

GEMEINDE KIRCHDORF

LANDKREIS MÜHLDFORF a. INN

VORHABEN bezogener BEBAUUNGSPLAN „Esbaum“

Maßstab : 1 : 1000

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

Die Gemeinde Kirchdorf erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 zuletzt geändert am 26.07.2005, 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 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

Satzung.

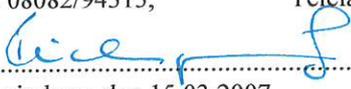
Plandatum:

gefertigt: Schwindegg, 01.12.2006
geändert: 31.01.2007
geändert: 15.03.2007



Auszug aus Entwurf zur 10. Änderung
des Flächennutzungsplans der
Gemeinde Kirchdorf (ohne Maßstab)

PLANVERFASSER:
PLANUNGSBÜRO BAULEITUNGEN
REICHENSPURNER JOSEF, Dipl.-Ing. Architekt
Mühlendorfer Str. 21, 84419 Schwindegg
Tel. 08082/94313, Telefax 08082/94315


Schwindegg, den 15.03.2007

GRÜNORDNUNG:
MAX BAUER, Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3, 85457 Wörth
Tel. 08123/2363 Fax 08123/4941

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

1. Art und Maß der Nutzung

1.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung

Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

1.2 Im GE sind folgende Arten von Betrieben nicht zugelassen:

a) Lagerplätze als selbständige Anlage für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, sowie Autowrackplätze.

Lagerplätze als unselbständige Anlagen (bis zu einer Größe von 1/4 der überbaubaren Fläche) zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

b) Tankstellen

1.3 Das zulässige Maß der Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO):	max. 0,80
Geschossflächenzahl	(§ 20 BauNVO):	max. 1,50

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1 Es wird keine Bauweise festgesetzt.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

----- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

2.3 Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen der BayBO.

3. Mindestgröße und Mindestabmessungen der Baugrundstücke

3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 2.000 m².

3.2 Die Grundstücksteilungen dürfen nur so vorgenommen werden, dass ein Mindestgrenzabstand von 5 m zum Gebäude verbleibt (incl. 2 m – Grenzbepflanzung lt. Ziff. 29.11).

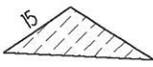
4. Flächen für Stellplätze und Fahrwege

4.1 Mit Ausnahme der ausgewiesenen Stellplatzflächen sind Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Pflanzstreifen entlang von neu entstehenden Grundstücksgrenzen (s. Ziff. 29.11, Begrünung unter 25.6, 25.7) sind von Stellplätzen freizuhalten. Stellplätze dürfen grundsätzlich nicht von der Straße aus angefahren werden, sondern sind über die Grundstückszufahrt zu erschließen.

4.2 **ST** Umgrenzung der Flächen für private Stellplätze.

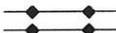
5. – 10. entfällt !

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Straßenverkehrsfläche, privat, innerhalb des Baugrundstücks.
- 11.2  Straßenverkehrsfläche, mit besonderer Zweckbestimmung: private Straßenverkehrsfläche; wird bei Bedarf der Gemeinde mit öffentlicher Widmung versehen.
- 11.3  Straßenverkehrsfläche, mit besonderer Zweckbestimmung: privat, als Provisorium vorzuhalten bis zur Fertigstellung der öffentlichen Erschließung (späterer Rückbau).
- 11.4 ▲ ▼ Ein- u. Abfahrtsbereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB (Lage veränderbar).
- 11.5  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von über 1.0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von mind. 2.5 m beginnt.

12. entfällt !

13. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

- 13.1 Versorgungsmedien sind unterirdisch zu führen.
- 13.2  Bestehende Gashochdruckleitung Finsing – Bierwang.
- 13.3  Bestehende Stromleitungen (oberirdisch) der Kraftwerke Haag (bis zu 20 KV).
- 13.4  Bestehende Wasserleitung (Wasserversorgung Berg)
- 13.5  Bestehende Wasserleitung (Kreis Mühldorf a. Inn)

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser und Abfallstoffen

- 14.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen, Haus- u. Betriebsabwasser sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.
- 14.2 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Eigentümerwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke). Von dieser Festsetzung ausgenommen ist die Feuerwehrumfahrt.
- 14.3 Anfallendes Niederschlagwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist auf den Grundstücken ggf. nach Vorreinigung vorzugsweise über flächige Mulden auf dem Betriebsareal zu versickern. Dafür ist beim Landratsamt Mühldorf a. Inn ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Regenwassernutzung wird befürwortet. Bei Verwendung von nicht beschichteten oder lackierten verzinkten Dächern von mehr als 50 m² ist eine spezielle Vorreinigung des ablaufenden Niederschlagswassers erforderlich. Die Entwässerung (Regenwasser) ist im Bauplan ausführlich darzustellen.



Flächige Versickerungsmulde / Speicherbecken

15. entfällt !

16. Wasserflächen, sowie Flächen für die Wasserwirtschaft

- 16.1 Nördlich des Geltungsbereichs verläuft der Rainbach, in etwa in Ost-West-Richtung. Im Bereich des Planungsgebiets gibt es lt. Aussage Wasserwirtschaftsamt Rosenheim keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Vor 1980 waren jedoch nachweislich Teile des nahen Ortsteils Rainbach bei größeren Hochwasserereignissen überflutet. Seit der 1980 erfolgten Verlegung des Rainbachs sind keine Überschwemmungen bekannt geworden.

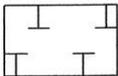
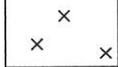
Lt. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Rosenheim v. 21.07.2005 ergab eine neuerliche Abschätzung mit div. Abflüssen im überplanten Bereich der 9. sowie 10. Flächennutzungsplanänderung keine Überflutung. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Bereich nicht im Überschwemmungsgebiet des Rainbachs liegt. In aussergewöhnlichen Katastrophenfällen (über HQ 100 hinaus) muss dennoch mit Überschwemmungen gerechnet werden.

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 17.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes, sind nur in unbedingt erforderlichem Umfang zulässig. Böschungen und Abgrabungen sind in die natürliche Geländeform harmonisch einzubinden und sowohl im Grundriß als auch in den Ansicht- und Schnittzeichnungen (s. Ziff. 17.2) exakt darzustellen
- 17.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind bei allen Bauanträgen Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1x längs und quer) mit vorzulegen, der Geländeverlauf alt und neu (mit Darstellung aller Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes) ist in allen Ansichten darzustellen.

18. – 19. entfällt !

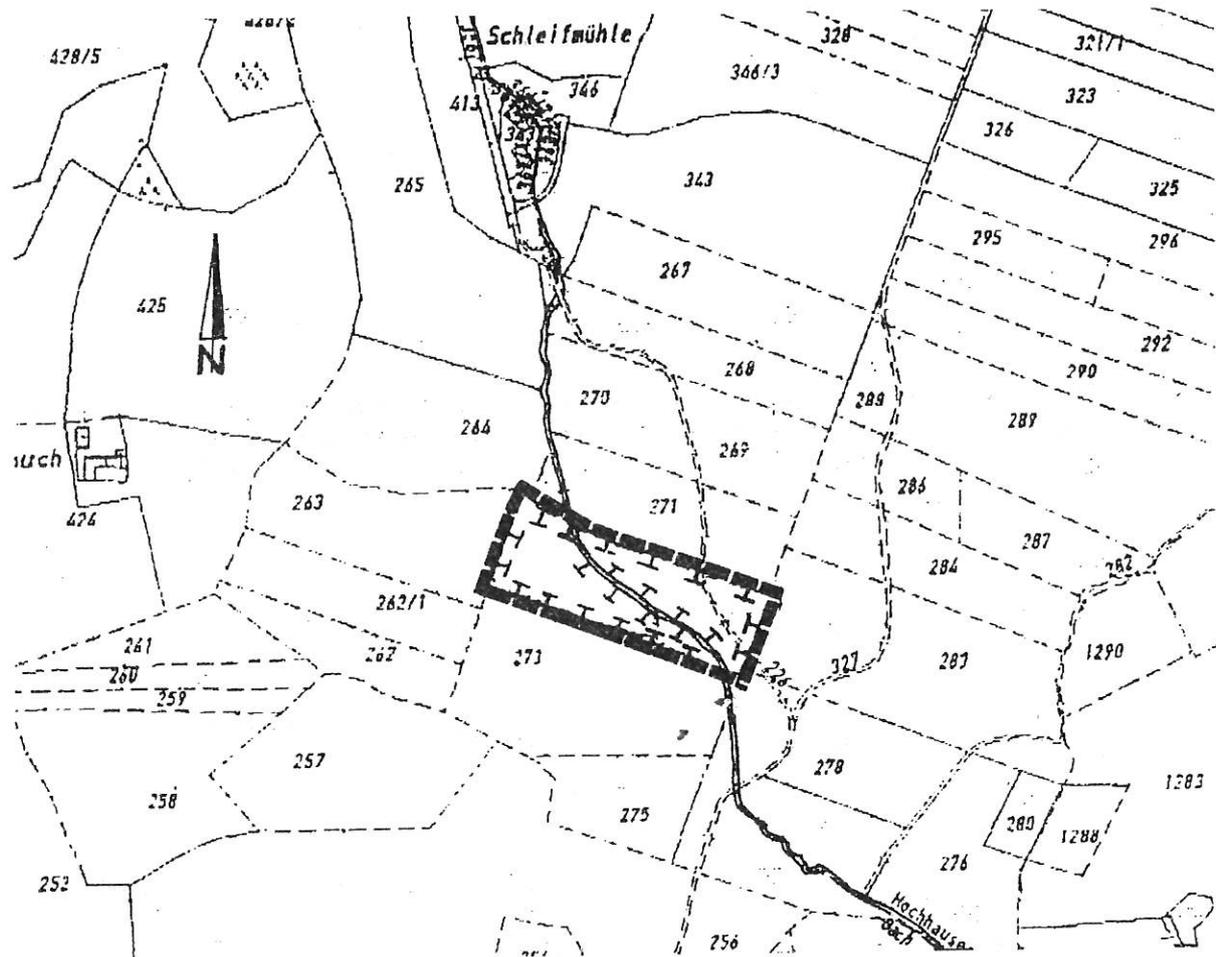
20. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 20.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes sind keine Ausgleichsflächen vorgesehen.
- 20.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB folgende Flächen als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet :
- die ca. 1.02 ha umfassende Fl.-Nr. 272, Gemarkung Rechtmehring
 - eine ca. 0.98 ha umfassende Teilfläche der Fl.-Nr. 126, Gemarkung Kirchdorf.
- 20.3  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen.
- 20.4  Einzelbaum, Neupflanzung, Pflanzqualität: H, 3xv, 18-20
- 20.5  Zu pflanzendes Gehölz aus heimischen, standortgerechten Sträuchern, Pflanzqualität: vStr, 4-5 Tr, 60-100
- 20.6  Initialpflanzung Röhricht
- 20.7  Wiese, extensive Pflege (keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, Mahd zweimal jährlich nach dem 15.07. (Abtransport Mahdgut)
- 20.8  Abtrag Oberboden, Modellierung von Geländemulden, Tiefe max. 80 cm als Feuchtbiotop.

20.9  Grabenaufweitung, Bachtasche.

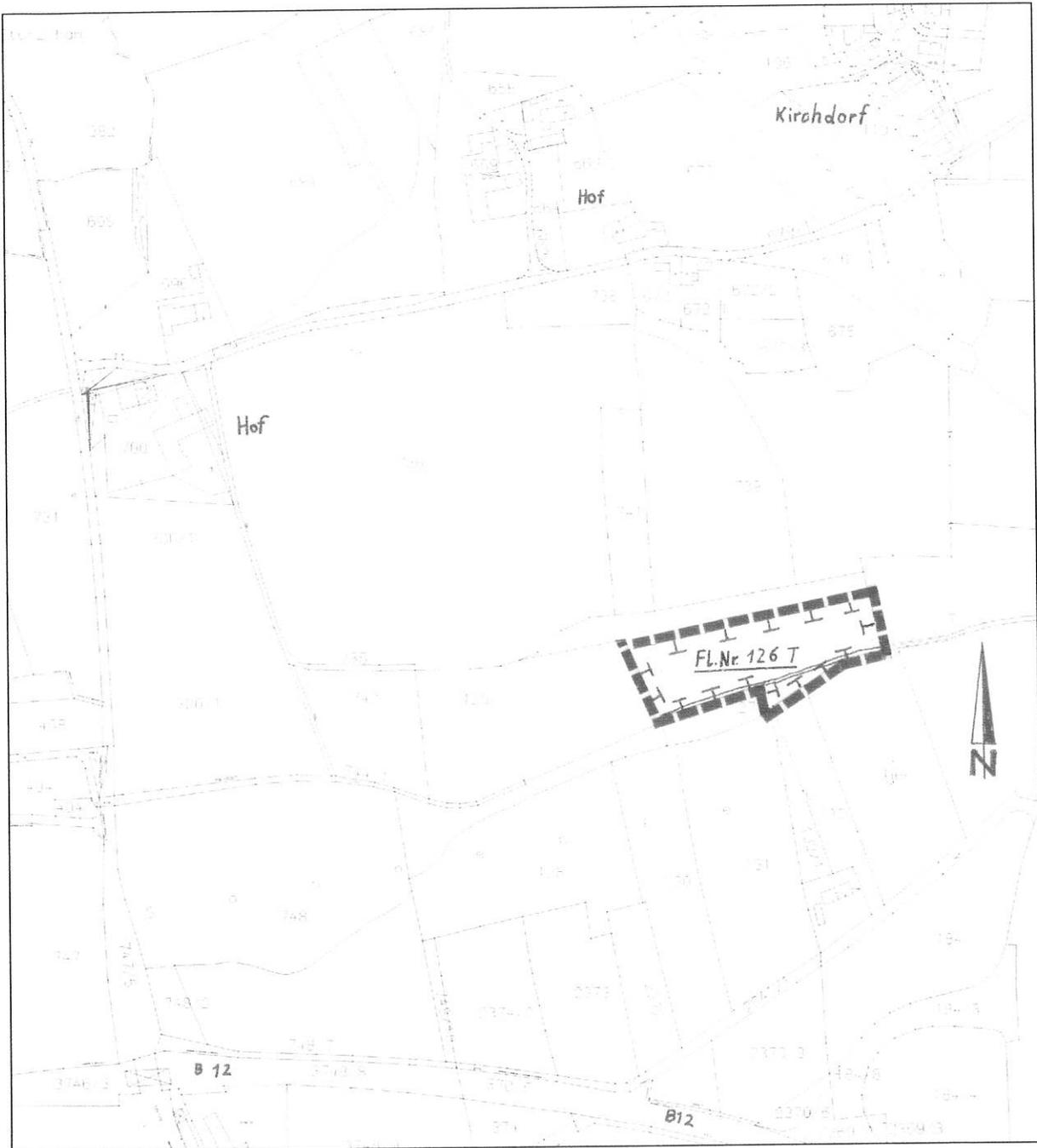
20.10 Ausgleichsflächen: für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Arten der Weichholzaue und der Erlen-Eschen-Auwald-Gesellschaft zu verwenden, z.B. Grau-Erle, Esche, Trauben-Kirsche; Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Wasser-Schneeball und verschiedene Weidenarten.

Lageplan Fl.-Nr. 272; M.: 1/5000



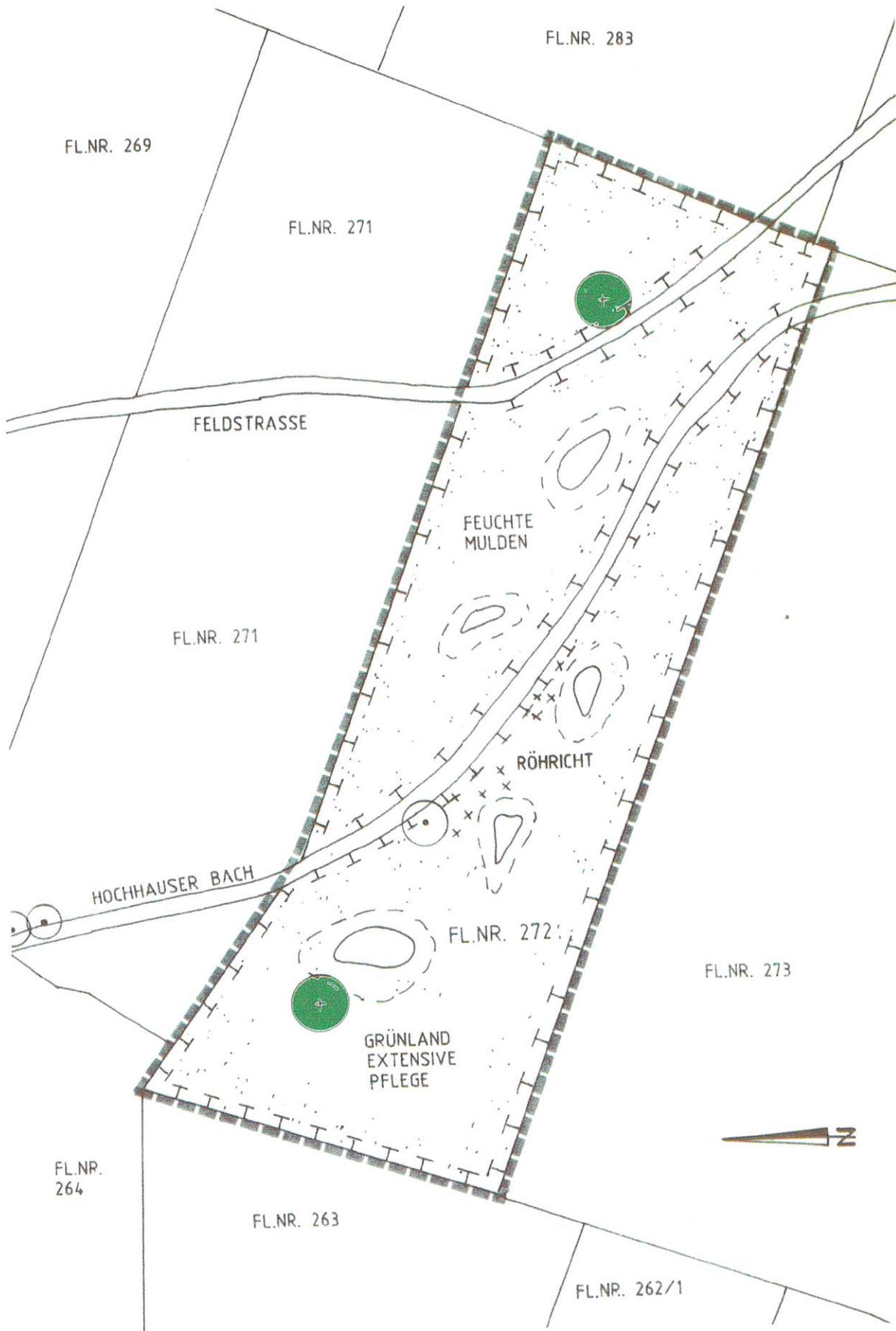
Lageplan Fl.-Nr. 126/Tfl.;

M.: 1/5000



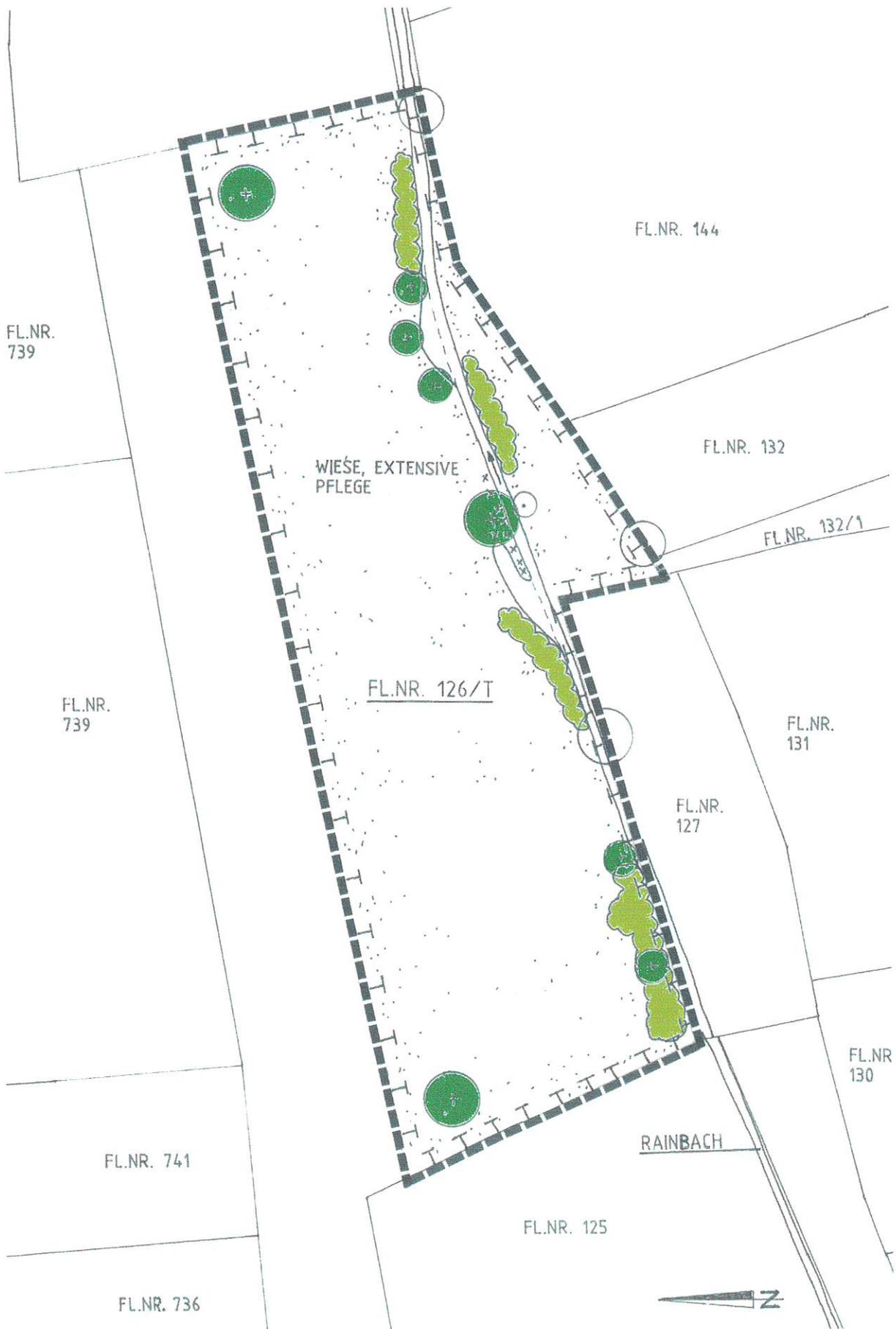
Ausgleichsmaßnahme Fl.-Nr. 272;

M.: 1/1000

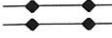


Ausgleichsmaßnahme Fl.-Nr. 126 Tfl.;

M.: 1/1000



21. Leitungsrecht zugunsten eines Erschließungsträgers.

- 21.1  Bestehende Gashochdruckleitung Finsing – Bierwang. Je nach Tiefe v. Gründungsmaßnahmen, Unterkellerungen, etc., ist hier entsprechender Abstand von der Leitung einzuhalten ! Auskunft hierzu erteilt die Bayerngas GmbH, Poccistraße 9, 80336 München (Tel. 089/7200-380).
- 21.1  Bestehende Stromleitungen (oberirdisch) der Kraftwerke Haag. Ggf. ist hier Abstand von den Stromleitungen einzuhalten ! Auskunft hierzu erteilt Kraftwerke Haag GmbH, Gabelsberger Str. 25, 83527 Haag (Tel. 08072/9171-0).
- 21.2  Bestehende Wasserleitung (Wasserversorgung Berg). Auskunft hierzu erteilt die Gemeinde Kirchdorf, Dorfstr. 4, 83527 Kirchdorf (Tel. 08072/592).
- 21.3  Bestehende Wasserleitung (Kreis Mühldorf a. Inn). Auskunft hierzu erteilt das Landratsamt Mühldorf, Töginger Str. 18, 84453 Mühldorf a. Inn.

22. – 23. entfällt !

24. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 24.1 Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche.
Siehe hierzu schalltechnische Untersuchung vom Februar 2007 von Fa. Dorsch Consult, Wasser u. Umwelt GmbH, Postfach 10243, 80672 München.
- 24.2 In den nachfolgend aufgeführten Teilflächen sind Vorhaben (Neuansiedlung von Betrieben und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingent L_w nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 1 Emmisionskontingent tags und nachts in dB(A)/m²

GE-Teil-Fläche	Fläche/ca. m ²	Flächenbezogener Schalleistungspegel (dB(A)/m ²)	
		L_w , tags	L_w , nachts
Kirchdorf, Fa. Schletter	46.800	65	50

Es sind nur Neuansiedelungen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente einhalten. Dazu ist bei Antrag auf Genehmigung von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von den Emissionskontingenten L_w verursachten und gemäß DIN 45691 berechneten Immissionspegel eingehalten werden. Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm (1998), unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen.

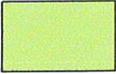
Eine Befreiung oder abweichende Emissionskontingente sind in Absprache mit der Genehmigungsbehörde möglich.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile unter Berücksichtigung des Lärmkontingents, hat wie folgt zu erfolgen:

- Ausbreitungsrechnung gemäß ISO 9613-2
- A-bewerteten Schalleistungspegel bei 500 Hz
- Freie Schallausbreitung auf den Gewerbeflächen, d.h. bei der Bestimmung des zulässigen Immissionsanteils müssen in der Ausbreitungsrechnung keine Hindernisse, auf den gesamten in obiger Tabelle aufgeführten Gewerbeflächen berücksichtigt werden.

- 24.3 1. Als Beurteilungsmaßstab sind die Verkehrsgeräuscharstellungen der BAB A94 und B15 anzuwenden. Erst nach Vorliegen eines bestandskräftigen Planfeststellungsverfahrens für eine andere Trassenführung der BAB A94 sind die Verkehrsgeräuscharstellungen der B12 und B15 anzuwenden.
2. In Bereichen, in denen die Beurteilungspegel nachts 59 dB(A) überschreiten, sind Wohngebäude so zu gestalten, dass Fenster von Wohn- u. Schlafräumen nur an der zur B12/A94 abgewandten Seite angeordnet sind.
- Sollte eine entsprechende Gestaltung der Wohngrundrisse nicht möglich sein, dann sind die Fenster von Wohn- u. Schlafräumen nur dann zur B12/A94 hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder sonstige gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schallschutz bei Fenstern“ ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht oder eine Zwangsbe- und entlüftungsanlage vorgesehen ist.
3. In Bereichen, in denen die Beurteilungspegel nachts über 55 dB(A) liegen wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete überschritten. Überschreitungen bis zu 4 dB (A) können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne Schallschutzmaßnahmen toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BimSchV) nicht überschritten werden. Bei Beurteilungspegeln ab 45 dB(A) werden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend Nr. 2 empfohlen.
4. Die detaillierte Belastungssituation durch Lärmeinwirkungen im Bebauungsplangebiet kann dem o.g. Lärmgutachten der Fa. Dorsch, vom Februar 2007, entnommen werden.

25. Grünordnung und Freiflächengestaltung

- 25.1 Geringe Abweichungen der gepflanzten Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig. Die Anzahl ist beizubehalten. Siehe hierzu auch unter Ziff. 25.11 - Freiflächengestaltungsplan !
- 25.2  Einzelbaum, 1. Ordnung, neu zu pflanzen gem. Artenliste unter 25.6
- 25.3  Einzelbaum, 2. Ordnung, neu zu pflanzen gem. Artenliste unter 25.6
- 25.4  Heimische Sträucher, sonst wie unter 25.6
- 25.5  Private Grünfläche
- 25.6 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:
- Bäume 1. Wuchsordnung
- | | |
|--------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Fraxinus excelsior | Gem. Esche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

25.7 Mindestpflanzgröße und Abstände

- Einzelbäume 1. Ordnung H, 4xv, mDb, 20-25
- Einzelbäume 2. Ordnung H, 3xv, mDb, 18-20

- Bäume in Gehölzpflanzung Hei, 2xv, oB, 175-200, Anteil in der Pflanzung mindestens 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.

25.8 Dachbegrünungen sind zugelassen.

25.9 Bei Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern, usw.) zu beachten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

25.10 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäss denangaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes art- und grössengleich zu ersetzen.

25.11 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen qualifizierte Freiflächengestaltungspläne gemäß Art. 5 BayBO zur Genehmigung vorzulegen.

26. entfällt !**27. Geltungsbereich**

• — — Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

28. Vermaßung

* $\frac{20}{*}$ Vermaßung in Metern, z.B. 20 m

29. Bauliche Gestaltung

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

- 29.1 Maximale, zulässige Wandhöhe: 13.0 m
Definition: zu messen ab OK natürlicher Geländeoberfläche von 542.50 üB. NN im Südosten, bzw. 544.50 üB. NN im Nordwesten des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut od. bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 29.2 Nebenanlagen u. Nebengebäude sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzupassen und sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 29.3 Für die Gestaltung der Aussenwände sind folgende Materialien zulässig:
Verputzte, gestrichene Mauerflächen, Sichtbeton, Glas, Holz, mattgestrichenes oder beschichtetes Metall.
- Für die Gestaltung der Aussenwände sind folgende Materialien nicht zulässig:
Kunststoff-Folien; Kunststoff- od. Gummihäute, Asbestzementplatten.
- Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.
- 29.5 Als Dachform sind zulässig geneigte Sattel- und Pultdächer, Flachdächer, Tonnendächer, V-förmige Dächer.
- 29.6 Zulässig sind alle harten Dachdeckungen – matt (nicht glänzend).
- 29.7 Solaranlagen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren) sind in der Dachfläche zulässig, wenn sie im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.

Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

- 29.8 Nebenanlagen wie Trafohäuschen oder ähnliche sind in Form, Farbe, Material und Dachart den übrigen Gebäuden anzupassen.
- 29.9 Abfallbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder durch dichte Begrünung unauffällig in das Baugebiet einzufügen. Die Lage der Abfallbehälter ist – soweit diese nicht im Gebäude mit integriert sind – im Freiflächengestaltungsplan darzustellen !

Werbeanlagen

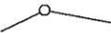
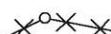
- 29.10 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und bleiben der Einzelgenehmigung vorbehalten. Werbeanlagen über den Dächern der Gebäude sind nicht zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit „laufenden“ Bildern, Schriften und Zeichen, sich bewegende oder blinkende Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken.

Einfriedung

- 29.11 Einfriedungen sind als sockellose, hinterpflanzte (2 m Grünstreifen, beidseits der Einfriedung), Maschendraht- oder Gitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2.0 m zulässig. Siehe Pflanzliste unter Ziff. 25.6 !

B)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN u. HINWEISE

- | | | |
|-----|--|---|
| 1. |  | Bestehende Grundstücksgrenzen |
| 1.1 |  | Aufzulebende Grundstücksgrenzen |
| 1.2 |  | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen |
| 1.3 |  | Gemeindegrenze |
| 2. |  | Vorhandene Gebäude |
| 2.1 |  | Vorgeschlagene Bebauung |
| 3. |  | Höhenquoten (z.B. 542.89 üb. NN), Höhenbezugspunkt |
| 4. | 485 | Flurstücksnummer, z.B. 485 |
| 5. |  | Öffentliche Straßenverkehrsfläche, bestehend |
| 5.1 |  | Öffentliche Straßenverkehrsfläche, geplanter Rückbau |
| 5.2 |  | Öffentliche Straßenverkehrsfläche, geplant |
| 5.3 |  | Öffentliche Straßenverkehrsfläche, geplant (A 94 / B15) |
| 5.4 |  | Strassenböschung, geplant (A 94 / B 15) |
| 6. |  | Umlegung Anwandweg / Fahrradweg, geplant - Vorbehaltsfläche |
| 7. |  | Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind:
Anbaufreie Zone;
20.0 m Abstand von der Fahrbahn – Trasse B 12 / B 15
40.0 m Abstand von der Fahrbahn – Trasse A 94 geplant |
| 8. |  | Bestehende Gashochdruckleitung Finsing – Bierwang. |
| 8.1 |  | Bestehende Stromleitungen (oberirdisch) der Kraftwerke Haag (bis zu 20 KV). |
| 8.2 |  | Bestehende Wasserleitung (Wasserversorgung Berg) |
| 8.3 |  | Bestehende Wasserleitung (Kreis Mühldorf a. Inn) |
| 9. | 
 | Abbaugbiet (Kiesgrube geplant, Kiesgrube bestehend) |

10. **Brand- u. Katastrophenschutz:**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Krümmungsradien usw., mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muß dazu für Fahrzeuge bis 16 to (Achslast 10 to) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Es muß insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz od. mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen von mehr als 20 m Länge ist ein Wendehammer vorzusehen, der auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar ist. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatz durchmesser von mindestens 16 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

11.



Löschwasserspeicher – Inhalt ca. 600 m³

Im Brandfälle muss die Durchführung von Feuerlöschmassnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Abstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen DIN 14090 entsprechen.

12.

Denkmalschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Meldepflicht für Bodendenkmäler n. Art. 8, Abs. 1 u. 2, DschG besteht !



Dies gilt insbesondere, da sich in Nähe des Geltungsbereichs ein ausgewiesenes Bodendenkmal befindet. Dabei handelt es sich um die römische Fernverkehrsstraße Augsburg – Wels, die weitgehend im Verlauf der B 12 vermutet wird.

13.

Immisionen:

Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgerausche.
Siehe hierzu schalltechnische Untersuchung vom Februar 2007 von Fa. Dorsch Consult, Wasser u Umwelt GmbH, Postfach 10243, 80672 München (siehe auch Festsetzungskatalog unter Punkt 24 !).

Durch ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Immisionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind ortsüblich und als zumutbar einzustufen und somit zu dulden.

14.

Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Stromversorgung der Gebäude erfolgt durch Erdkabelanschluß. Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschließer aufgestellt.

Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäß Art. 37 BayWG angezeigt werden.

C.) VERFAHRENSVERMERKE ZUM VORHABEN BEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „ESBAUM“ DER GEMEINDE KIRCHDORF.

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS :

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.11.2006 die Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Kirchdorf, den 31.01.2007



[Handwritten Signature]
Haslberger, 1. Bürgermeister

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT :

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 27.12.2006 bis einschließlich 26.01.2007 stattgefunden.

Kirchdorf, den 31.01.2007



[Handwritten Signature]
Haslberger, 1. Bürgermeister

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN :

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.12.2006 bis einschließlich 26.01.2007 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Kirchdorf, den 31.01.2007



[Handwritten Signature]
Haslberger, 1. Bürgermeister

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG :

Der Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 31.01.2007 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 14.02.2007 bis einschließlich 14.03.2007 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 07.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Kirchdorf, den *20.3.07*



[Handwritten Signature]
Haslberger, 1. Bürgermeister

5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN :

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.02.2007 bis einschließlich 14.03.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Kirchdorf, den *20.3.07*



[Handwritten Signature]
Haslberger, 1. Bürgermeister

6. SATZUNGSSBESCHLUSS :

Die Gemeinde Kirchdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom *20.3.07* den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom *15.3.07* gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kirchdorf, den *21.3.07*



[Handwritten Signature]
Haslberger, 1. Bürgermeister

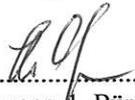
7. BEKANNTMACHUNG :

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 21.3.07
Der Vorhaben bezogenen Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §
10 Abs. 4 BauGB 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).

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Kirchdorf, den 21.3.07




.....
Haslberger, 1. Bürgermeister

**Begründung zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan „Esbaum“, der Gemeinde Kirchdorf,
im Landkreis Mühldorf a. Inn**

vom 01.12.2006,
geändert, 31.01.2007
geändert, 15.03.2007

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

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro - Bauleitungen
Reichenspurner Josef,
Dipl.-Ing. Architekt
Mühldorfer Str. 21, 84419 Schwindegg

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan wurde aus der 10. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf vom 05.04.1977 entwickelt. Die 10. Änderung wurde vom Landratsamt Mühldorf m. Bescheid vom 21.11.2006 in der Planfassung vom 14.06.2006 genehmigt.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans war veranlasst um Gewerbeflächen nahe Esbaum auszuweisen. Im jetzigen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan wird nur ein Teilbereich aus der 10. Flächennutzungsplanänderung entwickelt, begründend auf die Dringlichkeit der anstehenden Verwirklichung des geplanten Gewerbebetriebs.

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

3. Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit diesem Bauleitplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

Im Teilbereich des Gewerbegebiets „Esbaum“, soll hiermit die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebs aus der benachbarten Marktgemeinde Haag geschaffen werden, der derzeit in mehreren Arbeitsstätten am Ort und an verschiedenen Orten arbeitet. Ziel ist es auch, den Gewerbebetrieb in eine Betriebsstätte zusammenzuführen, um wirtschaftlich und konkurrenzfähig arbeiten zu können.

Es geht zudem um eine Arbeitsplatzsicherung von ca. 250 Arbeitsstellen.

Grundsätzlich soll durch die Ausweisung von Gewerbeflächen einheimischen Betrieben die Möglichkeit zur Betriebsumsiedlung gegeben werden, vor allem aufgrund der beengten Lage innerhalb des Marktes Haag bzw. innerhalb der Dorflage der Gemeinde Kirchdorf, aber auch aufgrund der vorhandenen Topographie im Kernbereich von Kirchdorf bzw. anderen Ortsteilen. Auch sollte die Möglichkeit für Gewerbeneuansiedlungen geschaffen werden, was hier für die Gemeinde Kirchdorf zutreffend ist.

Entgegen der Nichtverfügbarkeit von Flächen in anderen Ortsteilen von Kirchdorf, bzw. auch in der Nachbargemeinde Haag, stehen die ausgewiesenen Flächen jetzt zur Verfügung und ermöglichen somit die Um- bzw. Neuansiedlung auf einen Teilbereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen. Auch ist hier die unmittelbare Nähe von überörtlichen Strassen (B 15, B 12) zu den Gewerbeflächen gegeben.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. GE – Das Planungsgebiet erstreckt sich nördlich der B 12 bzw. der geplanten Trasse der A 94. Es liegt westlich der Bundesstrasse B 15, welche hier in die B 12 einmündet. Es ist derzeit umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen u. Wiesen, sowie von überörtlichen Strassen. Etwas weiter nördlich verläuft in der Nähe der Rainbach.

Die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken der Gemarkung Berg sind:

Fl.-Nr. 488/6 Tfl., Fl.-Nr. 485 Tfl., Fl.-Nr. 483, Fl.-Nr. 512/3, Fl.-Nr. 510 Tfl., Fl.-Nr. 430/25, sowie Fl.-Nr. 488 Tfl..

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 50.000 m² (ges. Geltungsbereich).

2. Die Entfernung zum Ortskern v. Kirchdorf, welcher nordöstlich liegt, beträgt ca. 2.75 km (Luftlinie).
3. Topographie: das Gelände im Planungsbereich ist als weitestgehendst eben zu bezeichnen (leicht geneigt, leicht gewellt), also als unproblematisch anzusehen.
4. Das Planungsgebiet liegt im Verbreitungsgebiet quartärer würmeiszeitlicher Sedimente über risszeitlichen Endmoränen, z.T. mit Vorstoßschottern. Zu erwarten sind Quartiärsedimente die im wesentlichen aus sandigen, steinigen Kies mit schluffigen Beimengungen bestehen.

Grundwasserstand vermutlich tiefliegend, entsprechend den örtlichen Verhältnissen!

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist – derzeit keinerlei – Bebauung vorhanden!

C. Geplante bauliche Nutzung

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

GE – Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2. Es ist damit zu rechnen, dass die Baugrundstücke im Planungsbereich innerhalb von ca. 1 - 5 Jahren bebaut werden.

3. Flächenverhältnisse:

Gesamter Geltungsbereich ca. 50.000 m²

aufgeteilt in :

Netto – Bauflächen GE	ca. 26.600 m ²
Brutto – Bauflächen GE	ca. 50.000 m ²
Private Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs	ca. 9.000 m ²
Private Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs – als Provisorium vorzuhalten bis zur Fertigstellung der öffentlichen Erschließung – anschließende Rückbauung	ca. 1.200 m ²
Private Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs – öffentliche Widmung erfolgt später.	ca. 700 m ²
Stellplatzflächen	ca. 2.700 m ²
Private Grünflächen / Randeingrünung	ca. 12.600 m ²
Ausgleichsflächen (ausserhalb des Geltungsbereichs)	ca. 20.000 m ²

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes 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. Örtliche Gegebenheiten

1. Strassenverkehr, überörtlich

Bundesstraße 12 – Die B 12 verläuft in West-Ost-Richtung südlich des geplanten Baugebiets. Das Planungsgebiet befindet sich nördlich der bestehenden Trasse der B 12 bzw. der geplanten Autobahntrasse (A 94). Der Abstand der geplanten Gewerbebauflächen zur Trasse der B 12 beträgt hier 20 m, zur geplanten Autobahntrasse (A 94) 40 m. Östlich, an das Planungsgebiets angrenzend, verläuft in Nord-Süd-Richtung die B 15, hier beträgt der Abstand zur Trasse ebenfalls 20 m.

2. Erschließung / Finanzierung

Das Planungsgebiet wird über das bestehende gemeindliche Straßen- u. Wegenetz erschlossen. Es ist geplant, dieses innerhalb der nächsten 2 Jahre entsprechend wie bereits nachrichtlich als Entwurf im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan dargestellt, zu erweitern bzw. zu ergänzen.

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen: die Gemeinde erarbeitet derzeit einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan.

3. Elektrische Versorgung

Die Versorgung des Planungsbereichs mit elektrischer Energie erfolgt durch die Kraftwerke Haag.

4. Ferngas

Durch den nördlichen Ausläufer des Plangebiets auf Flurstück 510 der Gemarkung Berg verläuft die Gashochdruckleitung Finsing-Bierwang (FB10) der Bayerngas GmbH, München.

5. Bergbau

Südlich von Dimpfl, im Bereich des Planungsbebiets, befindet sich eine aufgelassene Kiesgrube (Fl.-517), Kiesabbau war lt. Genehmigungsbescheid bis 31.12.2001 möglich. Die Zufahrt erfolgt von der nördlich gelegenen Gemeindestrasse. Eine Auffüllung / Rekultivierung hat derzeit noch nicht stattgefunden.

Weitere Angaben, vor allem im Hinblick Wiederverfüllung und Rekultivierung der beiden Abbauflächen, sind den behördlichen Genehmigungen zu entnehmen.

Desweiteren ist der Kiesabbau auf Fl.-Nr. 449 Tfl., sowie 449/2 Tfl. geplant, welche in Nähe des Geltungsbereich östlich der B 15, liegen, genehmigt (bis 31.12.2005, verlängert bis). Jedoch hat hier noch kein Abbau stattgefunden.

Weitere Angaben, vor allem im Hinblick Wiederverfüllung und Rekultivierung der Abbaufläche, sind den behördlichen Genehmigungen zu entnehmen.

6. Wasserwirtschaft

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft der Rainbach, in etwa in West-Ost-Richtung. Im Bereich der Planungsgebiete gibt es lt. Auskunft Wasserwirtschaftsamt Rosenheim keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Vor 1980 waren jedoch nachweislich Teile des nahegelegenen Ortsteils Rainbach bei größeren Hochwasserereignissen überflutet. Seit der 1980 erfolgten Verlegung des Rainbaches sind keine Überschwemmungen bekannt.

Lt. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Rosenheim v. 21.07.2005 ergab eine neuerliche Abschätzung mit div. Abflüssen im überplanten Bereich der 9. u. 10. Flächennutzungsplanänderung keine Überflutung. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Bereich nicht im Überschwemmungsgebiet des Rainbaches liegt. In aussergewöhnlichen Katastrophenfällen (über HQ 100 hinaus) muss dennoch mit Überschwemmungen gerechnet werden.

7. Denkmalpflege

Der Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans liegt in der Nähe eines ausgewiesenen Bodendenkmals. Dabei handelt es sich um die römische Fernverkehrsstraße Augsburg – Wels, die weitgehend im Verlauf der B 12 vermutet wird.

Lt. Stellungnahme Landratsamt Mühldorf v. 18.10.2006, ist die Gemeinde Kirchdorf hier nicht betroffen, d.h. im Entwurf der Denkmalliste sind im Planungsbereich keinerlei Eintragungen vorhanden.

8. Wasserversorgung - Feuerschutz

Die Wasserversorgung des Planungsgebiets ist sichergestellt durch die Wasserversorgung Berg.

Der Feuerschutz ist sichergestellt durch die Wasserversorgung Berg, sowie durch natürlich oberirdische Wasservorkommen wie den nahen Rainbach, bzw. diese wird zusätzlich sichergestellt durch einen vom Bauwerber zu errichtenden Löschwasserbehälter innerhalb des Geltungsbereichs.

In Nähe des Geltungsbereichs (östlich der B 15 gelegen) befindet sich ein der Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung für den Markt Haag i. Obb. dienendes Wasserschutzgebiet (Brunnen II). Das Schutzgebiet besteht aus 1 Fassungsbereich, 1 engeren Schutzzone und 1 weiteren Schutzzone. Ein weiteres Wasserschutzgebiet (Brunnen III), ist südöstlich von Brunnen II gelegen. Dessen weitere Schutzzone liegt in Nähe des Geltungsbereichs.

9. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Planungsbereichs wird sichergestellt durch ein neu zu erstellendes Kanalsystem mit Übergabeschacht und Anschluss an das Kanalsystem der Marktgemeinde Haag.

10. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch den Landkreis Mühldorf sichergestellt.

11. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Ausweisung von notwendigen Ausgleichs- u. Ersatzflächen innerhalb des Gemeindegebietes von Kirchdorf bzw. der Gemeinde Rechtmehring ist ausserhalb des Geltungsbereichs des Planungsbereichs gegeben. Siehe hierzu beiliegenden Umweltbericht vom Ing.-büro Bauer !

12. Immissionsschutz

Schallschutz gegen Gewerbe- u. Verkehrsgeräusche – eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde seitens der Marktgemeinde Haag als auch der Gemeinde Kirchdorf beauftragt. Diese liegt vor und ist in den Gemeinderäumen einzusehen.

Durch ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind ortsüblich u. als zumutbar einzustufen und somit zu dulden.

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 BauGB) ist daher nicht erforderlich.
2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - a) öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren – Bebauungsplan – Bekanntmachung.
 - b) Projektierung der Erschließungsmaßnahmen für Strassen, Kanal u. Wasser.

G. Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung

Siehe unter E., Punkt 11 !

H. Weitere Erläuterungen

1. Die neu ausgewiesenen Bauflächen wurden bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Kirchdorf, den 10.3. 2007



(Bürgermeister)

Schwindegg, den 01.12.2006
geändert, 31.01.2007
geändert, 15.03.2007



Planungsbüro - Bauleitungen
Reichenspurner Josef,
Dipl.-Ing. Architekt
Mühdorfer Str. 21, 84419 Schwindegg

Anmerkung:

Änderung 31.01.2007

Vergößerung Baukörper, etc.

Änderung 15.03.2007

Berücksichtigung Anhörung TÖB