

# GEMEINDE KIRCHDORF

LANDKREIS MÜHLDFORF a. INN

ERGÄNZUNGSSATZUNG (n. § 34, Abs. 4, Nr. 2 u. 3 BauBG)

## KIRCHDORF „BACH“

im M = 1 : 1000

Die Ergänzungssatzung umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Kirchdorf erläßt aufgrund des § 34 Abs. 4, Nr. 2 u. 3 BauGB, in Verbindung mit den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und § 13 Abs. 2 u. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende

### ERGÄNZUNGSSATZUNG.

Bestandteil dieser Ergänzungssatzung werden die noch zu erstellenden Lagepläne-Straßenbau, sämtl. Übersichtspläne sowie die Gebäudesschnitte für die einzelnen Grundstückspartellen.

Gefertigt am 06.10.2000  
Geändert am .....

Ergänzungssatzung Kirchdorf „Bach“  
(ohne Maßstab), vom 06.10.2000

#### PLANVERFASSER:

PLANUNGSBÜRO BAULEITUNGEN  
GEORG HUBER/REICHENSPURNER JOSEF  
GdbR  
Mühldorfer Str. 21, 84419 Schwindegg  
Tel. 08082/94313, Telefax 08082/94315

## A) FESTSETZUNG – gültig für Parz. 1,2 u. 3

nicht gültig für Gemeinbedarfsflächen !

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

### 1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1. MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
- 1.2. Parzelle 1, 2 u. 3: max. II Vollgeschosse

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

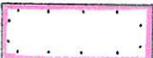
- 2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
- · — · — · — Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung anzuordnen. Andere untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von der Festsetzung nicht betroffen.
- ↔ Firstrichtung
- 2.3. Eine Überschreitung der Baugrenzen im geringfügigen Ausmaß (z.B. für Erker, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO zulässig. Für Wintergärten kann die Baugrenze bis max. 1,00 m überschritten werden.
- 2.4. Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

### 3. entfällt !

### 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.2. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf d. Baugrundstück nachzuweisen. Auf volle Stellplatzzahl ist zu runden !

### 5. Flächen für Gemeinbedarf

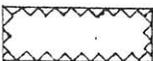
- 5.1.  Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehrhaus, Bauhofhalle)

### 6. Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude

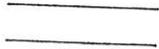
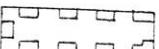
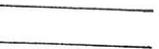
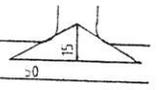
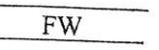
- 6.1. Für jedes Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

### 7.-9. entfällt !

### 10. Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

- 11.1.  Anbaufreie Zone (entlang Kreisstrasse MÜ 32)

**11. Verkehrsflächen und Erschließung**

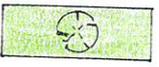
- 11.1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche.
- 11.1.1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche – bereitgehaltene Verkehrsfläche zur evtl. späteren Anbindung bei Erweiterung des Wohngebietes.
- 11.1.2.  Private Fläche – diese Flächen sind für Wendeplatzbedarf (für Gemeindefahrzeuge) durch Grunddienstbarkeiten zu Gunsten d. Gemeinde zu sichern.
- 11.2.  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen.
- 11.3.  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Meter. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Kronen auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.
- 11.4.  Öffentlicher Fußweg

**12.-13. entfällt !**

**14. Flächen für Abfall- u. Abwasserbeseitigung, einschl. d. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

- 14.1. Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten (humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).
- 14.2. Für die anfallenden Dachabwässer (Regenentwässerung) müssen auf den Baugrundstücken je Grundstück mind. 5 cbm Rückhalteraum geschaffen werden. Der Notüberlauf ist zur Zentralversickerung d. Gemeinde zu führen, von dort aus Notüberlauf zum Vorfluter.

**15. Öffentliche und private Grünflächen**

- 15.1.  Öffentliche Grünflächen bzw. gliederndes Straßenbegleitgrün. Bei Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke kann das Straßenbegleitgrün im erforderlichen Ausmaß (max. 6,0 m) unterbrochen werden.
- 15.2.  Öffentliche Grünflächen als Streuobstwiese (Randeingründung)  
Anlage und Bepflanzung erfolgen als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde. Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen.
- 15.2.1.  Private Grünflächen als Streuobstwiese (Randeingründung) mit Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (siehe auch unter Ziffer 25 !).
- 15.3 private Grün- und Gartenflächen: Bepflanzungen gemäß Vorschlag der anhängenden Pflanzliste (Anhang unter Ziff. B).

**16. entfällt !**

**17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

- 17.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes, bedingt durch die Höhenfestsetzung der Baukörper, sind soweit erforderlich nur im geringen Umfang zulässig. Böschungen und Abgrabungen sind in die natürliche Geländeform harmonisch einzubinden und sowohl im Grundriß als auch in den Ansichts- und Schnittzeichnungen (s. Ziff. 17.2) exakt darzustellen. Das abgegrabene Gelände in den Baugrundstücken ist mind. 1,50 m vor der Grundstücksgrenze auf die ursprüngliche Geländehöhe (natürliches, vorhandenes Gelände) anzugleichen ✓
- 17.2. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen **Gelände-Höhenschnitte** (mind. je 1x längs und quer) dem Bauantrag beizulegen. ✓

**18.-24. entfällt !**

**25. Bindungen für Bepflanzungen**

- 25.1  Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laub- od. Obstbäume (siehe Pflanzliste) !  
Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum od. 1 Obstbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Dabei ist Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) und die beigelegte Pflanzliste (Anhang unter Ziff. B) zu beachten.
- 25.2.  Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Obstbäume (siehe Pflanzliste) !
- 25.3.  Bestehender, zu erhaltender Baum.

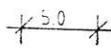
**26. Abgrabungen und Stützmauern für Straßenkörper**

Vor Parzellierung der Baugrundstücke sind Straßenbaupläne vorzulegen. Straßenausbau- und Höhenpläne werden Bestandteil der Ergänzungssatzung.

**27. Geltungsbereich**

- 27.1.  Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

**28. Vermaßung**

 Vermaßung in Meter, z.B. 5.0 m

## 29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 Bau-GB werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform.
- geneigtes Satteldach
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkon und Freisitz
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen.

### 29.1. Höhenentwicklung der Gebäude

- 29.1.1. Sämtliche bauliche Anlagen sind so zu errichten, daß Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben ! (siehe Ziff. 17.1)
- 29.1.2. Die Höhenlage der Wohngebäude wird wegen der vorherrschenden Geländegegebenheiten auf die max. zulässige süd-westl. Fassadenhöhe (Gebäuelängsseite, ab Oberkante Gelände), festgelegt. Die Abnahme der Höhen sowie des Schnurgerüsts muß rechtzeitig vor Baubeginn - auf Anmeldung des Bauherren - erfolgen.
- Die Schnurgerüstabnahme und die Höhenfestlegung der Gebäude ist durch die Gemeinde oder einem Beauftragten abzunehmen !
- 29.1.3. Als Wandhöhe gilt das Maß von OK- ursprüngl. Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit OK-Dachhaut an der süd-westl. Traufseite des Gebäudes.  
Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt: **U+E+D: max. 6,20m.**
- 29.1.4. Die Wandhöhe von Garage und Nebengebäude regelt sich nach der BayBO.

### 29.2. Form und Gestalt der Baukörper

- 29.2.1. Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
- 29.2.1.1 Der Grundriß der Baukörper muß die Form eines länglichen Rechtecks (Seitenverhältnis mind. 7 : 5) aufweisen.

### 29.3. Gestaltung des Daches

- 29.3.1. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst ist in Gebäudemitte zu legen, soweit zeichnerisch nicht anders festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 29.3.2. Die Dachneigung wird von 24 bis max. 28 Grad bei U+E+D festgesetzt. Die Dachneigung der Garagen ist entsprechend d. Dachneigung der Wohngebäude auszuführen.
- Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

- 29.3.3. Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel festgesetzt. Neben dieser Festsetzung sind auch Glasdächer (Wintergärten) zulässig.
- 29.3.4. Jegliche Form von Dachaufbauten (z.B. Gauben, etc.) sind unzulässig.
- 29.3.5. Jegliche Form von Zwerchhäusern als auch Quergiebeln sind westseitig unzulässig.
- 29.3.6. Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1,00 qm Glasfläche je Fenster zugelassen ( max. 2 Stück pro Dachfläche).  
Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### 29.4. Fassadengestaltung

- 29.4.1. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen.  
Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 1,20 qm sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern.  
Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.
- 29.4.2. Balkone sind in Holz oder als leichte Stahlkonstruktion auszuführen.  
Übereckbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.
- 29.4.3. Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.
- 29.4.4. Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig.  
Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz, leichter Stahlkonstruktion oder Mauerwerk ausgeführt werden.
- 29.4.5. Holzschalungen sind mit stehender Verbretterung auszuführen.

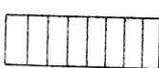
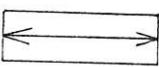
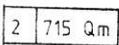
#### 29.5. Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

- 29.5.1. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig; hierbei dürfen jedoch eine max. Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> sowie eine Firsthöhe von 3,0 m ab OK Gel. nicht überschritten werden.
- 29.5.2. Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.  
Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

#### 29.6. Einfriedungen

- 29.6.1. entfällt
- 29.6.2. Die Einfriedung sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern und Stützmauern die über das Gelände herausragen ist unzulässig.
- 29.6.3. Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staktetenzaun) von max. 1,00 m Höhe zulässig. Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.  
Die Zäune sind von öffentlichen Grund mind. 50 cm zurück zu setzen !

## **B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE**

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 1523 Flurstücknummer, z.B. 1523
-  Vorhandene Wohngebäude
-  Vorhandene Nebengebäude
-  Vorgeschlagene Bebauung
-  Parzellen-Nummer, z.B. 2 / ca.-Grundstücksgröße
-  Feuerwehrhaus

### **Erschließungsvoraussetzung:**

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluß. Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschließer, - integriert in den Gartenzäunen - aufgestellt.

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern ausgeschlossen ist. Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäß Art. 37 BayWG angezeigt werden.

**Immissionen:**

1.) Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblicher Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

2.) Der gemeindl. Betrieb des angrenzenden Feuerwehrgebäudes u. der Bauhofhalle ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern dieser nach ortsüblicher Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

**Kartengrundlage:**

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000

Nr.: NO 3-20.25; NO 2-20.5

Vermessungsamt Wasserburg

Ergänzung des Baubestandes erfolgt durch den Planverfasser.

**Maßentnahme:**

Planzeichen zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Falls bei der Vermessung Differenzen auftreten sind diese auszugleichen.

**PFLANZLISTE ZUR BEBAUUNGSPLAN - FESTSETZUNG - ZIFF: 15.3 u. 25**  
(Standortsgemäß, heimischer Laubbäume und Sträucher)

**GROSSBÄUME:**

Privatbereich: Heister 2 xv., 200-250 cm Höhe  
Öffentlicher Bereich: Hochstämme 3xv., m.B. 14-16 cm STU und / oder Obstbäume:  
Halbstamm od. Hochstamm (alter Lokalsorten)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendul	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

**KLEINBÄUME:**

Privatbereich Heister 2xv., 125 - 150 cm Höhe  
Obstbäume: Hochstamm (alter Lokalsorten)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia (wahlweise Obstbäume)	Gem. Eberesche

**STRÄUCHER:**

xv., o.B. 100 -150 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Echter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**HECKEN:**

xv.; o.B. 60 - 100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche

**NEGATIVLISTE FÜR DIE BEPFLANZUNG:**

Chamaecyparis	Scheinzypresse (in allen Arten)
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe
Thuja	Lebensbaum (in allen Arten)

**VERFAHRENSVERMERKE ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG KIRCHDORF „BACH“,  
gemäß § 34 Abs. 4, Nr. 2 u. 3 BauGB**

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:**

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 05.09. 2000 die Aufstellung der Satzung gem. § 34 Abs. 4, Nr. 2 u. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) beschlossen.

Kirchdorf, den

16.10.00

  
.....  
Haslberger, 1. Bürgermeister

**2. AUSLEGUNG:**

Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom ..... 2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2000 bis ..... 2000 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... 2000 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ..... 2000 bis ..... 2000 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Kirchdorf, den.....

.....  
Haslberger, 1. Bürgermeister

**3. SATZUNG:**

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..... 2000 die Ergänzungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art 91 BauBO als Satzung beschlossen.

Kirchdorf, den

.....  
Haslberger, 1. Bürgermeister

**4. VORLAGE AN DAS LANDRATSAMT MÜHL DORF a. INN:**

Die Gemeinde hat die am ..... 2000 beschlossene Ergänzungssatzung am ..... 2000 nach § 10 Abs. 2 BauBG zur Genehmigung vorgelegt.

Kirchdorf, den

.....  
Haslberger, 1. Bürgermeister

**5. GENEHMIGUNG:**

Das Landratsamt Mühl Dorf a. Inn hat mit Bescheid vom ..... 2000 Az. .... die Genehmigung der Ergänzungssatzung in der Planfassung vom 06.10.2000 erteilt.

Mühdorf, den

.....  
Rambold, Landrat

**6. BEKANNTMACHUNG:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauBG erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am ..... 2000.

Die Ergänzungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Gemeindehaus Kirchdorf zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Über den Inhalt der Ergänzungssatzung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauBG ist hingewiesen worden.

Die Ergänzungssatzung ist mit Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden ( § 10 Abs. 3 Satz 4 BauBG ).

Kirchdorf, den

.....  
Haslberger, 1. Bürgermeister

# BEGRÜNDUNG ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG KIRCHDORF „BACH“

für das Baugebiet: **„BACH“**

der Gemeinde Kirchdorf

vom 06.10.2000

geändert am ..... 2000

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Planverfasser: Planungsbüro Bauleitungen  
Huber Georg / Reichenspurner Josef  
GdbR  
Mühldorfer Str. 21, 84419 Schwindegg  
Telefon 08082/94313 - Fax 08082/94315

## A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf vom 05.04.1977, mit Änderungen 1,2 u. 3, **wird im Rahmen eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB angepaßt**, da die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegenden Flächen im Flächennutzungsplan nicht für die in der Ergänzungssatzung ersichtliche Bebauung ausgewiesen sind.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (Mbek vom 24.06.1974 - MAB1 S. 467) besteht nicht.
3. Die Ergänzungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:
  - a.) Mit dieser Ergänzungssatzung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.
  - b.) Mit dieser Ergänzungssatzung soll der dringende Wohnbedarf - aus Gründen entsprechender Anfragen an die Gemeinde - für Einheimische abgedeckt werden.

## B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet, bzw. der Ortsteil „Bach“ liegt ca. 300 m nordöstlich des Ortskernes von Kirchdorf. Durch den Ortsteil Bach verläuft die Kreisstrasse MÜ 32.

Östlich der Kreisstrasse: Das Baugebiet beinhaltet die Flur-st.-Nr. 435/1, 435/2, 381 Tfl. sowie 435 Tfl.. Östlich sowie nördlich wird es jeweils durch einen Grünstreifen begrenzt. Im Bereich d. Gemeinbedarfsfläche wird es nach Westen hin durch die Kreisstrasse MÜ 32 begrenzt, die Wohnbauflächen durch die nordöstl. Grundstücksgrenze v. Flur-st.-Nr. 383. Nach Süden hin wird es durch Gemeindestrassen begrenzt.

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 0.60 ha.

2. Anlagen und Einrichtungen, wie Kirche, Volksschule, Kindergarten, Versorgungsläden etc, sind in der Nähe (Kirchdorf, bzw. Haag) vorhanden u. somit in geringer Entfernung zu Bach.

3. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nach Süd-West fallend (in Richtung Kreisstrasse).
4. Unter der Mutterbodenschicht befindet sich vermutlich Kies-/Lehmgemisch. Außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind – soweit bekannt - nicht erforderlich. Eine Bodenuntersuchung wurde jedoch nicht durchgeführt ! Hang- und evtl. Schichtenwasser sind abzuleiten.

### C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
<b>MD</b> Dorfgebiet § 5 BauNVO	ca. 0.60 ha

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

3 Wohngebäude, für jedes Wohngebäude sind wegen des ländlich strukturierten Gebietes nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

3 U+E+D - geschoßige Wohngebäude mit ca. 6 Wohnungen und ca. 6 Garagenstellplätzen.

Gemeinbedarfsfläche mit Feuerwehrhaus u. Bauhofhalle

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten der Ortsabrundungssatzung bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 2,5 Personen/Wohnung, werden dann ca. 15 Personen mit ca. 4 Volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. Flächenverhältnisse:

Brutto-Baufläche (ges. Geltungsbereich)	ca. 0.600 ha
aufgeteilt in:	
Netto-Wohnbauland	ca. 0.225 ha
Öffentl. Flächen, wie	
Verkehrsflächen einschl. Straßenbegleitgrün	ca. 0.035 ha
Öffentl. Wege (FW)	ca. 0.006 ha
Gemeinbedarfsflächen	ca. 0.192 ha
Öffentl. Grünflächen	ca. 0.054 ha
Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	ca. 0.083 ha

#### **D. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung der Ergänzungssatzung und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) nicht erforderlich.

#### **E. Erschließung, Finanzierung**

1. Das Baugebiet hat durch d. Kreisstrasse sowie durch besteh. Gemeindestrassen. Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Schlichtgruppe.
3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Kirchdorf.  
Der Anschluß ist bei Baubeginn sofort möglich, Kanalnetz im Trenn-System.  
Oberflächenwasser – siehe Festsetzungen !.
4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des „EVU-Kraftwerke Haag“.  
Der Anschluß ist bei Baubeginn sofort möglich.
5. Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
6. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:  
Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage für die Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

#### **F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

1. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.  
Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauBG) ist daher nicht erforderlich.

### G. Weitere Erläuterungen

1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Schwindegg, den 06.10.2000

Kirchdorf, den 18.10.00

Geändert am: .....

Der Planverfasser:

.....  
Planungsbüro  
Huber G. / Reichenspurner Josef GdbR

  
.....  
Gemeinde Kirchdorf  
Haslberger, 1. Bürgermeister