I. Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§§ Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

0,35 — Maximal zulässige Grundflächenzahl FZ02 - FZ14
0,40 — Maximal zulässige Grundflächenzahl FZ01
0,40 — Maximal zulässige Geschoßflächenzahl FZ02 - FZ14
0,70 — Maximal zulässige Geschoßflächenzahl FZ01

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Mehrfamilienhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentlicher Gehweg wasserdurchlässig gepflastert
- Öffentlicher Gehweg wassergebunden
- Einfahrt

5. Grünflächen
§§ Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Blumenwiese
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Erhaltung: Bäume

Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textlichen Festsetzungen. Eine kapazitätige Standortverschiebung um bis zu 3 m ist erlaubt.
Baum II. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textlichen Festsetzungen. Eine kapazitätige Standortverschiebung um bis zu 5 m ist erlaubt.

- Sträucher laut textlichen Festsetzungen
- Fällung: Bäume
- Laub- oder Obstbaum laut Festsetzung Gestaltung der Privatgärten Standort frei wählbar, mindestens 3 Stck. pro Parzelle

6. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
§§ Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenrückhalteteichen

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§§ Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20/s und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- Kartierte Biotopfläche
- Ausgleichsfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga — Garagen
- St — Stellplätze
- Stützmauer
- Bereich Baufreifzone, Ausführung von baumfachlichen Konstruktionen

II. Hinweise durch Planzeichen

- Geplante Parzellen mit vorgeschlagener Ausrichtung der Bebauung
- Geplante Wohngebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung
- Geplante Nebengebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung
- Vorschlag für Teilung der Grundstücke
- 1111 — Höhenlinien im Urgelände
- P211 704.80 m² — Parzellennummer mit Angabe der vorläufigen Grundstücksgröße

III. Textliche Festsetzungen

1. Gebäudegestaltung Wohnhäuser, Geschoßwohnungsbau

Abstandsflächen	die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. (5) Satz 1 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist.
Wandhöhe	Einzelhäuser: mit Wandhöhe 6,50 m gemessen ab gegrabenen Gelände. Geschoßwohnungsbau mit Wandhöhe 8,00 m gemessen ab gestaltetem Gelände. Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
Seitenverhältnis	Das Seitenverhältnis der Hauslänge zur Haustiefe muss mindestens 1:1,25 betragen.
Dachneigung	Dachneigung 17 - 25 Grad.
Dachform	Zulässig sind nur Satteldächer. Walmdächer unzulässig mit Ausnahme von Krüppelwalmdächern. Krüppelwalmdächer zulässig, die Firstlinie muss jedoch 2/3 seiner Baulänge erhalten.
Dacheindeckung	Dacheindeckung braun, rot, und anthrazit.
Dachüberstände	Dachüberstände mind. 70cm und max. 140cm.
Dachgauben	Dachgauben sind nicht erlaubt
Quergiebel	Quergiebel sind unter folgenden Voraussetzungen erlaubt: max. 1/3 der Hauslänge, Höhenunterschied Hauptfirst zu Quergiebelfirst mind. 50cm.

2. Bauweise, Baugrenzen

Bauweise	Offene Bauweise
Einzelhäuser	Bei Einzelhäuser sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Im Geschoßwohnungsbau sind maximal 16 Wohneinheiten zulässig.
Untergeordnete Hausanbauten	Untergeordnete Hausanbauten wie Windfang/Vorbau, Erker oder Freisitzüberdachungen sind bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus sind zulässig. Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

3. Garagen und Nebenanlagen

Dachneigung	Dachneigung 17 - 25 Grad
Dachform	Zulässig sind nur Satteldächer.
Dacheindeckung	Dacheindeckung braun, rot, und anthrazit.
Dachüberstände	Dachüberstände mind.20cm und max. 60cm.
Wandhöhe	Maximal zulässige Wandhöhe 3,00m gemessen ab gestaltetem Gelände
Stellplätze	Auf den Parzellen FZ02 - FZ14 sind pro Parzelle sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Auf der Parzelle FZ01 ist pro Wohneinheit ein Stellplatzfaktor von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.
Abstand Garage zur Grundstücksgrenze	Die Garage ist mit einem Mindestabstand von 5,50m zur Grundstücksgrenze auszuführen.
Befestigung Zufahrten	Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

4. Gelände, Gärten

Aufschüttungen, Abgrabungen	Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 3,00m erlaubt. Die Böschungen sind in einem Neigungsverhältnis von 1:2,5 auszuführen. Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf bis auf Straßenniveau aufgefüllt bzw. abgegraben werden. Der Mindestabstand der Böschungen zu angrenzenden Grundstücksgrenze muss mindestens 1,00m betragen.
Stützwände	Senkrechte Stützwände sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,00m erlaubt.

5. Einfriedungen

Höhe	Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m ab OK fertiges Gelände aufweisen. Jedoch sind alle Zäune ohne Sockel mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen.
Abstände	Die Zaunanlage ist von den öffentlichen Erschließungsflächen mit einem Mindestabstand von 50 cm auszuführen. Der verbleibende Streifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen. Einfahrtstore oder dgl. sind zur Erlangung des notwendigen Stauraumes mindestens 5m vom befestigten Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße entfernt zu errichten. Die Eingangstore und Türen sind so anzuordnen, dass sie nicht gegen die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße hin geöffnet werden können.
Zaunsockel	Zaunsockel sind unzulässig. Es sind ausschließlich artenbezogene Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Zaun und fertiger Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.

6. Bauvorlagen

Bauvorlagen	Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen. Ebenso sind einbezogene Bauwerke auf DHHN Endeshöhe darzustellen.

IV. Grünordnerische Festsetzungen

Eingrünung:	Im Norden und Süden sind die neuen Siedlungsränder gemäß Plandarstellung mit einer mind. 2-reihige freiwachsende Hecke aus mind. 3 verschiedenen standortheimischen Laubgehölzen in Pflanzabstand von jeweils 1,5 m zu pflanzen. Davon sind entlang der südlichen Eingrünung mindestens 4 Bäume zu pflanzen. Geeignete Gehölze sind: Winterlinde, Weißdorn, Schlehe, blaue Heckenkirsche, Haselnuss, Roter und Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Alpen-Heckenrose, Hunds-Rose, Öhrchen-Weide, Purpur-Weide als Sträucher und Eberesche, Vogelkirsche. Mindestqualitätsanforderungen: Sträucher 2xv, 60-100cm, 4 Triebe. Die verschiedenen Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (jeweils Gruppen von 2-3 Exemplaren je Art). Bäume Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Sal-Weide, Eberesche, Winter-Linde mit einer Pflanzqualität als Hochstamm, 3xv, StU 14-16cm oder als Heister, 2xv, 150-200cm. Es ist standortheimisches, autochthones bzw. hermetisches Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion ostbayerisches Grundgebirge zu verwenden. Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend art- und größengemäß zu ersetzen.
Öffentliche Grünflächen:	Auf der südlichen Grünfläche sind gemäß Planzeichenerklärung autochtone Wiesensamenfachgerecht zu sähen (z.B. durch Mähgutübertragung). Auf dieser Fläche hat jegliche Düngung zu unterbleiben. Der fachgerechte Pflege der Gehölzpflanzungen (Düngung, Wässerung, Stammschutz, Pflegeschnitte, ...) und Wiesenflächen (1- bis 2-malige Mahd pro Jahr) auf den öffentlichen Grünflächen ist durch die Gemeinde dauerhaft sicherzustellen. Ausgefallene Gehölze sind dauerhaft art- und größengemäß zu ersetzen.
Gestaltung der Privatgärten:	Die nicht überbauten Flächen der Bauparzellen werden als Grünflächen angelegt und dauerhaft unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrten, Zugänge, Terrassen oder Stellplatzflächen benötigt werden. Die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen ist nicht zulässig. In den privaten Gartenbereichen der Bauparzellen ist pro 300 m² Fläche mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Empfehlung des Kreisfachberaters für Gartenbau am Landratsamt Regen zu pflanzen. In den Grundstücksrandbereichen der einzelnen Parzellen sind heimische, standortgerechte Sträucher zu verwenden, geschnittene Hecken sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind ferner alle nicht heimischen Koniferen-Arten und Sorten (z.B. Zypressen, Thujen, Blaufichten, ...), sowie für Bäume alle Trauer-, Hänge-, Kriippel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.

Interne Ausgleichsfläche:	Ziel: *Aufwertung und Sicherung des Biotopkomplexes mit hohen Lebensraumqualität und vielfält (Sicherung, Erhalt und Pflege der schmalen Wiesen- und Feldgehölzstreifen, Entwicklung eines Biotopwalles in den Gehölzbereichen, Erhöhung des Totholzanteils und Erhalt weiterer Unstrukturen).* Maßnahmen: *Im Bereich der Flurnummern 980, 981 und 982:* Aktive Zurücknahme der Heilgehölzsäume auf die Bereiche der Lesesteinmauern und Waldflächen durch Rodung des spontanen Gehölzaufwuchses entlang den Rändern der Wiesenstreifen und Rückschnitt der auf die Wiesenstreifen überhängenden Heilgehölze. Pflege der Wiesenstreifen durch zweimalige Mahd ab dem 15.06., 2. Schnitt zwischen dem 01.08. und 15.09., Mähgutentfernung jeweils nach der Mahd bzw. dem Heuen, Verzicht auf Düngung aller Art und Pflanzenschutz. Fachgerechter Pflege der Feldgehölzstreifen durch fachgerechtem Rückschnitt alle 5 – 10 Jahre. *Im Bereich der Flurnummern 1007/1, 1008/2 und 1012:* Im Bereich der bestehenden Waldfläche dauerhafter Erhalt der alten Eichengruppe. Vollständige Entnahme aller Fichten bis Alter ca. 60 Jahre. Wo erforderlich fachgerechtes Nachpflanzen von Berg-Ahorn, Winterlinde, Bergahorn, Schwarzerle, Eberesche, Vogelkirsche, Stieleiche in hinreichend großer Anzahl (1 Stck. pro 4 m²). Im Bereich des jungen Gehölzaufwuchses am Ostrand der Waldfläche Ausbildung eines Waldrandes: hierzu sind zwischen den bestehenden Sträuchern für Waldaußenränder dieser Region typische standortheimische Laubsträucher wie Schlehe, Hasel, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Weißdorn, usw. in Gruppen von 5 bis 7 Stück derselben Art zu pflanzen (Pflanzabstand untereinander max. 1,5 m). *Im Bereich der Flurnummer 55 (Rodungsfläche)* Erhalt des mit Efeu bewachsenen stehenden Totholzes; Förderung des spontanen Aufwuchses von Laubbaumarten (Nußbaum, Hasel, Feldahorn, Weiden) durch vollständige Entnahme von Fichtenaufwuchs; Wo erforderlich fachgerechtes Nachpflanzen vorab genannter Baumarten in hinreichender Anzahl. *Im Bereich der Flurnummer 979:* Dauerhafter Erhalt der im Bebauungsplan markierten Urstöcke. In allen Gehölzbereichen, Aktives Entfernen von mind. 3 fm Totholz (liegend) auf die Ausgleichsfläche (nur Laubholz oder Weißtanne, Zapfstärke je nach Verfügbarkeit). Auf der Gesamtfläche ist folgender Zielzustand zu erreichen: Entwicklung von mind. 80 fm Totholz / ha, mind. 20 Biotopbäumen / ha, 30 Unstrukturen / ha. Plenternutzung (schonende Entnahme einzelner Einzelbäume – außer Biotopbäume und Unstrukturen - und Zulassen von Naturverjüngung). Fachgerechter Pflanzung von mind. zwei Hiebsmaßnahmen und 3 verstreuten Hohlenkästen für Höhlenbrüter auf der Fläche.
Externe Ausgleichsfläche:	Ziel: Umwandlung der Intensivweise in artenreiches Extensivgrünland (gemäß Lageplan) der Flur Nr. 1051 der Gemarkung Kirchdorf i. Wald. Maßnahmen: zweimalige Mahd ab 15.06., 2. Schnitt zwischen dem 01.08. und 15.09. mit einem Berschneiden Messermähwerk. Kreisel- oder Mulchmähwerke dürfen nicht verwendet werden. In den ersten 5 Jahren kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Beschleunigung der Abmagerung eine 3-malige Mahd durchgeführt werden. Verzicht auf Düngung aller Art und Pflanzenschutz. Das Mähgut ist jeweils nach der Mahd bzw. dem Heuen von der Fläche zu entfernen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Kirchdorf hat in der Sitzung vom 04.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "BA Kirchturmblick" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige öffentliche/nichtöffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2021 hat in der Zeit vom 17.06.2021 bis einschließlich 23.07.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.06.2021 hat in der Zeit vom 18.06.2021 bis 16.07.2021 stattgefunden.

4. Der Gemeinderat Kirchdorf hat den Entwurf des Bebauungsplans "BA Kirchturmblick" in der Fassung vom 01.08.2021 gebilligt und die Auslegung beschlossen.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans "BA Kirchturmblick" in der Fassung vom 01.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2021 bis einschließlich 28.10.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Zu den Entwurf des Bebauungsplans "BA Kirchturmblick" in der Fassung vom 01.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2021 bis 28.10.2021 beteiligt.

7. Der Gemeinderat Kirchdorf hat den Entwurf des Bebauungsplans "BA Kirchturmblick" in der Fassung vom 10.12.2021 gebilligt und die Auslegung beschlossen.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans "BA Kirchturmblick" in der Fassung vom 09.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____.____.____ bis einschließlich ____.____.____ öffentlich ausgelegt.

9. Zu den Entwurf des Bebauungsplans "BA Kirchturmblick" in der Fassung vom 09.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von ____.____.____ bis ____.____.____ beteiligt.

10. Die Gemeinde Kirchdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____.____.____ den Bebauungsplan "BA Kirchturmblick" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____.____.____ als Satzung beschlossen.

11. Ausgefertigt

Gemeinde Kirchdorf, den ____.____.____

(SIEGEL)

Alois Mildfeuer, 1. Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "BA Kirchturmblick" wurde am ____.____.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "BA Kirchturmblick" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Kirchdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt der Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB und Art. 46 Abs. 4 BayBO und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Kirchdorf, den ____.____.____

(SIEGEL)

Alois Mildfeuer, 1. Bürgermeister

FASSUNG: 09.12.2021

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

PROJECT	BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN " WA Kirchturmblick " GEMEINDE KIRCHDORF
VORHABENTRÄGER	GEMEINDE KIRCHDORF i. W. MARIENBERGSTRABE 3 94261 KIRCHDORF
UNTERSCHRIFT	
BAUORT	FLURNUMMERN 1011, 972 (Teilfläche), 1009/2, 1007/1, 1004/1, 1001/29, 979, 980, 981, 982, 55, 978 (Teilfläche), 975 (Teilfläche), 54/3 (Teilfläche) und 4 (Teilfläche). GEMARKUNG KIRCHDORF, 94261 KIRCHDORF
ENTWURFSVERFASSER	INGENIEURBÜRO RAITH u. DANKESREITER GBR GRUBESIDL 2 D - 94261 KIRCHDORF www.die-ingenieure.eu
UNTERSCHRIFT	
PLANINHALT	LAGEPLAN
MASSSTAB	1:500
BEARBEITET	JR
DATUM	Dez. 2021
FORMAT	
BLATTGRÖSSE	880/1400mm

Alpkon 2021