

BEBAUUNGSPLAN

„RAINBACH I“ – 1. ÄNDERUNG

GEMEINDE KIRCHDORF RAINBACH MD / GE

Fassung vom: 12.12.2023

Entwurfsverfassung:

**Ingenieurbüro Furch GmbH
Bernd Furch
Hauptstraße 36
83527 Haag i. OB**

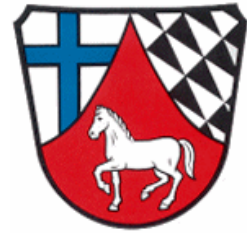
Tel.: 08072 / 95896 00

Landschaftsplanung:

**grünfabrik Landschaftsarchitekten
Daniela Reingruber
Wiesenfeld 14
84544 Aschau am Inn**

Tel.: 08638 / 9843223

GEMEINDE KIRCHDORF
LANDKREIS MÜHLDORF a. INN



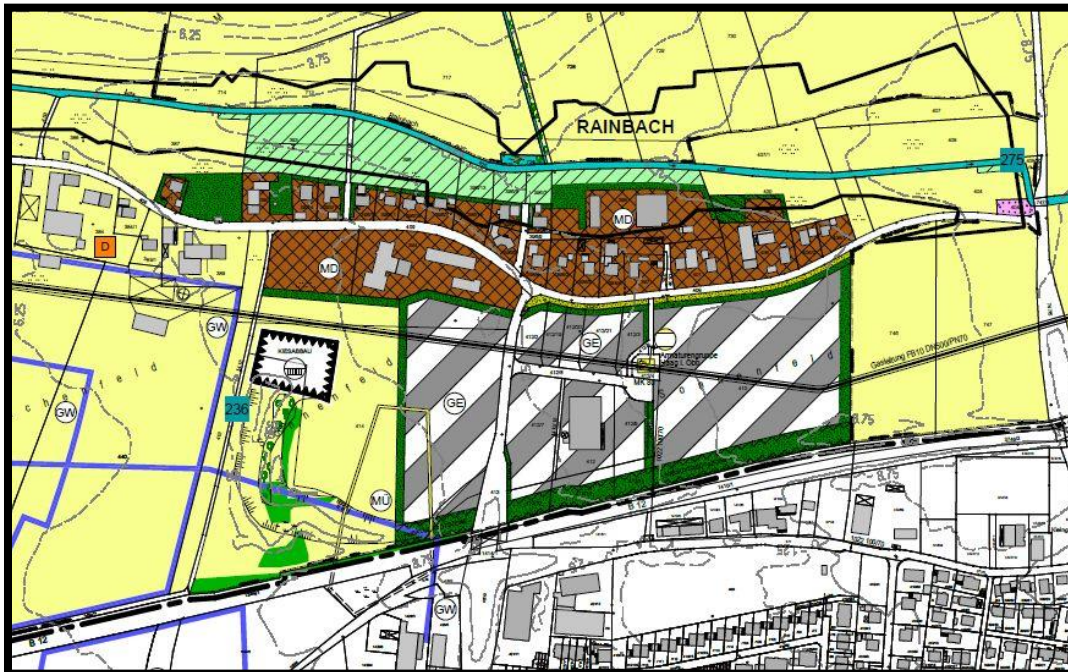
BEBAUUNGSPLAN „RAINBACH I“ – 1. ÄNDERUNG

Maßstab: 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des Geltungsbereichs gekennzeichneten Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Kirchdorf erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12. 2022 diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Fassung vom: 12.12.2023






Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan Gemeinde Kirchdorf

A.1) FESTSETZUNGEN GEWERBEGEBIET (GE)

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. I Baugesetzbuch)

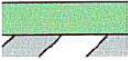

1. – 19. Siehe Festsetzungen Mai 2008


20. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung


- 20.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen.
- 20.2 Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 1a von ca. 7.825 qm als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.
- 20.3  Laubbaum, neu zu pflanzen gem. Artenliste unter 25.8 und Qualitäten gem. 25.9
- 20.4  Heimische Sträucher, neu zu pflanzen gem. Artenliste unter 25.8 und Qualitäten gem. 25.9
- 20.5 Die verbleibenden Flächen, die keiner Pflanzbindung unterliegen, sind als extensives Grünland zu entwickeln, d.h. der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt. Das Grünland ist zweimal jährlich nach dem 15. 07. zu mähen; dabei ist das Mahdgut abzutransportieren.
- 20.6 Entlang des Rainbaches sind an einzelnen Stellen Uferabflachungen bzw. Aufweitungen des Grabens vorzunehmen.

21. – 24. Siehe Festsetzungen Mai 2008

25. Grünordnung

- 25.1  Öffentliche Grünflächen als gliederndes Straßenbegleitgrün.
Bei Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke nach Ziff. 11.3 kann das Straßenbegleitgrün im erforderlichen Ausmaß unterbrochen werden.
- 25.2  Öffentliche Grünflächen als Randeingrünung

Die öffentlichen Grünstreifen südlich der Rainbachstraße sowie auf 10 m Breite im Norden der Anbauverbotszone sind dicht mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern u. g. Arten zu bepflanzen.
- 25.3  Private Grünflächen als Randeingrünung

Der private Grünstreifen ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern u. g. Arten zu bepflanzen. Diese Bepflanzung ist privatrechtlich zu sichern.
- 25.4  Einzelbaum, neu zu pflanzen gem. Artenliste unter 25.8

- 25.5 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- u. Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen qualifizierte Freiflächengestaltungspläne gemäß Art. 5 BayBO zur Genehmigung vorzulegen.
- 25.6 Größere zusammenhängende, befestigte Flächen (über 200 m²) mit Ausnahme von Wegen und Erschließungsstraßen innerhalb der Baugrundstücke, sind durch Rasen- bzw. Grünflächen zu gliedern.

Der Anteil der befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke darf 40 % der unbebauten Flächen nur dann überschreiten, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (zusätzliche Eingrünung, Bepflanzung, Flächenausgleich, Verwendung von Materialien welche die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht beeinträchtigen) vorgenommen werden.
- 25.7 Entlang der durch Grundstücksteilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke untereinander wird beiderseitig der Grenze jeweils ein 2.0 m breiter Streifen als „zu bepflanzende Fläche“ festgesetzt, die mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Diese Grenzbepflanzung ist privatrechtlich zu sichern.
- 25.8 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	(nur Grünflächen)
Ainus glutinosa	Schwarz-Erle	(nur Ausgleichsflächen)
Fagus sylvatica	Rot-Buche	(nur Grünflächen)
Tilia cordata	Winter-Linde	(nur Grünflächen)
Quercus robur	Stiel-Eiche	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
Populus tremula	Zitterpappel	(nur Ausgleichsflächen)

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
Ainus incana	Grau-Erle	(nur Ausgleichsflächen)
Carpinus betulus	Hainbuche	(nur Grünflächen)
Prunus padus	Trauben-Kirsche	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne	
Sorbus aucuparia	Eberesche	(nur Grünflächen)
Obstbaum-Hochstämme	lokaltypischer Sorten	(Ausgleichs- u. Grünflächen, nicht direkt am Bach)

Sträucher

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne	(nur Grünflächen)
Comus sanguinea	Roter Hartriegel	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
Comus mas	Kornelkirsche	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
Corylus avellana	Hasel	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
Ligustrum vulgare	Liguster	(nur Grünflächen)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	(nur Grünflächen)

Prunus spinosa	Schlehe	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
Rhamnus frangula	Faulbaum	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
Rosa canina	Hunds-Rose	(nur Grünflächen)
Salix caprea	Sal-Weide	(nur Ausgleichsflächen)
Salix cinerea	Asch-Weide	(nur Ausgleichsflächen)
Salix viminalis	Korb-Weide	(nur Ausgleichsflächen)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	(Ausgleichs- u. Grünflächen)

25.9 Mindestpflanzgröße und Abstände


- Einzelbäume H, 3xv, mDb, 18-20
- Bäume in Gehölzpflanzung Hei, 2xv, oB, 175-200, Anteil in der Pflanzung min. 10 %
- Sträucher 2xv, 4-5 Tr, 100-150


Die Sträucher sind im 1.5 x 1.5 m Raster in Gruppen von 3-7 Stück zu pflanzen, die Heister sind unregelmäßig einzustreuen. Im Wurzelbereich der Bäume dürfen sich keine Ver- und Entsorgungsleitungen befinden.

25.10 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen! Die vorhandenen bzw. nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben dieses Bebauungsplans zu ersetzen.

26. entfällt!

27. Geltungsbereich

27.1  Räumlicher Geltungsbereich best. Bebauungsplan

27.2  Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplanänderung


28. – 29. Siehe Festsetzungen Mai 2008

A.2) FESTSETZUNGEN DORFGEBIET (MD)

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)


1. – 19. Siehe Festsetzungen Mai 2008


20. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

20.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen.

20.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgende, insgesamt ca. 4.660 qm umfassende Flächen der Gemarkung Berg als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt:

- eine ca. 160 qm umfassende Teilfläche im Norden der Fl.-Nr. 387
- eine ca. 2.670 qm umfassende Teilfläche im Norden der Fl.-Nr. 393
- eine ca. 298 qm umfassende Teilfläche im Norden der Fl.-Nr. 398/11
- eine ca. 416 qm umfassende Teilfläche im Norden der Fl.-Nr. 398/7
- eine ca. 235 qm umfassende Teilfläche im Norden der Fl.-Nr. 398/8

20.3  Laubbaum, neu zu pflanzen gem. Artenliste unter 25.7 und Qualitäten gem. 25.8

20.4  Heimische Sträucher, neu zu pflanzen gem. Artenliste unter 25.7 und Qualitäten gem. 25.8

20.5 Die verbleibenden Flächen, die keiner Pflanzbindung unterliegen, sind als extensives Grünland zu entwickeln, d.h. der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt. Das Grünland ist zweimal jährlich nach dem 15. 07. zu mähen; dabei ist das Mahdgut abzutransportieren.

20.6 Auf Fl.-Nr. 396 sind an einzelnen Stellen Uferabflachungen bzw. Aufweitungen des Grabens vorzunehmen.

21. – 24. Siehe Festsetzungen Mai 2008

25. Grünordnung

25.1  Öffentliche Grünflächen als gliederndes Straßenbegleitgrün.


Bei Zu- und Abfahrten kann das Straßenbegleitgrün im erforderlichen Ausmaß (max. 6,00 m) unterbrochen werden.

25.2  Private Grünflächen bzw. priv. gliederndes Straßenbegleitgrün

Die privaten Grünflächen sind mit Gruppen aus heimischen Sträuchern u. g. Arten und / oder mit Obstbäumen lokaltypischer Sorten zu bepflanzen.



25.3 Einzelbaum / Obstbaum, Bestand, zu erhalten

25.4  Einzelbaum, neu zu pflanzen gern. Artenliste unter 25.7 und Qualitäten unter 25.8

25.5  Gehölzgruppe, Bestand zu erhalten

25.6 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum u. g. Arten oder ein Obstbaum zu pflanzen.
Das Anpflanzen von exotischen, nicht heimischen Bäumen und Nadelgehölzen ist unzulässig.

25.7 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	(nur Grünflächen)
<i>Ainus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	(nur Ausgleichsflächen)
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	(nur Grünflächen)
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	(nur Grünflächen)
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	(nur Ausgleichsflächen)

Bäume 2. Wuchsordnung

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
<i>Ainus incana</i>	Grau-Erle	(nur Ausgleichsflächen)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	(nur Grünflächen)
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
<i>Pyrus pyraister</i>	Wild-Birne	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	(nur Grünflächen)
Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten		(Ausgleichs- u. Grünflächen, nicht direkt am Bach)

Sträucher

<i>Amelanchier ovalis</i>	Echte Felsenbirne	(nur Grünflächen)
<i>Comus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
<i>Comus mas</i>	Kornelkirsche	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	(nur Grünflächen)
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	(nur Grünflächen)

Prunus spinosa	Schlehe	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
Rhamnus frangula	Faulbaum	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
Rosa canina	Hunds-Rose	(nur Grünflächen)
Salix caprea	Sal-Weide	(nur Ausgleichsflächen)
Salix cinerea	Asch-Weide	(nur Ausgleichsflächen)
Salix viminalis	Korb-Weide	(nur Ausgleichsflächen)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	(Ausgleichs- u. Grünflächen)
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	(Ausgleichs- u. Grünflächen)

25.8 Mindestpflanzgröße und Abstände


- Einzelbäume H, 3xv, mDb, 18-20
- Bäume in Gehölzpflanzung Hei, 2xv, oB, 175-200, Anteil in der Pflanzung min. 10 %
- Sträucher 2xv, 4-5 Tr, 100-150


Die Sträucher sind im 1.5 x 1.5 m Raster in Gruppen von 3-7 Stück zu pflanzen, die Heister sind unregelmäßig einzustreuen. Im Wurzelbereich der Bäume dürfen sich keine Ver- und Entsorgungsleitungen befinden.

25.9 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen! Die vorhandenen bzw. nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben dieses Bebauungsplans zu ersetzen.

26. entfällt!

27. Geltungsbereich

27.1  Räumlicher Geltungsbereich best. Bebauungsplan

27.2  Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplanänderung

28. – 29. Siehe Festsetzungen Mai 2008

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN u. HINWEISE

1. – 13. Siehe Festsetzungen Mai 2008

14. **Kartengrundlage:**

Digitale Flurkarte im Maßstab 1 : 1000, zur Verfügung gestellt durch die Gemeinde.

15. **Maßentnahme:**

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Entwurfsverfassung:

Landschaftsplanung:

Haag i. OB, den.....

Aschau a. Inn, den.....

.....
Bernd Furch, Dipl.- Ing. (FH)

.....
Daniela Reingruber, Landschaftsarchitektin ByAK

Gemeinde:

Kirchdorf, den.....

.....
Christoph Greißl, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Kirchdorf, den..... – Siegel - Greißl, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Kirchdorf, den..... – Siegel - Greißl, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Kirchdorf, den..... – Siegel - Greißl, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kirchdorf, den..... – Siegel - Greißl, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Kirchdorf, den – Siegel – Greißl, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Kirchdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Kirchdorf, den..... – Siegel - Greißl, 1. Bürgermeister