirchdorf im Wald hat mit Beschluss vom ..... den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung "Gemeindezentrum Dorfmitte" gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren i. d. F. vom ..... gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbuch gefasst.

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
 Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung "Gemeindezentrum Dorfmitte" gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren in der Fassung vom ..... erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
 Zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung "Gemeindezentrum Dorfmitte" gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

6. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)  
 Die erneute öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung "Gemeindezentrum Dorfmitte" gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren in der Fassung vom ..... erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ..... 2020 bis ..... 2020 erneut beteiligt.

7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)  
 Die Gemeinde Kirchdorf im Wald hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung "Gemeindezentrum Dorfmitte" gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kirchdorf im Wald, den ..... Alois Wildfeuer, 1. Bürgermeister

Der auf Satzungsbeschluss beschlossene Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung "Gemeindezentrum Dorfmitte" gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom ..... öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
 Der Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung "Gemeindezentrum Dorfmitte" gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
 Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Kirchdorf im Wald, den ..... Alois Wildfeuer, 1. Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG: 02.07.2020, 10.09.2020

ENTWURFSVERFASSER:

**JOCHAM + KELLHUBER**  
 Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

An Sportplatz 7 Kapuziner Strasse 15  
 94547 Iggenhausen 94503 Altmühl  
 Tel. +49 9903 20 141-0 Fax +49 8671 95 76 57 info@jocham-kellhuber.de  
 Fax +49 9903 20 141-29 Fax +49 8671 95 76 27 www.jocham-kellhuber.de