

Begründung der Ortsverkehrsänderung:
Der Ortsbauplan Kirchbach-Kirchweg v. 20.1.1963 genehmigt vom LRA-Daau am 3.11.1964 entspricht in seiner setzrigen Form nicht mehr den heutigen Vorstellungen. Eine Anpassung an den Flächennutzungsplan und eine Änderung der Straßenführung u. den Straßenbreiten erscheint zwingend erforderlich, um der Straßenführung u. den Straßenbreiten eine mehr nach Süden ausgerichtete Dachfläche zur besseren Nutzung der Solarenergie an der Birkachstr. u. dem Kirchweg gelten weiterhin die überbaubaren Flächen auch für den baulichen Bestand. Der innere Freiraum in diesem Bereich soll nur mit dem Geb. Flst. Nr. 494/2 mit einer privaten Zufahrt von der Birkachstr. ergänzt werden. Mit der aufgelockerten freien Zone wird der ländl. Charakter erhalten.

1. Art der baulichen Nutzung (§1 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) §4 BauNVO Abs. 4 Wohngeb. mit nicht mehr als 2 Wohnungen.

2. Maß der baulichen Nutzung SS 10 bis 21a BauVO
Grundnutzung, Geschosszahl und Zahl der Vollgeschoss-
e
3. Bauweisen (§22 BauVO) offene Bauweise §22(2) BauVO nur Einzel-u.
Doppelreihen zuli.
4. Stellung der Gebäude (§9 Bldg Abs. 1) per Hauptfirst richtet sich nach
der Eintragung in Liegempl. Winkelform ist zulässig
5. überbaubare Grundstücksflächen (§23 BauVO)

7. Höhenlage der Gebäude (§9 Abs.2 Baupl) über dem durchschnittlichen Gelände festgelegt. (tatsächlich max. 1,20m über dem durchschnittlichen Gelände festgelegt)

8. Gelungsbereich (§9 Abs.3 Baupl) die Grenzen des räumlichen Gelungsbereiches sind im Bauplan festzulegen.

9. Pflanzgebot (§9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

entsprechend der Größe der Baugruppen
Bebauungsplan sind Einzelbäume oder Baumgruppen
anzupflanzen und zu unterhalten. Anpflanzhöhe
mind. 2,00m, einheimische Laubbölzer sind zu be-
vorzugen.

baurechtliche Festsetzungen (§111 LEO i. d. F.v. 20.6.1972)

1. Äußere Gestaltung der Haupttreibende (\$111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

- 1.1 Dachform: Satteldach, auch abgewandt
- 1.2 Dachneigung: entsprechend Eintragung im Ingenieur
- 1.3 Kniestock: bis max 6,00 m ohne Schwellenunterschlag
- 1.4 Dachauftrieb: nur bei 42 Grad geneigte min. 2,00 m Abstand vom Schnitt Hauptdachfläche bis O.K. des lms max. 1/3 des Hauptgebäudes.

1.5 Dachdeckung: Es sind nur Ziegel und Asbestzementplatten in gedeckten Rot- und Brauntönen zulässig.

2.1 Dachform: geneigtes Dach in Verbindung mit dem Hauptgebäude
2.2 Dachdeckung: entsprechend Hauptgebäude

3. Einfriedungen (§11 Abs. 1 Ziff. 6 LBO)
Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis max. 0,30m hoch (geschlossen ein-
Sockel bis max. 0,30m hoch) bis 1,00m hoch (zwei-
Sockel bis max. 0,30m hoch) auszuführen. Die Einfriedungen
geschlossene jedoch nur in Form lebender Bäume und
die laufend zu unterhalten und entsprechend anzurichten
sind.

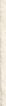
Verkehrsflächen nicht zulässig.
Als Sicht- und Windschutz sind nur pflanzen zulässig.
Vorzugsweise sind einheimische Gehölze zu verwenden.

4. Grundstücksgestaltung (§ 11 Abs. 1 Ziff. 6 LBO)

- 4.1 Die freiflächen der bebauten Grundstücke sind getrennt nachzuweisen.
- 4.2 Der natürliche Geländeverlauf darf nur in weicher Form bis max 1 cm Höhe verändert werden. Die Grundstücks- und Geländeverhältnisse der Angrenzer sind zu berücksichtigen.
- 4.3 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßen sind von jeder sichtbar zu befestigen und zu asphaltieren.

5. Gebäudebeschränkung (§ 11 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
Gemessen an der Talsohle des natürlichen Geländes am Gebäude darf eine Gebäudehöhe (Firsthöhe) von max 9,00m nicht überschritten werden.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, mit Ausnahme der nicht veränderten Bauzonen.

Zeichenerklärung:  Sichtflächen § 3 (1) 10 neu auf
 trennen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 3 30 Brau⁷)

050	WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauVO)
005	SKRHEITSTREIFEN	Verkehrsflächen (§9(1) BauG
005	FAHRAHN	

OSI GEHWEG

Baugrenze §23(3) BauWO

Stellung der Gebäude (Kantfirstrichtung)

1 Zahl der Vollgeschosse 32(7) L30
0.4 Grundflächenzahl §§ 17u20 BauNVO

(05) geschloßflüchenschl 33 17420 BauVVO
Satteldach 35-42° Dachneigung offene Bauweise
SD

Grundflächengröße	Grundflächengröße
Dachform	Dachform
Bauweise	Bauweise

Verfahrensvermerke:
 Als Entwurf gem. § 2 (6) BauG öffentl. ausgelegt vom 03.03.80 bis 03.04.80
 Auslegung bekanntgegeben am 22.02.80
 27.11.80

Als Satzung Gem. Oberaur besch. Nr. 512.21/D vom 19.3.81
 genehmigt Gem. §11 BauG mit Erlaß 3031
 1. März 1981
 4 April 1981

In Kraft getreten mit bekanntem Datum

3. April 1935

Bürgermeister

