



Bebauungsplan: WA „Untermitteldorf-West“
Deckblatt Nr. 3

Bl.
Nr. 9

Gemeinde: Kirchberg im Wald

Landkreis: Regen

Änderung des Bebauungsplanes „Untermitteldorf-West“ vom 23.04.2001

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

Keine Änderungen.

Es gelten weiterhin die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans WA „Untermitteldorf-West“ in der Fassung vom 23.04.2001 und die Änderungen durch Deckblatt Nr. 1 vom 06.06.2006.

4. BAULICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden Festsetzungen ersetzen die früheren baulichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans WA „Untermitteldorf-West“ in der Fassung vom 23.04.2001 und die Änderungen durch Deckblatt Nr. 1 vom 06.06.2006 und Deckblatt Nr. 2 vom 06.04.2020.

Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplanes WA „Untermitteldorf-West“ gelten nur noch die folgenden baulichen textlichen Festsetzungen:

4.1 Textliche Festsetzungen

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße, Firstrichtung

4.1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1, 2 BauNVO

4.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: GRZ 0,3

Geschossflächenzahl: GFZ 0,5

Zahl der Vollgeschosse: Höchstgrenze: II

4.1.1.3 Bauweise

offene Bauweise



Bebauungsplan: WA „Untermitteldorf-West“ Bl.
Deckblatt Nr. 3 Nr. 10
Gemeinde: Kirchberg im Wald
Landkreis: Regen

Änderung des Bebauungsplanes „Untermitteldorf-West“ vom 23.04.2001

4.1.1.4 Abstandsflächen für Baufenster Hauptgebäude:

Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO sind auf die Hauptgebäude anzuwenden, Art. 6 Abs. 5 Satz 2 findet keine Anwendung.

Abstandsflächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

Für die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen (gemäß Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung 1990: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen) wird die Regelung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 angeordnet. Satz 1 des Art. 6 Abs. 5 BayBO findet keine Anwendung.

4.1.1.5 Grundstückgröße

mind. 575 m²

4.1.2 Gestaltung der baulichen Anlage

Die Gebäude sind architektonisch einwandfrei durchzugestalten, dabei sind folgende Festsetzungen zu beachten:

4.1.2.1 Hauptgebäude

4.1.2.1.1 Dachform: Pultdächer: 13° bis 33° (Altgrad)
sonstige geneigte Dächer: 18° bis 33° (Altgrad)
Flachdächer sind unzulässig
Die Firstrichtung muss parallel zur Gebäudelängsachse verlaufen
Bei untergeordneten Wohnhausanbauten sind auch Glasdächer und Kiesdächer als Flachdächer zulässig.

Dachdeckung: Hauptgebäude: nur Pfannendeckung zulässig

Dachaufbauten: Solaranlagen müssen in die Dachfläche integriert sein, dürfen nicht aufgeständert sein



Bebauungsplan: WA „Untermitteldorf-West“
Deckblatt Nr. 3

Bl.
Nr. 11

Gemeinde: Kirchberg im Wald
Landkreis: Regen

Änderung des Bebauungsplanes „Untermitteldorf-West“ vom 23.04.2001⁴

Dachgauben: Dachgauben zulässig bei einer Dachneigung von mindestens 28° (Altgrad). Pro Dachfläche maximal 2 Gauben, mindestens 3,50m vom Ortgang entfernt. Nebeneinander liegende Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1,5m aufweisen. Größe der Dachgauben max. 2,50m² Ansichtsfläche als Giebelgaube.

4.1.2.1.2 Baukörper: Verhältnis Hauslänge/Hausbreite
mind. 1,2 : 1,0

**Hausanbauten
Standgiebel:** Je Gebäudelängsseite ist maximal ein angesetzter Standgiebel im mittleren Gebäudedrittel zugelassen. Maximale Breite 30 % der Gebäudelänge. Die Dachneigung ist entsprechend dem Hauptgebäude zu wählen. Die Firsthöhe muss mindestens 0,8 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.

Balkone sind als auskragende, vorgehängte oder vorgestellte Konstruktion zulässig.

4.1.2.1.3 Bauformen:

Definition der Wandhöhe:

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.



Bebauungsplan: WA „Untermitteldorf-West“
Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Kirchberg im Wald
Landkreis: Regen

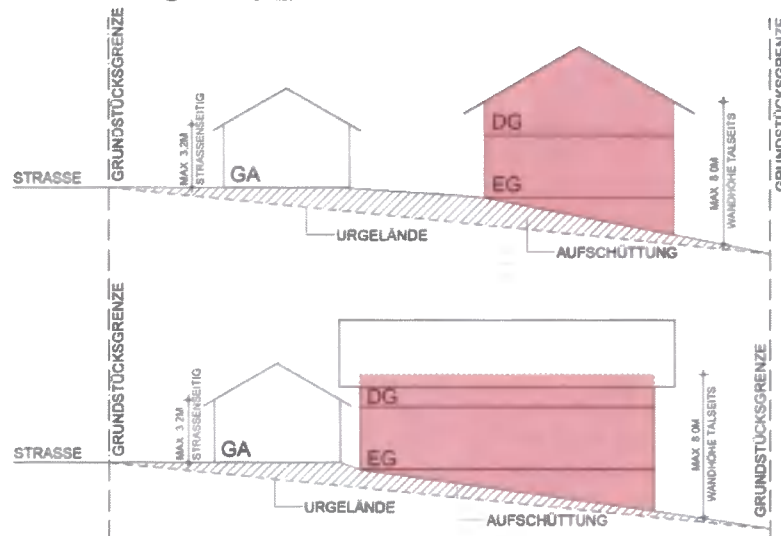
Bl.
Nr. 12

Änderung des Bebauungsplanes „Untermitteldorf-West“ vom 23.04.2001

4.1.2.1.3.1 Bauform II (E+D) als Höchstgrenze Hanghaus (Erdgeschoss + Dachgeschoss) mit sichtbarem Sockel

Diese Bauform ist zu wählen bei einem Höhenunterschied des Urgeländes von weniger als ca. 1,50 m auf die Haustiefe und geringer Böschungstiefe zur Straße.

Anwendungsbeispiele:



Kniestock:

Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden, die max. Kniestockhöhe ergibt sich aus der maximal möglichen talseitigen Wandhöhe

max. Wandhöhe bei II (E+D):

Die maximal zulässige bergseitige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt 6,80m ab natürlicher Geländeoberfläche. Die maximal zulässige talseitige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt 8,0m ab natürlicher Geländeoberfläche. Pultdächer: Die maximal zulässige Firsthöhe der Wohngebäude mit Pultdächern beträgt 9,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.



Bebauungsplan: WA „Untermitteldorf-West“
Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Kirchberg im Wald
Landkreis: Regen

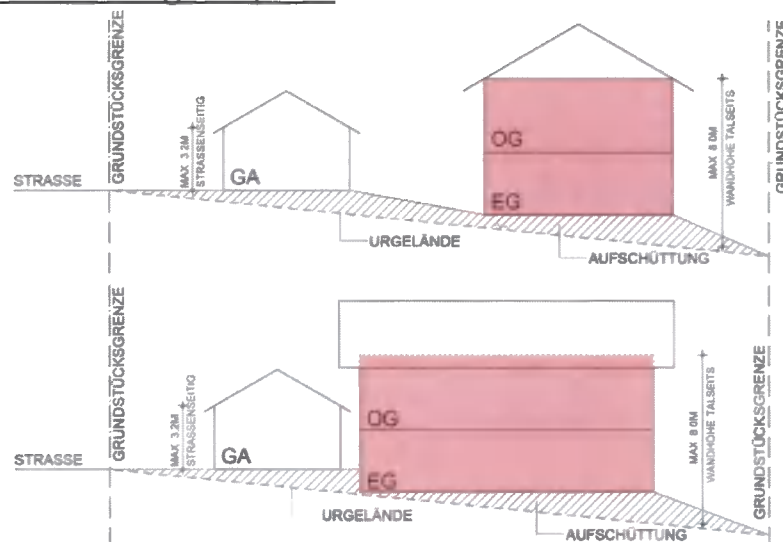
Bl.
Nr. 13

Änderung des Bebauungsplanes „Untermitteldorf-West“ vom 23.04.2001

4.1.2.1.3.2 Bauform II: Ebenerdiges Haus (Erdgeschoss + Obergeschoss) ohne sichtbaren Sockel

Diese Bauform ist zu wählen bei einem Höhenunterschied des Urgeländes von weniger als ca. 1,50 m auf die Haustiefe und geringer Böschungstiefe zur Straße.

Anwendungsbeispiele:



Kniestock:

Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden, die max. Kniestockhöhe ergibt sich aus der maximal möglichen talseitigen Wandhöhe.

max. Wandhöhe bei II:

Die maximal zulässige bergseitige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt 6,80m ab natürlicher Geländeoberfläche. Die maximal zulässige talseitige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt 8,0m ab natürlicher Geländeoberfläche. Pultdächer: Die maximal zulässige Firsthöhe der Wohngebäude mit Pultdächern beträgt 9,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.



Bebauungsplan: WA „Untermitteldorf-West“
Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Kirchberg im Wald
Landkreis: Regen

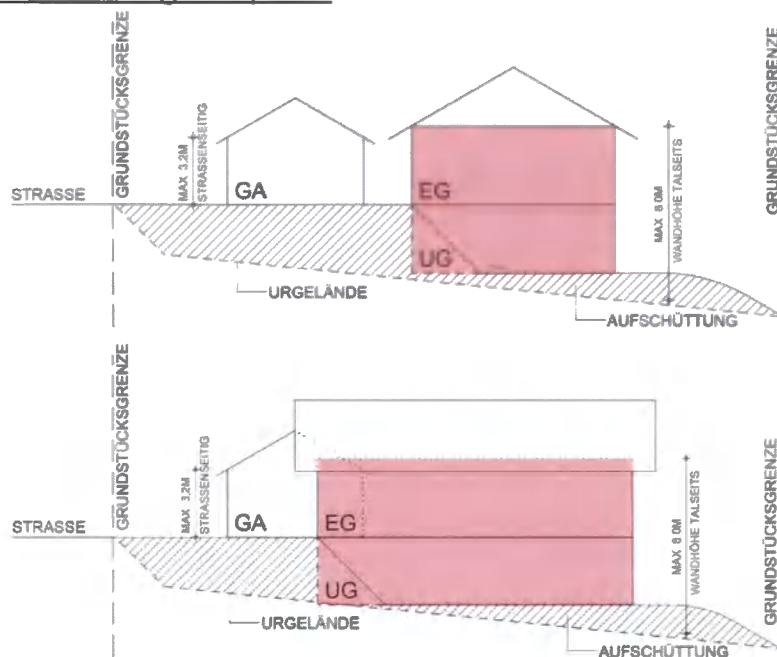
Bl.
Nr. 14

Änderung des Bebauungsplanes „Untermitteldorf-West“ vom 23.04.2001

4.1.2.1.3.3 Bauform II (U+E) als Höchstgrenze Hanghaus (Untergeschoss + Erdgeschoss)

Diese Bauform ist zu wählen bei einem Höhenunterschied des Urgeländes von mehr als ca. 1,50 m auf die Haustiefe und großer Böschungstiefe zur Straße.

Anwendungsbeispiele:



Kniestock:

Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden, die max. Kniestockhöhe ergibt sich aus der maximal möglichen talseitigen Wandhöhe.

max. Wandhöhe bei II (U+E):

Die maximal zulässige bergseitige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt 6,80m ab natürlicher Geländeoberfläche. Die maximal zulässige talseitige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt 8,0m ab natürlicher Geländeoberfläche. Pultdächer: Die maximal zulässige Firsthöhe der Wohngebäude mit Pultdächern beträgt 9,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.



Bebauungsplan: WA „Untermitteldorf-West“ Bl.
Deckblatt Nr. 3 Nr. 15
Gemeinde: Kirchberg im Wald
Landkreis: Regen

Änderung des Bebauungsplanes „Untermitteldorf-West“ vom 23.04.2001

4.1.2.1.4 Materialverwendung: Fassade: Scheibenputz, Rieselputz
Verkleidungen sind nur in Holz zulässig

4.1.2.2 Garagen, Carports und Nebengebäude:

Bei den Parzellen 2+3, 4+5 und 6+7 müssen aus städtebaulichen Gründen, wegen der Hangsituation, bei Errichtung von Grenzgarage diese beidseitig jeweils an der Grundstücksgrenze errichtet und zusammengebaut werden.

Grenzgaragen müssen bei beidseitiger Grenzbebauung giebelständig an der Grundstücksgrenze errichtet werden, d.h. Firstrichtung parallel zur Straße. An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind bezüglich Dachdeckung und Dachneigung einheitlich zu gestalten und möglichst unter einheitlichem, durchlaufendem Dach zusammenzufassen. Die Fassade ist einheitlich zu gestalten.

Wandhöhe straßenseitig nicht über 3,2m über Straßenniveau.

Bei den zur Straße tiefer liegenden Grundstücken beträgt die maximal zulässige Wandhöhe talseitig nicht über 6,0m ab natürlicher Geländeoberfläche.

Bei Errichtung einer unteren Garagenebene ist nur eine Nutzung für Abstell- und Lagerzwecke zulässig, eine Wohnnutzung ist hier ausdrücklich untersagt.

Bei den zur Straße höher liegenden Grundstücken beträgt die Wandhöhe bergseitig nicht über 3,0m ab natürlicher Geländeoberfläche.

Bei einseitigen Grenzgaragen ist die Grenzüberbauung (Dachüberstand) durch Einverständniserklärung des Nachbarn zu sichern.

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Holzlegien, Abstellräume sind unter einheitlichem Dach zusammenzufassen.



Bebauungsplan: WA „Untermitteldorf-West“
Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Kirchberg im Wald
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 16

Änderung des Bebauungsplanes „Untermitteldorf-West“ vom 23.04.2001

Verfahrensfreie Gebäude ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis zu 60m³ und einer mittleren Wandhöhe von maximal 3,50m sind auch außerhalb der Baufenster und Umgrenzungen für Garagen der einzelnen Parzellen zulässig. Die reguläre Abstandsflächenregelung des Art. 6 sind auf diese Gebäude anzuwenden.

Bei Hanghäusern mit nur sichtbarem Erdgeschoss (Bauform II (U+E) gem. Ziffer 3.1.2.1.3.3) werden außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagengebäuden auch Kellergaragen zugelassen, sofern die Geländebeziehungen es zulassen und keine tieferen Einschnitte als max. 1,50m erforderlich sind. Das Gelände ist im Querschnitt darzustellen.

Dachform: Pultdächer: 5° bis 25° (Altgrad)
sonstige geneigte Dächer: 15° bis 33° (Altgrad)
Flachdächer sind bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Wohnhausanbauten zulässig.

Dachdeckung: bei geneigten Dächern nur Pfannen- und Blechdeckung zulässig.
Flachdächern als extensiv begrünte Flachdächer und Kiesdächer zulässig.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die für die Abfallbeseitigung notwendigen Abfallbehälter sind im Nebengebäude zu integrieren.

Zwischen Garagentor und Grundstücksgrenze muss ein Abstand von mind. 5,0m freigehalten werden.

Der Kfz-Stellplatz darf zur Straße hin weder eingezäunt noch abgesperrt werden.



Bebauungsplan: WA „Untermitteldorf-West“
Deckblatt Nr. 3
Gemeinde: Kirchberg im Wald
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 17

Änderung des Bebauungsplanes „Untermitteldorf-West“ vom 23.04.2001

4.1.2.3 Gelände:

Bei den zur Straße tiefer liegenden Grundstücken darf zwischen Straße und Gebäude bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden. Ansonsten sind Geländeänderungen als Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 1,6m Höhenunterschied unzulässig.

An den Grundstücksrändern (außer im Bereich der Grenzgaragen und entlang der Erschließungsstraße und Fußwege) sind bis auf 0,5m Tiefe keine Geländeänderungen zulässig.

Die Böschungen dürfen nicht steiler als 1 : 1,5 geneigt sein, dabei sind die Übergänge landschaftsgerecht weich auszumodellieren. Böschungen auf den privaten Baugrundstücken sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege mind. 1,0 m von der Grenze abzurücken, um eine geordnete Entwässerung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen.

Zu jedem Bauantrag ist ein Geländequerschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen.

4.1.2.4 Zufahrten: Befestigung mit Granitpflaster, Betonpflaster, wassergebundene Decken zulässig

Schwarzdecken unzulässig

4.1.2.5 Stellplätze: Zusätzliche Stellplätze werden nur zugelassen mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken, sie sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen



Bebauungsplan: WA „Untermitteldorf-West“
Deckblatt Nr. 3

Bl.
Nr. 18

Gemeinde: Kirchberg im Wald
Landkreis: Regen

Änderung des Bebauungsplanes „Untermitteldorf-West“ vom 23.04.2001

4.1.2.6 Einfriedungen:

Zum öffentlichen Straßenraum nur senkrechter Holzlattenzaun naturbelassen bzw. hell bis hellbraun lasiert zulässig. Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend, Zaunsockel sind nicht zulässig, Zaunhöhe von 0,80m – 1,0m. Zusätzlich sind bei den seitlichen Einfriedungen Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung zulässig. Höhe der Zäune 1,0m.

4.1.2.7 Stützmauern: Innerhalb der Grundstücke sind Stützmauern von max. 0,80m als tief fugige Natursteinmauern oder Natursteinmauern zulässig

Stützmauern zur Errichtung beidseitiger Grenzgaragen:

Bei den Parzellen 2+3, 4+5, und 6+7 sind bei Grenzgaragen (Grenzbebauung von Garagen, Carports, Nebengebäuden) an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück, entlang der Garagenzufahrten und der Garagen, Stützmauern generell zulässig. Diese sind auf das notwendigste Maß zu beschränken.

4.1.3 Schallschutzmaßnahmen:

Zum Schutz der Bewohner von den Parzellen 17, 18 und 19 vor Lärm aus dem angrenzenden Gaststättenparkplatz wird ein Lärmschutzwall entlang der Südostseite der Parzellen 17, 18 und 19 errichtet.

Lärmschutzwallhöhe H=1,5m über natürlicher Geländeoberfläche.



Bebauungsplan: WA „Untermitteldorf-West“
Deckblatt Nr. 3

Bl.
Nr. 19

Gemeinde: Kirchberg im Wald
Landkreis: Regen

Änderung des Bebauungsplanes „Untermitteldorf-West“ vom 23.04.2001

4.1.4 Duldungspflichten:

4.1.4.1 Leitungsrechte für die Gemeinde:

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereichen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Kirchberg mit Dienstbarkeiten zu belasten und abzusichern.

4.1.4.2 Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen und Verkehrsgrünflächen:

Die öffentlichen Grünflächen werden mit Sträuchern und Hochwachsenden Bäumen bepflanzt und unterhalten. Die damit verbundenen Auswirkungen auf die anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

Die öffentlichen Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraße werden mit Sträuchern und hochwachsenden Bäumen bepflanzt und unterhalten. Die damit verbundenen Auswirkungen auf die anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

4.1.4.3 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.