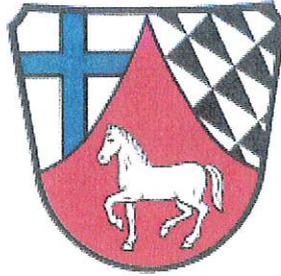


GEMEINDE KIRCHDORF LKR. Mühldorf am Inn



1. ÄNDERUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG GEMEINDE KIRCHDORF ORTSTEIL „BACH“

Die Gemeinde Kirchdorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 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 12.04.2011 BGBl I S. 619), 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 Änderung der Ergänzungssatzung.

Fassung: vom 18.10.2011
Geändert: am 07.03.2012
am 19.03.2012

Gemeinde Kirchdorf

Dorfstr. 4
83527 Kirchdorf

Kirchdorf, den 26.03.2012


.....
Johann Haslberger, 1. Bürgermeister

Planverfasser:

Myriam Büchner
Architektin, Stadtplanerin
Hohenthannerstraße 19
84419 Obertaufkirchen
Tel.: 08082 /271837
Fax: 08082 /271838

Inhalte

1. Lage und Übersichtsplan

2. Lageplan und Flächennutzungsplan

3. Voraussetzung für die Erstellung der Änderung der Ergänzungssatzung

- 3.1 Lage
- 3.2 Topographie
- 3.3 Boden

4. Planerisches Konzept

- 4.1 Bebauung
 - 4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1.2 Baustruktur und Erschließung
- 4.2 Abwasserentsorgung
- 4.3 Wasserversorgung, Löschwasser
- 4.4 Energieversorgung
- 4.5 Kommunale Abfallwirtschaft
- 4.6 Finanzierung
- 4.7 Bodenordnende Maßnahmen

5. Immissionen

- 5.1 Landwirtschaftliche Immissionen
- 5.2 Lärmimmissionen

6. Naturschutz

7. Denkmalschutz

8. Altlasten

A Textliche Festsetzungen

9. Verfahrensvermerke

Anlagen: Lageplan mit Geltungsbereich M 1:1000
Lageplan mit Höhenlinien M 1:1000

1. Lage

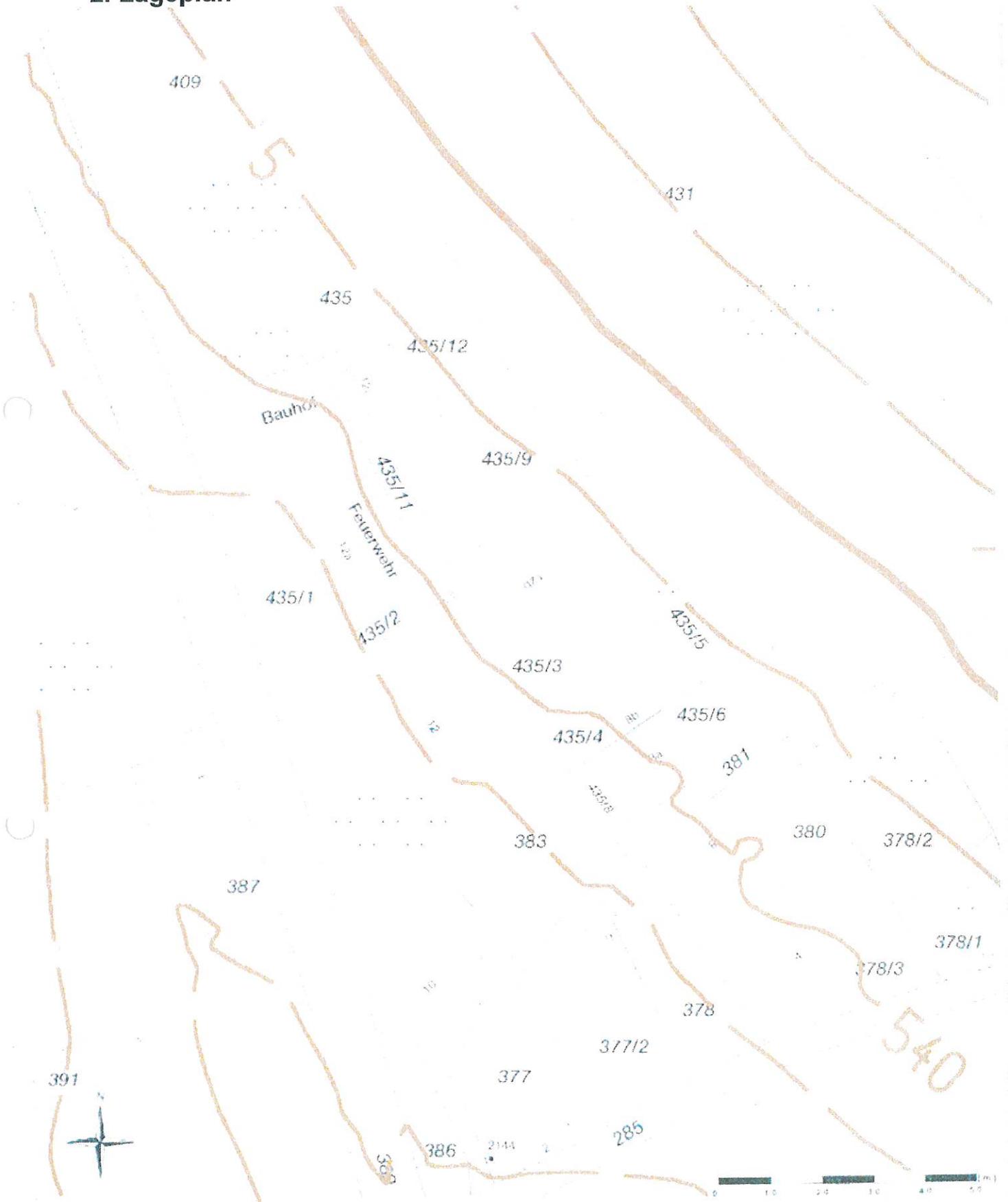
Die Gemeinde Kirchdorf gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Reichertsheim und liegt im westlichen Bereich des Landkreises Mühldorf am Inn.

Übersichtsplan



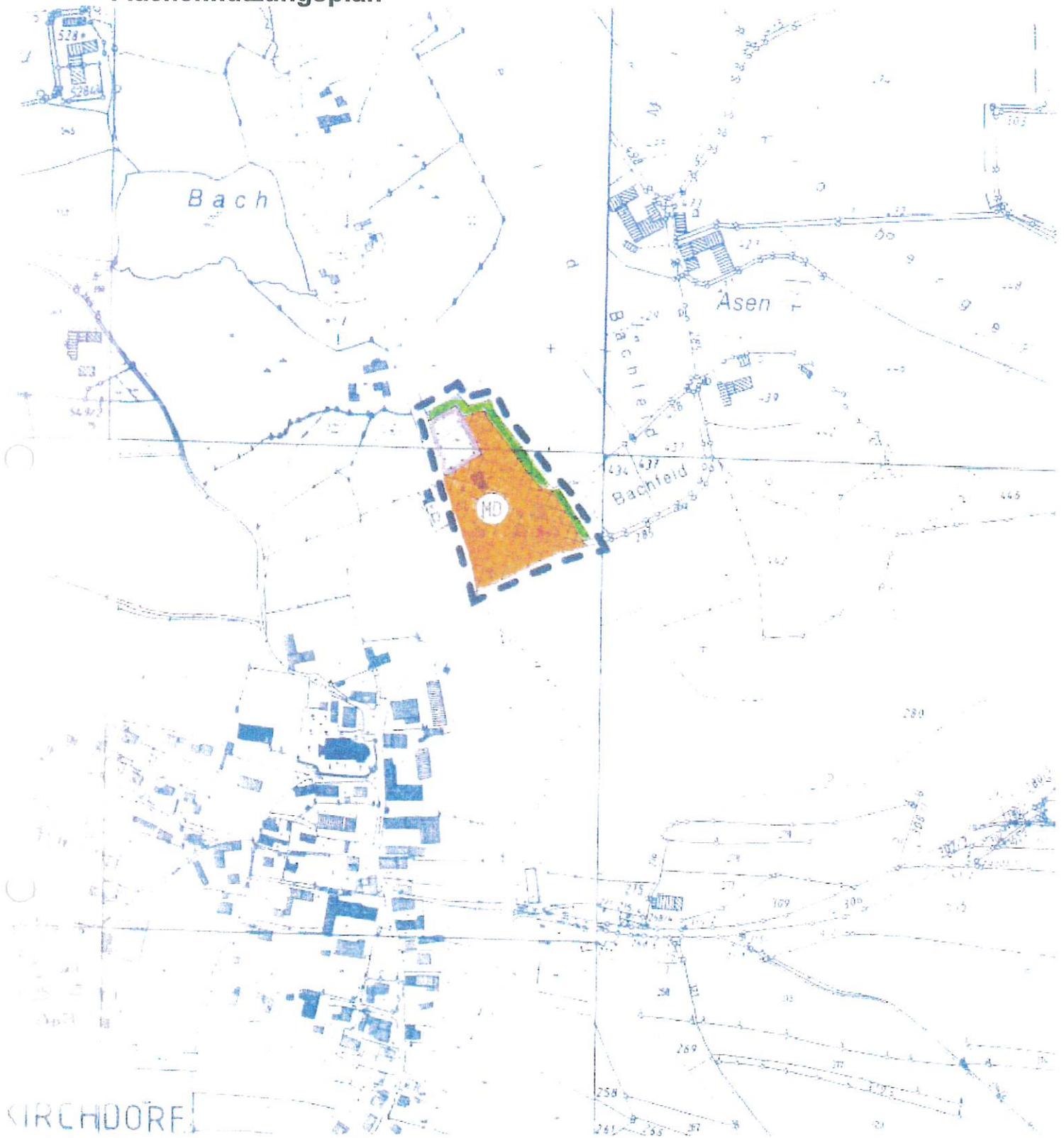
Übersichtsplan zur Ergänzungssatzung Bach
[Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern](#)

2. Lageplan



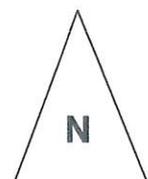
Lageplan zur 1. Änderung der Ergänzungssatzung Bach M 1:1000
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan
4. Änderung Gemeinde Kirchdorf

M 1: 5000



3. Voraussetzung für die Erstellung der Änderung der Ergänzungssatzung

3.1 Lage

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

Östlich der Kreisstraße: Das Baugebiet beinhaltet die Flur Nr. 435, 435/9, 435/11. Nördlich wird es durch Flur Nr. 409, landwirtschaftlich genutztes Grundstück begrenzt. Im Osten wird es durch Flur Nr. 431, landwirtschaftlich genutztes Grundstück begrenzt. Nach Süden wird es durch die Gemeindestraße (Flur Nr. 435/2) und im Westen durch die Kreisstraße MÜ 32 begrenzt.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2058m².

Gemeindeeinrichtungen wie Kirche, Kindergarten, Versorgungsgelände, Volksschule etc. sind im nahe gelegenen Kirchdorf bzw. Haag vorhanden.

3.2 Topographie

Das Gelände des Planungsgebiets fällt von Süd nach West (in Richtung Kreisstraße).

3.3 Boden

Unter der Mutterbodenschicht wird ein Kies-/Lehmgemisch vermutet. Außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind – soweit bekannt – nicht erforderlich. Hang- und Schichtenwasser sind abzuleiten.

Eine Bodenuntersuchung wurde nicht durchgeführt.

4. Planerisches Konzept

4.1 Bebauung

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (siehe Festsetzung durch Text)

Das Maß der baulichen Nutzung bei Gebäuden zur Nachverdichtung orientiert sich am Straßenverlauf und an den Grundstücks- bzw. Geländegegebenheiten sowie der bestehenden Bebauung.

4.1.2 Baustruktur und Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gebiets erfolgt über eine asphaltierte Gemeindestraße.

4.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung im Gebiet erfolgt über den Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Kirchdorf.

Niederschlags- und Oberflächenwasser wird derzeit über eine bestehende Grube auf dem Grundstück Fl.Nr. 435/1 mit Überlauf in den Graben an der Gemeindestraße abgeleitet.

Der einzelne Eigentümer ist verpflichtet auf seinem Grundstück anfallendes Oberflächenwasser ordnungsgemäß, ohne Beeinträchtigung anderer Grundstücke abzuleiten.

4.3 Wasserversorgung, Löschwasser

Die Gemeinde Kirchdorf ist an die Wasserversorgung der Schlicht-Gruppe angeschlossen. Eine gesicherte Trink- und Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

4.4 Energieversorgung

Die Belieferung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der EVU-Kraftwerke Haag gewährleistet.

4.5 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Mühldorf. Anfallender Restmüll wird in 14-tägigem alternierendem Abfuhrhythmus erfasst. Die Leerung der „Papiertonne“ erfolgt 4-wöchentlich.

Restmüll wird zunächst zur Müllumladestation nach Mühldorf gebracht und von dort aus auf die zur Verfügung stehenden Entsorgungseinrichtungen verteilt.

Wertstoffe können über den Wertstoffhof in Haag und Ramsau entsorgt werden.

4.6 Finanzierung

Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt. Die Umlage für die Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

4.7 Bodenordnende Maßnahmen

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

5. Immissionen

5.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.

5.2 Lärmimmissionen

Durch den gemeindlichen Betrieb des angrenzenden Feuerwehrgebäudes und des Bauhofs sowie von der südlich gelegenen Kreisstraße MÜ 32 ausgehende Lärmimmissionen sind zu erwarten.

6. Naturschutz

Die vorhandenen und erhaltenswerten Grünstrukturen sind so weit wie möglich zu erhalten. Im Nordosten und Nordwesten des Geltungsbereichs ist eine Ortsrandeingrünung geplant.

7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind nach bisherigem Kenntnisstand des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler zu erwarten.

Hinweis: eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

8. Altlasten

Laut Aussage der Gemeinde Kirchdorf sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden.

A Festsetzungen durch Text

(Nummerierung gemäß § 9 Abs.1 Baugesetzbuch)

1 Art und Maß der Nutzung

- 1.1 Im Sinne eines Mischgebietes nach §6 BauNVO
- 1.2 U + E + D maximal 2 Vollgeschosse gemäß Art. 83 Abs. 7 BayBO

2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1  Baugrenze
Für Wintergärten kann die Baugrenze bis max. 1,0 m überschritten werden
- 2.2 Es wird offene Bauweise festgesetzt
- 2.4 Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 4.1 Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Die Wandhöhe darf bei Garagen max. 3,0 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen von der OK ursprüngliches Gelände bis Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauer mit OK Dachhaut.
- 4.3 Für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO wird eine Firsthöhe von max. 3,0m gemessen ab OK ursprüngliches Gelände festgesetzt.
- 4.4 Die erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit belaufen sich auf 1,5. Sie sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen und auf volle Stellplatzzahl aufzurunden.
- 4.5 Je Wohneinheit ist maximal ein Garagenstellplatz zulässig. Die zusätzlich notwendigen Stellplätze sind als offene Stellplätze oder Carports zu errichten. Bei nur einer Wohneinheit dürfen zwei Garagenstellplätze errichtet werden.
- 4.6 Carports und Stellplätze sowie interne Wege und Zufahrten sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster) zulässig.
- 4.7 Die Garagen und Carports der Wohnhäuser sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung entsprechend den jeweiligen Wohnhäusern zulässig.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

11 Verkehrsflächen

11.1  Straßenbegrenzungslinie

11.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

15 Öffentliche und private Grünflächen

15.1  Private Grünfläche als Streuobstwiese mit Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

17 Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen

17.1 Das natürliche Gelände ist möglichst zu erhalten. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs, bedingt durch die Höhenfestsetzung der Baukörper sind soweit erforderlich nur bis maximal 30 cm zulässig. Böschungen und Abgrabungen sind in die natürliche Geländeform harmonisch einzubinden. Deren Darstellung in Grundriss, Ansicht-/Schnittzeichnungen ist erforderlich.

Dem Bauantrag von Einzelbaugenehmigungen sind zur Sicherstellung der Höhenlage Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt (mind. ein Längs- und ein Querschnitt) beizufügen.

17.2 Im Bereich von Zufahrten zu ganz oder teilweise im Wohngebäude integrierten Garagen kann das natürliche Gelände auf einer max. Breite von 5,00 m um max. 1,50 m abgegraben werden. Im Bereich von talseitigen Hauseingängen kann das Gelände auf einer max. Tiefe von 2,50 m ab Wohnhauswand ebenfalls um max. 1,50 m verändert werden.

25 Bindung für Bepflanzungen

25.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als erforderliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, zu begrünen.

25.2 Für Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind bodenständige Gehölze heimischer Art sowie Obstgehölze zu verwenden.

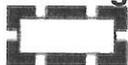
Für die Bepflanzung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

<u>Bäume</u>	<u>Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 16-18</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaum lokaltypischer Sorten	Hochstamm, 3xv, StU 12-14

Sträucher	Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr, 100-150
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

- 25.3 Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort ist, soweit er nicht festgesetzt ist, frei auf dem Grundstück zu wählen. Bestehende Bäume werden auf die notwendige Anzahl angerechnet.
- 25.4 Die Gehölze sind zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.
- 25.5 Bei der Pflanzung der Bäume ist zu beachten, dass ein ausreichender Grenzabstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten wird, um Beeinträchtigungen durch Schattenwurf und Wurzeln zu vermeiden. Diese regeln sich durch § 47 und 48 ABGB.

27 Geltungsbereich



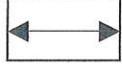
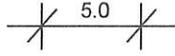
- 27.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

28 Baugestaltung

- 28.1 Die Wandhöhe darf maximal 6,20 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen vom ursprünglichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der südwestlichen Traufseite des Gebäudes. Rechtzeitig vor Baubeginn muss die Abnahme der Höhen bzw. des Schnurgerüsts (auf Anmeldung des Bauherrn) durch die Gemeinde oder einen Beauftragten durchgeführt werden.
- 28.2 Es wird Satteldach festgesetzt. Der Dachfirst ist in die Mitte des Gebäudes zu legen.
- 28.3 Die Dachneigung wird für Wohnhäuser mit 24° - 28° festgesetzt.
- 28.4  Hauptfirstrichtung
- 28.5 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 28.6 An der Westseite sind Zwerchhäuser und Quergiebel unzulässig.
- 28.7 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von max. 1,0 qm Glasfläche je Fenster zulässig. Pro Dachfläche sind max. 2 Dachflächenfenster zulässig.
- 28.8 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 28.9 Grundrissverhältnisse: Die Hauptbaukörper sind auf einem rechteckigen Grundriss mit einem Verhältnis von mindestens 7:5 zu errichten.

- 28.10 Einfriedungen sind sockellos und durchlässig für Kleintiere auszuführen. Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) oder als hinterpflanzter Maschendrahtzaun in einer maximalen Höhe von 1,00 m auszuführen.

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 5  vorgeschlagene Bebauung
- 3 435 Flurstücksnummer
- 4  Feuerwehrhaus
- 5  Maßangabe in Metern
- 6 Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.
- 7 Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.
- 8 Die Stromversorgung der Gebäude Fl. Nr. 435/9 und 435/12 erfolgt durch Erdkabelanschluss über bereits verlegte Leerrohre aus dem bestehenden Kabelverteiler südwestlich der Feuerwehr.

Verwendete Planungsunterlagen: digitalisierte Kartengrundlage

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet: Keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Planfertiger:

Kirchdorf, den.....

.....
Dipl.-Ing (FH) Architektin Myriam Büchner



Gemeinde:

Kirchdorf, den... 26. 03. 2012 ...

.....
Haslberger, 1. Bürgermeister

9. Verfahrensvermerke

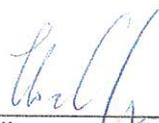
Satzungen nach § 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.08.2011 die Aufstellung der Änderung der Ergänzungssatzung „Bach“ beschlossen.

Kirchdorf, den 22.3.2012



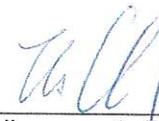

Johann Haslberger, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Änderung der Ergänzungssatzung „Bach“ wurde in der Fassung vom 18.10.2011 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2012 bis einschließlich 10.02.2012 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Kirchdorf, den 22.3.2012



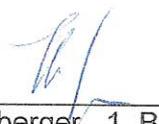

Johann Haslberger, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Änderung der Ergänzungssatzung „Bach“ in der Fassung vom 18.10.2012 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2012 bis einschließlich 10.02.2012 beteiligt.

Kirchdorf, den 22.3.2012




Johann Haslberger, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.03.2012 die Änderung der Ergänzungssatzung „Bach“ in der Fassung vom 19.03.2012 beschlossen.

Kirchdorf, den 26.03.2012

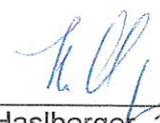



Johann Haslberger, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Kirchdorf, den 26.03.2012




Johann Haslberger, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung:

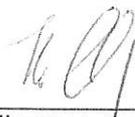
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 26.03.2012 Die Änderung der Ergänzungssatzung „Bach“ mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Kirchdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt 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 Änderung der Ergänzungssatzung „Bach“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

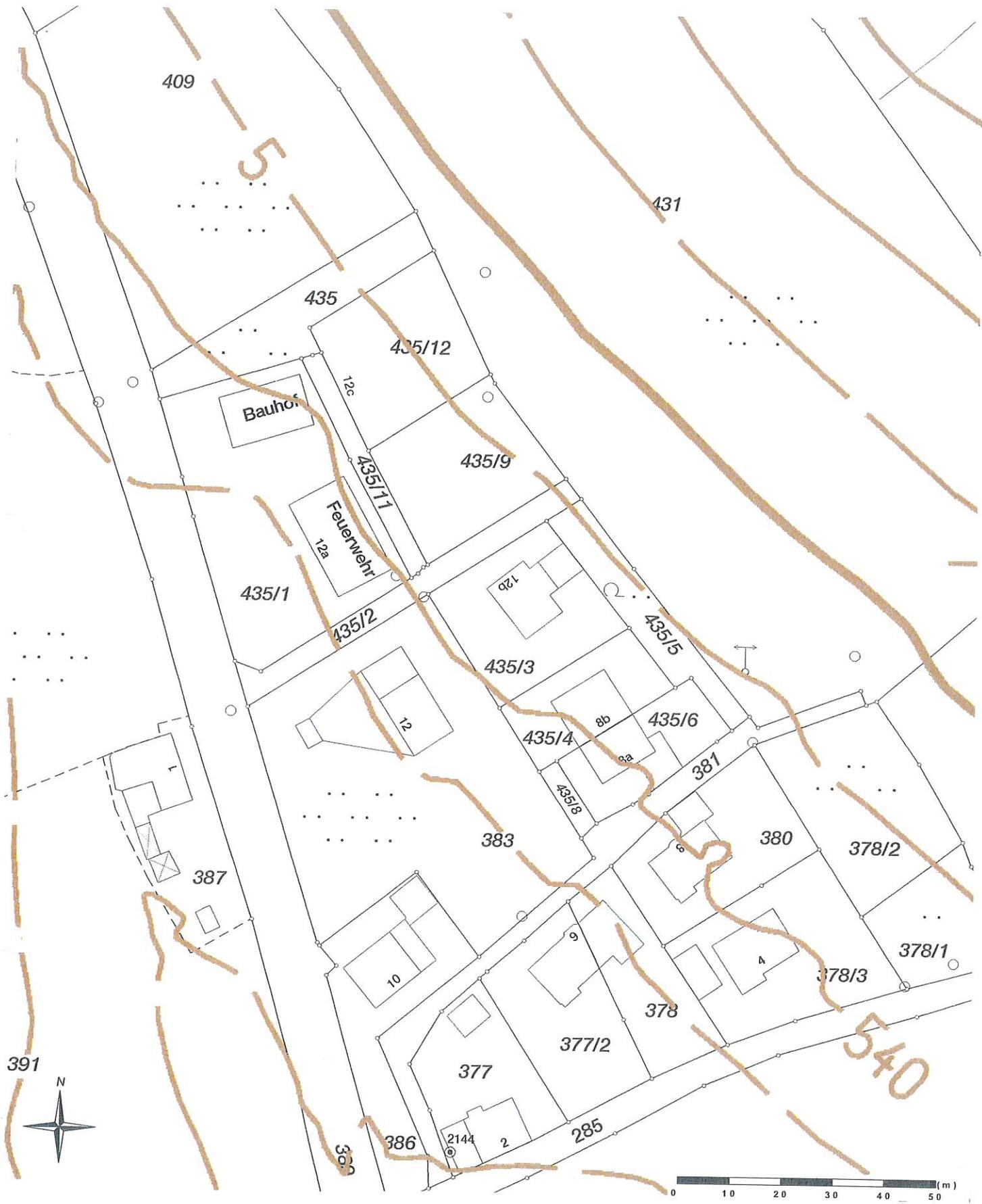
Kirchdorf, den 27.03.2012



Siegel



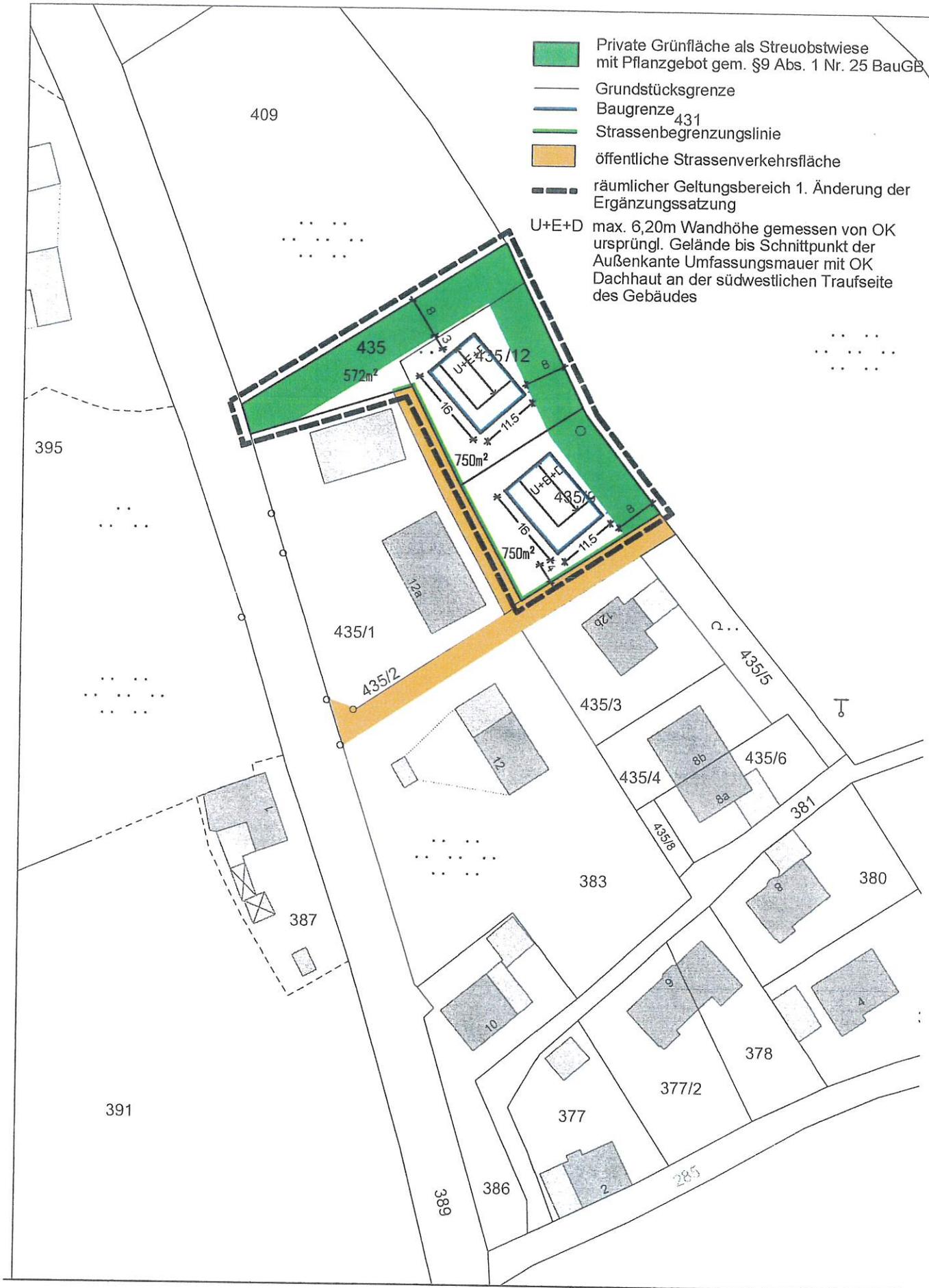
Johann Haslberger, 1. Bürgermeister



LAGEPLAN MIT HÖHENLINIEN M 1:1000

Geobasisdaten : Bayerische Vermessungsverwaltung





LAGEPLAN M 1:1000
1. ÄNDERUNG ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG KIRCHDORF "BACH"

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

