

# Außenbereichssatzung Ortsteil Bach

Gemeinde:

Kirchdorf

Landkreis:

Mühldorf a. Inn

Regierungsbezirk:

Oberbayern



[Luftbild © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern](#)

**Erstellt durch:**

Architekt Andreas Maier  
Stierberg 7  
84419 Obertaufkirchen  
Tel.: 08082 / 1612  
Fax.: 08082 / 5523

Erstelldatum:

02.05.2011



M 1 : 5000

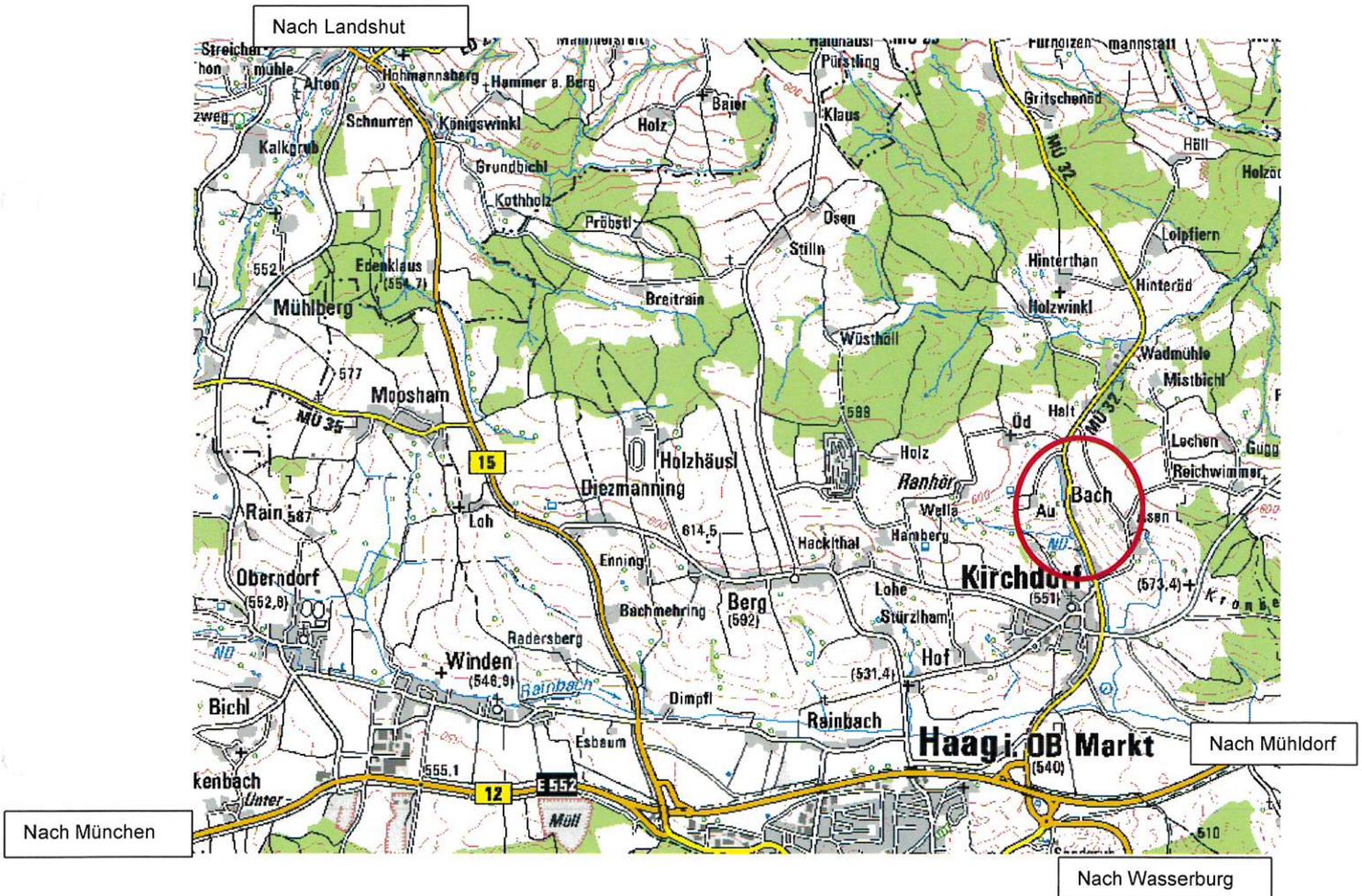
## Inhaltsverzeichnis

1. Lage .....	3
2. Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan: .....	4
3. Voraussetzung für die Erstellung der Außenbereichssatzung.....	5
4. Erschließung .....	5
5. Ableitung des Niederschlagswassers.....	5
6. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen und Immissionen aus der Landwirtschaft ....	5
7. Hinweis Immissionsschutz .....	7
8. Außenbereichssatzung .....	8
9. Lageplan zur Außenbereichssatzung Bach.....	10
10. Verfahrensvermerke .....	11

# 1. Lage

Die Gemeinde Kirchdorf liegt im westlichen Teil des Landkreises Mühldorf am Inn. Sie gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Reichertsheim.

Übersichtslageplan:

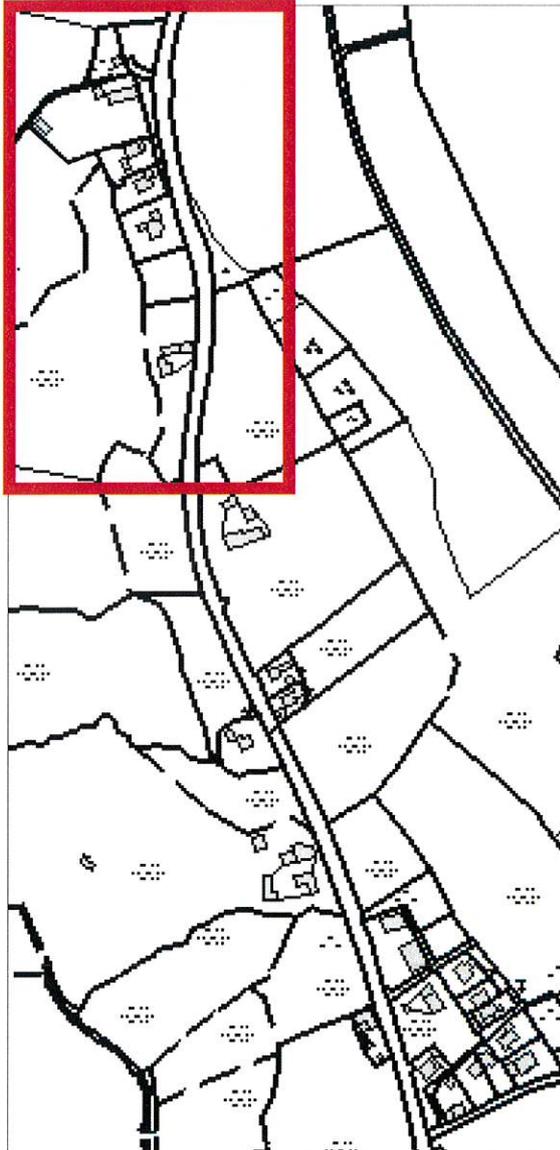


Karte © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

2. Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan:

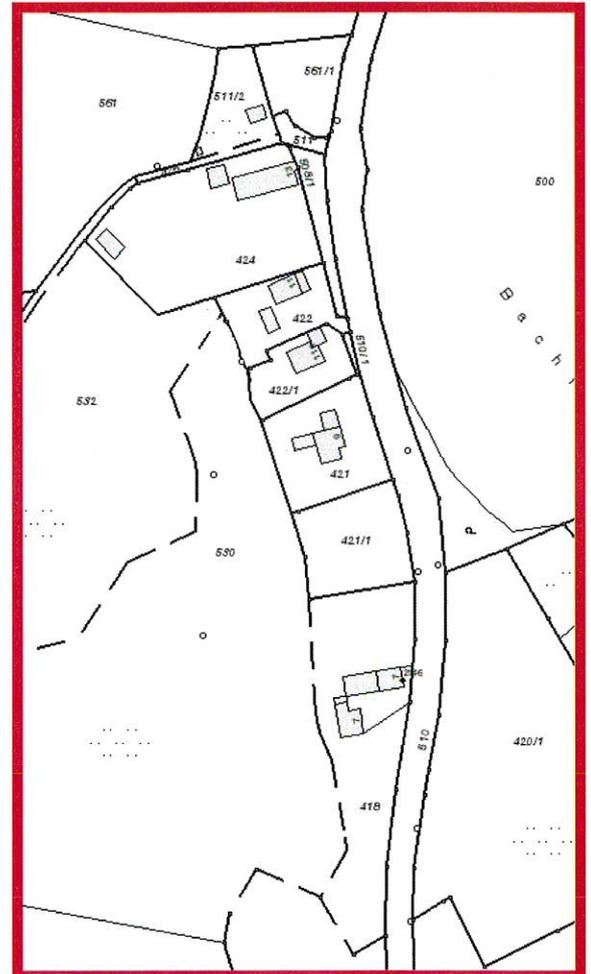
Die gesamte Ortschaft Bach  
Bereich von Bach

Siehe Ausschnitt 1



Der betroffene

Ausschnitt 1



### **3. Voraussetzung für die Erstellung der Außenbereichssatzung**

Im Planungsgebiet bestehen derzeit ein Nebenerwerbslandwirt mit Wohnhaus, eine Tierarztpraxis mit Wohnhaus welches unter Denkmalschutz steht, eine ehemalige Schreinerei sowie vier Wohnhäuser und zwei leerstehende Wirtschaftsgebäude. Angesichts der niedrigen Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist der Ortsteil von Bach nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die überwiegt. Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung nach §35 Abs. 6 des Baugesetzbuches sind gegeben. Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung, Erweiterung oder Ersatzbauten für die teilweise leerstehenden und sukzessiv verfallenden Gebäude zu ermöglichen. In den Lücken sollen auch neue Wohnhäuser entstehen können um das Planungsgebiet Nachzuverdichten, wobei die südliche Straßenlücke vor dem denkmalgeschütztem Gebäude freizuhalten ist, da sich hier eine Streuobstwiese befindet. Einer Zersiedelung wird somit entgegengewirkt. Bei Gebäuden zur Nachverdichtung soll ein Abstand zur Kreisstraße Mü32 von 15 m eingehalten werden. Außerdem darf keine direkte Erschließung durch die Kreisstraße erfolgen.

Beim Nebenerwerbslandwirt, bei der Tierarztpraxis und bei zwei Wohngebäuden droht die junge Generation abzuwandern. Eine Überalterung und langfristig ein Leerstehen und Verfall der Gebäude droht. Dem will die Gemeinde entgegenwirken.

### **4. Erschließung**

Die Stromversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind durch den Anschluss an die bestehenden Anlagen sichergestellt. Der Auslastungsgrad der gemeindlichen Abwasserkläranlage wird durch zusätzliche Bebauung erhöht. Die Zufahrten sind durch asphaltierte Gemeindestraße und Kreisstraßen ausreichend für die bestehende und geplante Bebauung vorhanden. In allen Fällen kann ein Straßenbegleitendes Bauen stattfinden. Auch die Infrastruktur zum Anschluss an das World Wide Web ist für alle Flächen vorhanden.

Darüber hinaus ist aufgrund des hohen Arbeitsplatzangebotes eines naheliegenden Industriebetriebes Bauland nötig.

### **5. Ableitung des Niederschlagswassers**

Das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof und Straßenflächen ist nach den Vorgaben der TREN OG (*Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagwasser in oberirdische Gewässer*) in den Vorfluter einzuleiten. Zwischengeschaltete Zisternen für z. B. Gartenwasser werden begrüßt.

### **6. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen und Immissionen aus der Landwirtschaft**

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemission entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden. Mögliche Emissionen aus den tierhaltenden landwirtschaftlichen Betrieben im Bereich der Außenbereichssatzung (Lärm und Geruch aus den Stallgebäuden bzw. Güllegruben) sind als zumutbar einzustufen und zu dulden.

## **7. Hinweise**

### **Immissionsschutz**

Entlang der Kreisstraße MÜ32 werden im Bereich der Satzung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Aussenbereichs-/Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) nicht überschritten werden.

### **Naturschutz**

Das Gehölz im südlichen Teil des Bebauungsplanes auf Flur Nummer 418 und die Laubbäume entlang des Grabens werden erhalten. Der geforderte Abstand zum Bach muss mindestens 4,00 m betragen. Dies ist bei den Bebauungen zu beachten.

## **8. Außenbereichssatzung**

### **Außenbereichssatzung der Gemeinde Kirchdorf für den Ortsteil Bach nach § 35 Abs. 6 BauGB**

Die Gemeinde Kirchdorf erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl. I S. 2585), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 folgende Außenbereichssatzung:

#### **§ 1 – Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich**

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan oder Fläche für die Landwirtschaft oder dem Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

#### **§ 2 – Handwerks und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich**

§ 1 dieser Satzung gilt für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

#### **§ 3 – Zulässigkeit von Vorhaben**

Vorhaben im Sinne der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Bestehende Streuobstwiesen, frei wachsende Gehölzbestände aus heimischen Arten und ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen.

#### **§ 4 – Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der unter Punkt 8 aufgeführte Lageplan maßgebend.

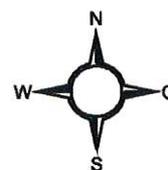
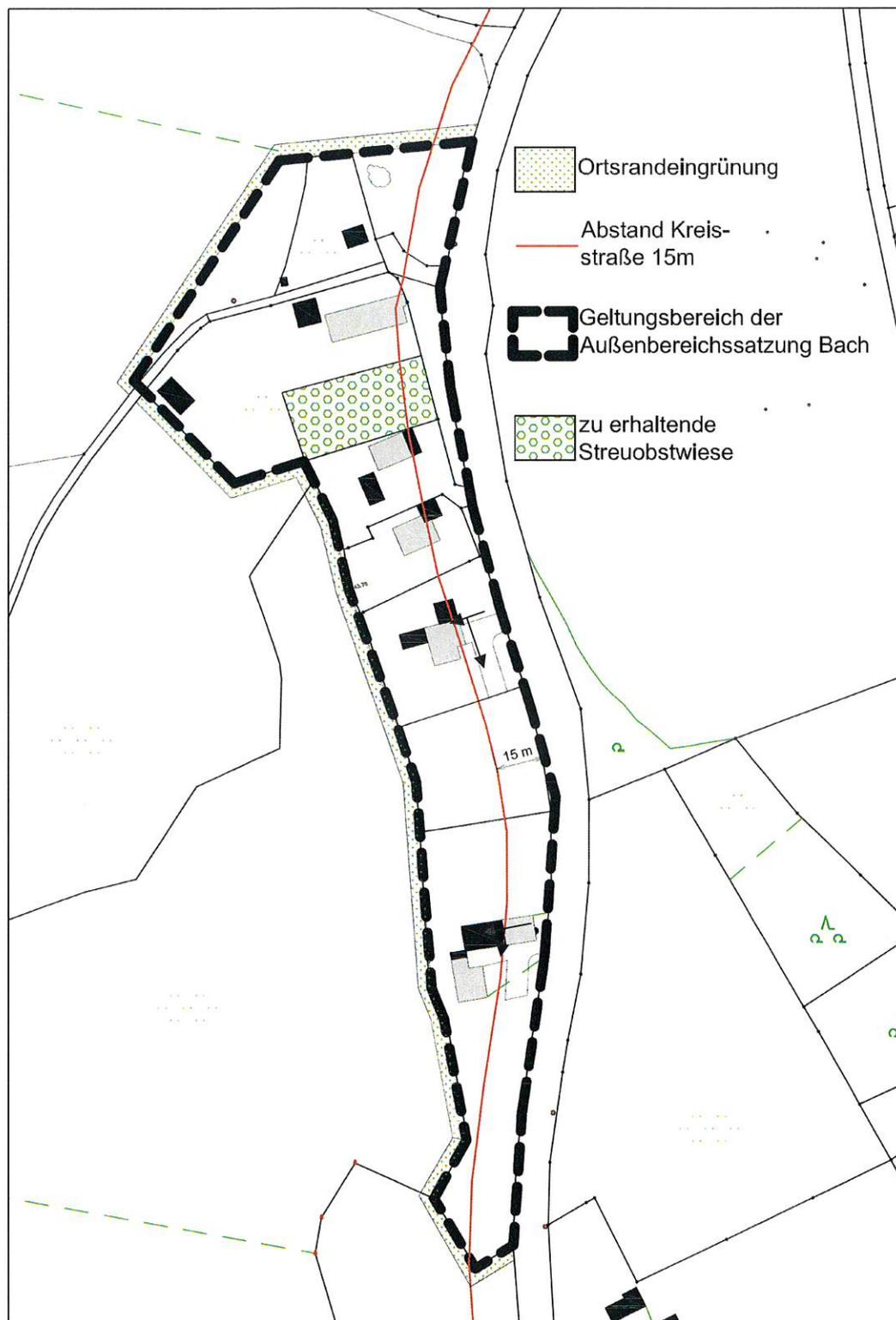
#### **§ 5 – In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Kirchdorf, 03.05.2011  
Für die GEMEINDE KIRCHDORF

  
\_\_\_\_\_  
Haslberger  
1. Bürgermeister

## 9. Lageplan zur Außenbereichssatzung Bach



M 1: 2000

Kirchdorf, den 04.05.2011

  
Kommunalem  
Haslberger

Siegel

Nutzung der Daten  
aus dem

Informationssystem

10. **1. Bürgermeister**

**Stand:**

**02.05.2011** Verfahrensvermerke

**Verfahrensvermerke**  
**Satzungen nach § 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB**

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.03.2011 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Bach beschlossen.

Kirchdorf, den...04..05..2011.....



Haslberger

1. Bürgermeister

**2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom 20.01.2011 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2011 bis einschließlich 18.04.2011 öffentlich ausgelegt. Dies wurde im Gemeindeanzeiger ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Kirchdorf, den..04.05.2011.....



Haslberger

1. Bürgermeister

**3. Beteiligung der Behörden:**

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2011 bis einschließlich 18.04.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Kirchdorf, den...0.4.05.2011.....



Haslberger

1. Bürgermeister

**4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Kirchdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.05.2011 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 02.5.2011 beschlossen.

Kirchdorf, den.....04.05.2011.....



Haslberger

1. Bürgermeister

**5. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 25.05.2011 Die Außenbereichssatzung 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 Außenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Kirchdorf, den...25.05.2011.....



Haslberger

1. Bürgermeister