



EINFACHER BEBAUUNGSPLAN
ABTSCHLAG SÜDOST
DECKBLATT NR. 3
KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS REGEN

PLANFASSUNG VOM 04.06.2020



BEBAUUNGSPLAN: ABTSCHLAG SÜDOST DECKBLATT NR. 3 BL.
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD NR. 2
LANDKREIS: REGEN

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH §13 BAUGB

ARCHITEKTURSCHMIEDE
MARIENBERGSTRASSE 6
94261 KIRCHDORF I. WALD
TELEFON 09928/9400-0

DIPL. ING. UNIV. GEORG OSWALD, ARCHITEKT UND STADTPLANER



BEBAUUNGSPLAN: ABTSCHLAG SÜDOST DECKBLATT NR. 3 BL.
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD NR. 3
LANDKREIS: REGEN

ÄNDERUNG DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES „ABTSCHLAG SÜDOST“
VOM 15.11.2007

INHALT

1. PLANLICHE ÜBERSICHT



2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

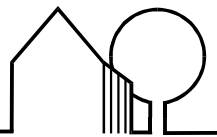


3. BEBAUUNGSPLAN MIT FESTSETZUNGEN



4. VERFAHREN





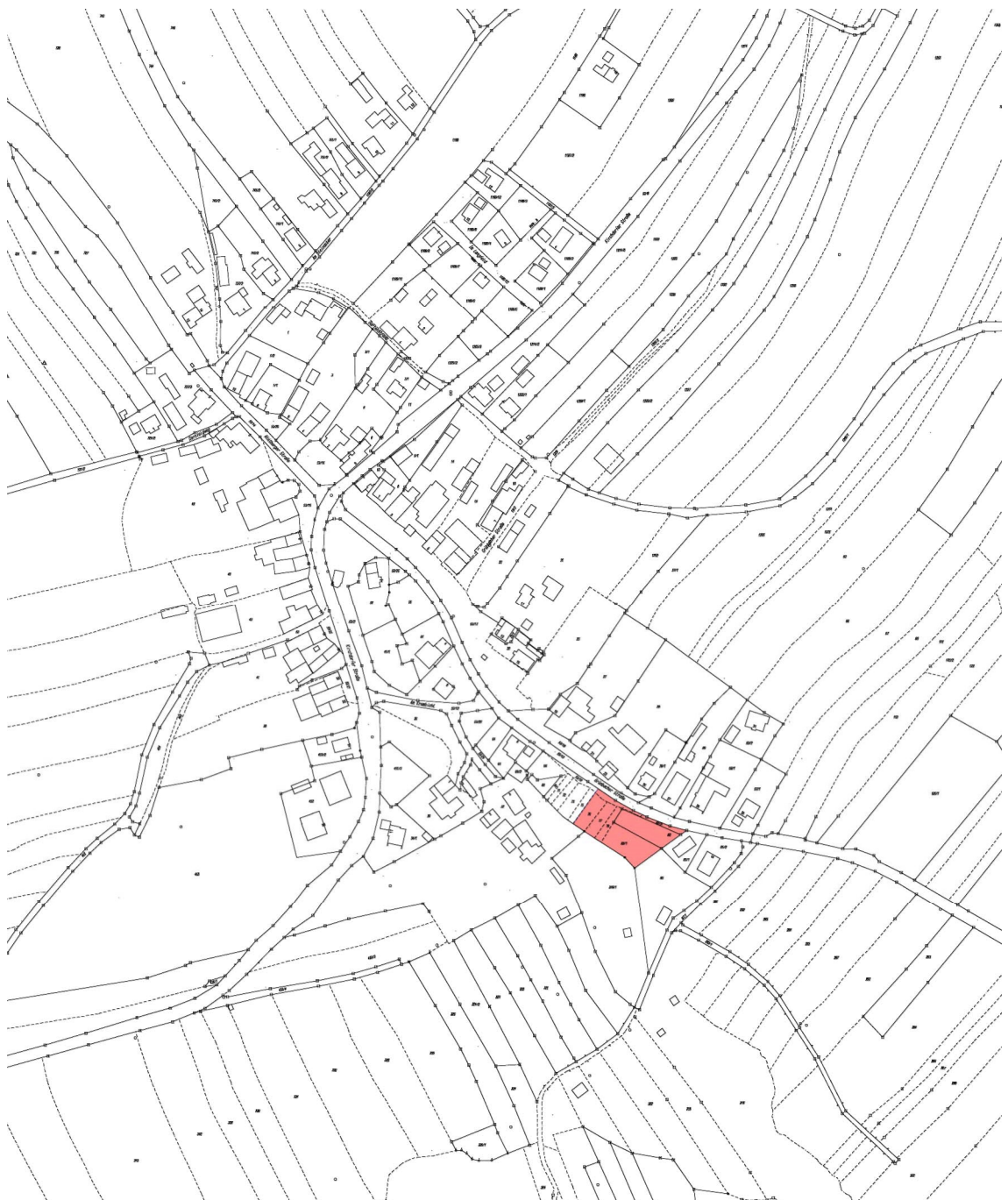
BEBAUUNGSPLAN: ABTSCHLAG SÜDOST DECKBLATT NR. 3 Bl.
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD Nr. 4
LANDKREIS: REGEN

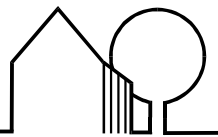


ÄNDERUNG DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES „ABTSCHLAG SÜDOST“
VOM 15.11.2007

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 LAGEPLAN MIT ÄNDERUNGSBEREICH M = 1 : 5.000



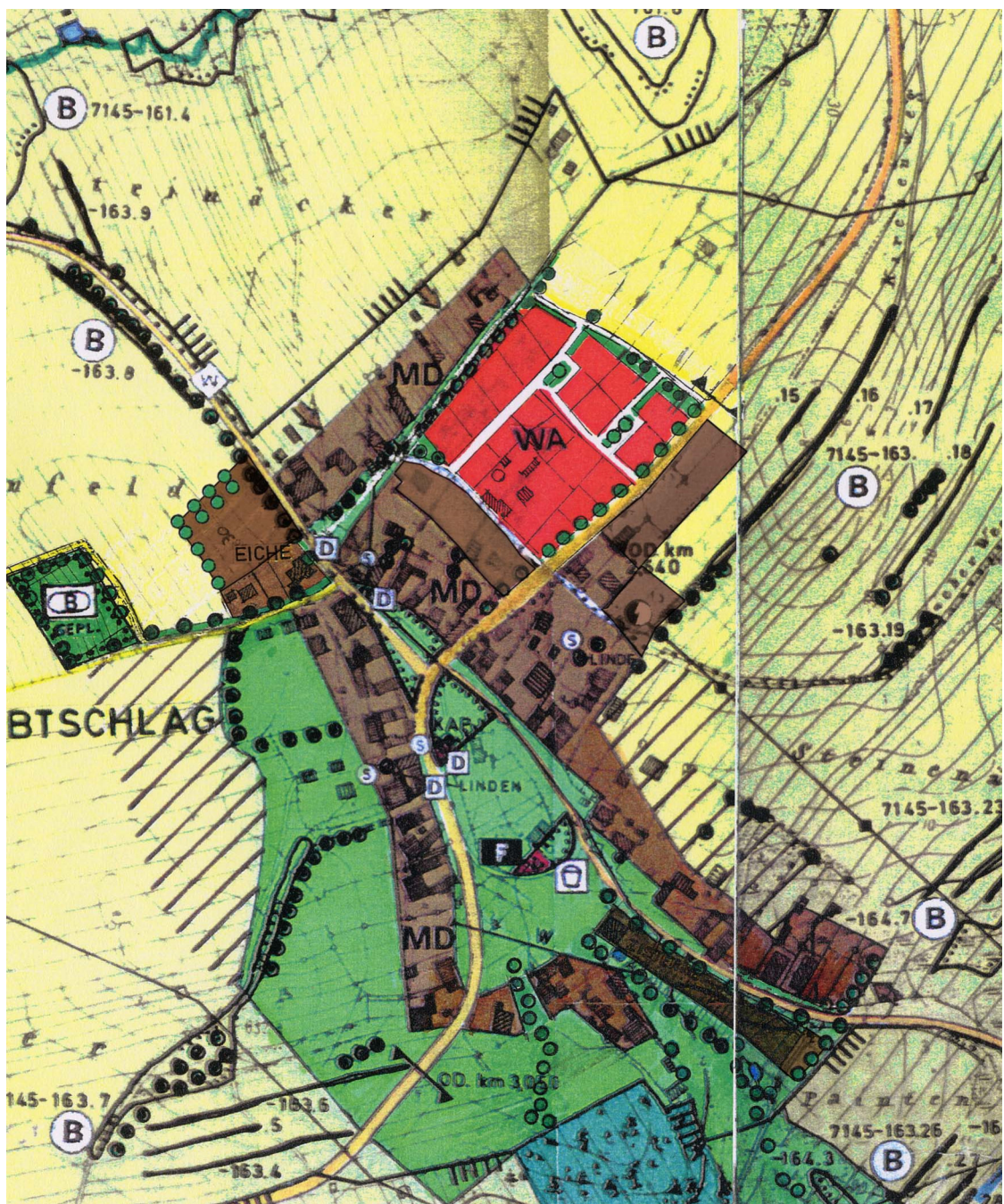


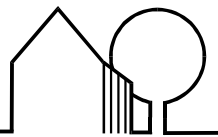
BEBAUUNGSPLAN: ABTSCHLAG SÜDOST DECKBLATT NR. 3 Bl.
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD Nr. 5
LANDKREIS: REGEN




ÄNDERUNG DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES „ABTSCHLAG SÜDOST“
VOM 15.11.2007

1.2 AUSSCHNITT AUS DEM DERZEITIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
M 1 : 5.000 DER GEMEINDE KIRCHDORF I. WALD (DECKBLATT NR. 6)

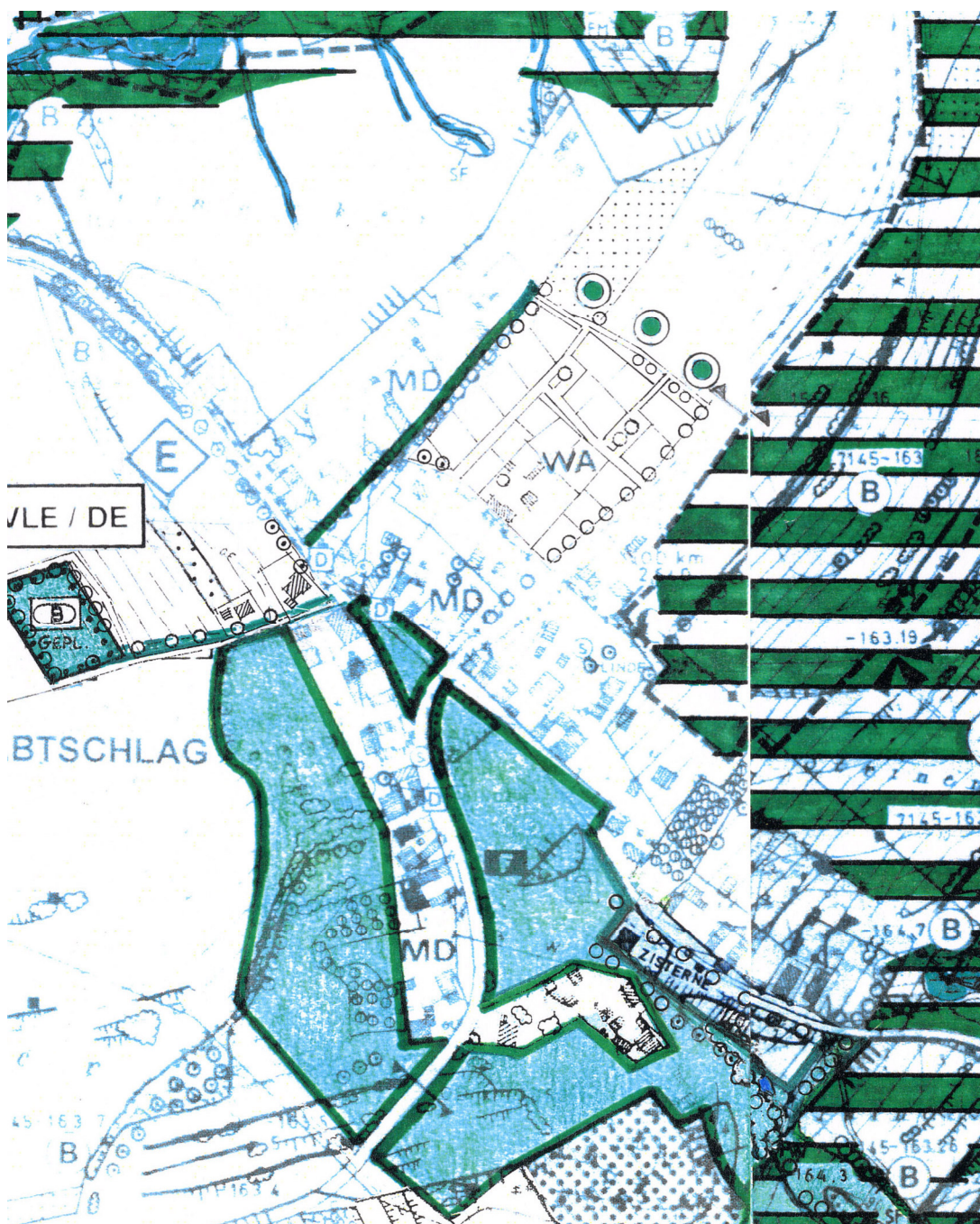




BEBAUUNGSPLAN: ABTSCHLAG SÜDOST DECKBLATT NR. 3 Bl. 
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD Nr. 6
LANDKREIS: REGEN

ÄNDERUNG DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES „ABTSCHLAG SÜDOST“
VOM 15.11.2007

1.3 AUSSCHNITT AUS DEM DERZEITIGEN LANDSCHAFTSPLAN
M = 1 : 5.000 (DECKBLATT NR. 5)





BEBAUUNGSPLAN: ABTSCHLAG SÜDOST DECKBLATT NR. 3
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
NR. 7



ÄNDERUNG DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES „ABTSCHLAG SÜDOST“ VOM 15.11.2007

2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Entwurfassung: vom 13.02.2020
Planfassung: vom 04.06.2020

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1.1 Zweck und Ziel der Planung

Der Gemeinderat vom Kirchdorf i. W. hat in seiner Sitzung vom ___.___.2019 beschlossen den einfachen Bebauungsplan „Abtschlag Südost“ mit Deckblatt Nr. 3 zu ändern.

Mit diesem Deckblatt sollen die beiden mittleren Parzellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen angepasst werden, die sich aufgrund neuer Grundstücksvermessungen ergeben haben.

Zusätzlich sollen hier die Festsetzungen zur Wandhöhe angepasst werden, da das Gelände nach Südwest mit einer steilen Böschung stark abfällt.

Das Deckblatt Nr. 3 wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt.

2.1.2 Planungsgrundlagen

Der einfache Bebauungsplan „Abtschlag Südost“ vom 15.11.2007 wurde aus dem Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 3 und aus dem Landschaftsplan Deckblatt Nr. 2 entwickelt. Derzeit ist für den Bereich Abtschlag der Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 6 und der Landschaftsplan Deckblatt Nr. 5, wie in der planlichen Übersicht dargestellt, gültig.

2.1.3 Planungserläuterungen

Bei den beiden Bauparzellen westlich der Fl. Nr. 85/1 und 85 sind zwischenzeitlich Grundstücksvermessungen erfolgt. Durch diese neuen Grundstückseinteilungen sind die zwei Parzellen nicht mehr wie ursprünglich geplant bebaubar. Die Baufenster sollen nun in diesem Zuge den tatsächlichen Grundstücksgegebenheiten angepasst werden. Die ursprünglich geplante Baustruktur und das da-



BEBAUUNGSPLAN: ABTSCHLAG SÜDOST DECKBLATT NR. 3
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
NR. 8



ÄNDERUNG DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES „ABTSCHLAG SÜDOST“ VOM 15.11.2007

mals geplante Bebauungskonzept sollen dabei beibehalten werden, und sich weiterhin an den typischen Merkmalen unserer Dörfer orientieren. Aus diesem Grund werden die ursprünglich geplanten Baufenster lediglich etwas verschoben.

Aufgrund einer sehr steilen Böschung im Bereich des Baufensters fällt das Gelände nach Südwesten stark ab. Um diesen Topographischen Bedingungen planerisch gerecht zu werden, wird die Wandhöhe talseits auf 8,50m erhöht. Dadurch wird es möglich dass das Untergeschoss teilweise aus dem Gelände herausragt, und somit größere Aufschüttungen und Geländeangleichungen vermieden werden. Straßenseitig wird die Wandhöhe auf 6,45m festgesetzt (2 Geschosse mit einem konstruktiven Kniestock von 50cm) um das typische Ortsbild beizubehalten.

Eine Beeinträchtigung des Straßenbildes wird durch die oben genannten Änderungen nicht ausgelöst.

Da durch diese Änderung bzw. Ergänzung, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Deckblattänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Erschließungskosten fallen wegen der Deckblattänderung nicht an.

2.2 Beschreibung des Baugebietes

2.2.1 Lage in der Gemeinde

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Gemeindegebiet, südöstlich der Ortsmitte von Abtschlag.

2.2.2 Verkehrsanbindung

Über die Kreisstraße REG 9, in unmittelbarer Nähe des Plangebietes sowie über die Ortsstraßen ist das Plangebiet an den Ortskern und an den Gemeindegemeinschaft Kirchdorf i. Wald sowie an die Bundesstraße 85 angebunden.



BEBAUUNGSPLAN: ABTSCHLAG SÜDOST DECKBLATT NR. 3
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS: REGEN

Bl.
NR. 9



ÄNDERUNG DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES „ABTSCHLAG SÜDOST“ VOM 15.11.2007

2.2.3 Grundstücke

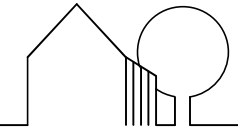
Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3 umfasst die Grundstücke und Teilflächen (TF) der Fl. Nr. 76, 77, 79, 82, 82/1, 82/2 und 53/19 TF der Gemarkung Abtschlag und hat eine Fläche von ca. 2.265m²

2.3 Naturschutzfachliche Belange - Minimierungsmaßnahmen

Ein Umweltbericht ist bei Verfahren nach §13 BauGB nicht erforderlich.

Durch das Deckblatt 3 erfolgt gegenüber zum rechtskräftigen Deckblatt 2 durch die zusätzliche Doppelgarage auf der südlichen Parzelle eine weitere Versiegelung. Dies stellt baurechtlich eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Als Minimierungsmaßnahme wird auf der Grünfläche entlang der Dorfstraße die Pflanzung von 3 straßenbegleitenden Laubbäumen gemäß der Pflanzliste unter 5.1.1 im Ursprungsplan planlich festgesetzt.

Von der Abarbeitung der Eingriffsregelung und einer Festlegung von Ausgleichsflächen kann in Anerkennung dieser Minimierungsmaßnahme abgesehen werden.



A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

ES GELTEN DIE PLANZEICHEN
DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES
"ABTSCHLAG SÜDOST"
IN DER FASSUNG VOM 15.11.2007

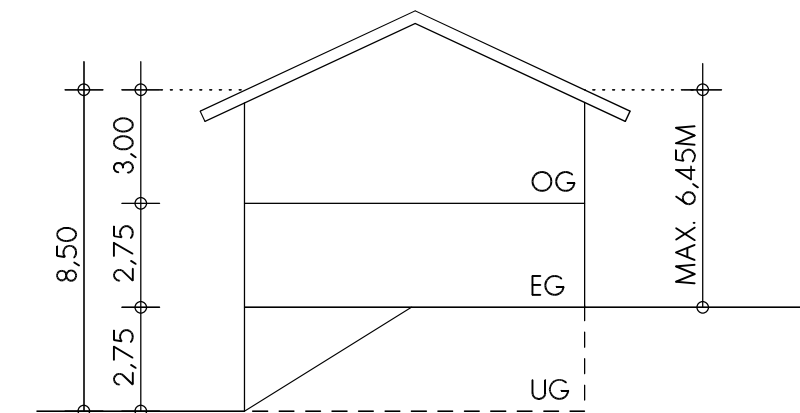
B. BAULICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÄNDERUNG DER FESTSETZUNG ZUR WANDHÖHE,
GÜLTIG NUR FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES
DECKBLATTES NR. 3:

MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHE:

WANDHÖHE TALSEITS:
MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE: 8,50 M,
GEMESSEN AN DER TALSEITIGEN TRAUFE,
AB GEPLANTER GELÄNDEBERKANTE BIS
ZUM SCHNITTPUNKT AUßENWAND/DACH-
HAUT.

WANDHÖHE BERGSEITS ZUR STRASSE:
MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE: 6,45 M,
GEMESSEN AN DER BERGSEITIGEN (STRASSESEITE)
TRAUFE, AB GEPLANTER GELÄNDEBERKANTE BIS
ZUM SCHNITTPUNKT AUßENWAND/DACH-
HAUT.



SYSTEMSCHNITT

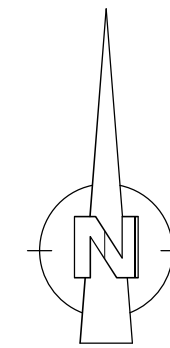
GARAGE (GA):

MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE: 3,50 M,
GEMESSEN AN DER STRASSESEITIGEN TRAUFE,
AB GEPLANTER GELÄNDEBERKANTE BIS
ZUM SCHNITTPUNKT AUßENWAND/DACH-
HAUT.

ANSONSTEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN
DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES
"ABTSCHLAG SÜDOST"
IN DER FASSUNG VOM 15.11.2007

C. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

ES GELTEN DIE HINWEISE
DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES
"ABTSCHLAG SÜDOST"
IN DER FASSUNG VOM 15.11.2007



DECKBLATT NR. 3

BL.
NR. 10

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-
PLANES "ABTSCHLAG SÜDOST"
VOM 15.11.2007

3. BEBAUUNGSPLAN
ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG M 1/1000

-  GELTUNGSBEREICH
DECKBLATT NR. 3
-  GELTUNGSBEREICH DES
URSPRÜNGLICHEN
BEBAUUNGSPLANES



BEBAUUNGSPLAN: ABTSCHLAG SÜDOST DECKBLATT NR.3 BL.
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD NR. 11
LANDKREIS: REGEN



ÄNDERUNG DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES „ABTSCHLAG SÜDOST“
VOM 15.11.2007

4. Verfahren

Aufstellungs-
beschluß: Der Gemeinderat von Kirchdorf i. Wald hat in seiner Sit-
zung vom 13.02.2020 beschlossen den einfachen Bebau-
ungsplan „Abtschlag Südost“ mit Deckblatt Nr. 3 im vereinfach-
ten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.
Der Beschluß wurde am __.__.2020 ortsüblich bekanntge-
macht.

Kirchdorf i. Wald, den

.....
1. Bürgermeister, Alois Wildfeuer

Billigungs- be-
schluß Der Gemeinderat von Kirchdorf i. Wald hat den Entwurf
zum Deckblatt Nr. 3 des einfachen Bebauungsplanes
„Abtschlag Südost“ in der Fassung vom __.__.2020 und
die Begründung in seiner Sitzung vom __.__.2020 gebil-
ligt.

Kirchdorf i. Wald, den

.....
1. Bürgermeister, Alois Wildfeuer

Auslegung: Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zum einfachen Bebau-
ungsplan „Abtschlag Südost“ wurde mit der Begründung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2020 bis
__.__.2020 im Rathaus der Gemeinde Kirchdorf i. Wald
öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am __.__.2020 orts-
üblich bekanntgemacht.

Kirchdorf i. Wald, den

.....
1. Bürgermeister, Alois Wildfeuer



BEBAUUNGSPLAN: ABTSCHLAG SÜDOST DECKBLATT NR.3 Bl.
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD Nr. 12
LANDKREIS: REGEN



ÄNDERUNG DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES „ABTSCHLAG SÜDOST“
VOM 15.11.2007

Satzung: Die Gemeinde Kirchdorf i. Wald hat mit Beschluß des Gemeinderates vom __.__.2020 das Deckblatt Nr. 3 zum einfachen Bebauungsplan „Abtschlag Südost“ gemäß § 10 BauGB Abs. 1 und Art. 91 Abs. 3 BAYBO in der Fassung vom __.__.2020 als Satzung beschlossen.

Kirchdorf i. Wald, den

.....
1. Bürgermeister, Alois Wildfeuer

Bekanntmachung: Der Satzungsbeschluß zum Deckblatt Nr. 3 des einfachen Bebauungsplanes „Abtschlag Südost“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist das Deckblatt Nr. 3 des einfachen Bebauungsplanes „Abtschlag Südost“ nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 214 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Kirchdorf i. Wald, den

.....
1. Bürgermeister, Alois Wildfeuer

Planungsablauf: Entwurfsfassung: Kirchdorf, 13.02.2020
Planfassung: Kirchdorf, 04.06.2020

Planung: ARCHITEKTURSCHMIEDE
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf
Telefon 09928/9400-0

.....
G. OSWALD DIPL.-ING. (UNIV.)