

GEMEINDE KIRCHDORF

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

„SONDERGEBIET BERG“

im M = 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

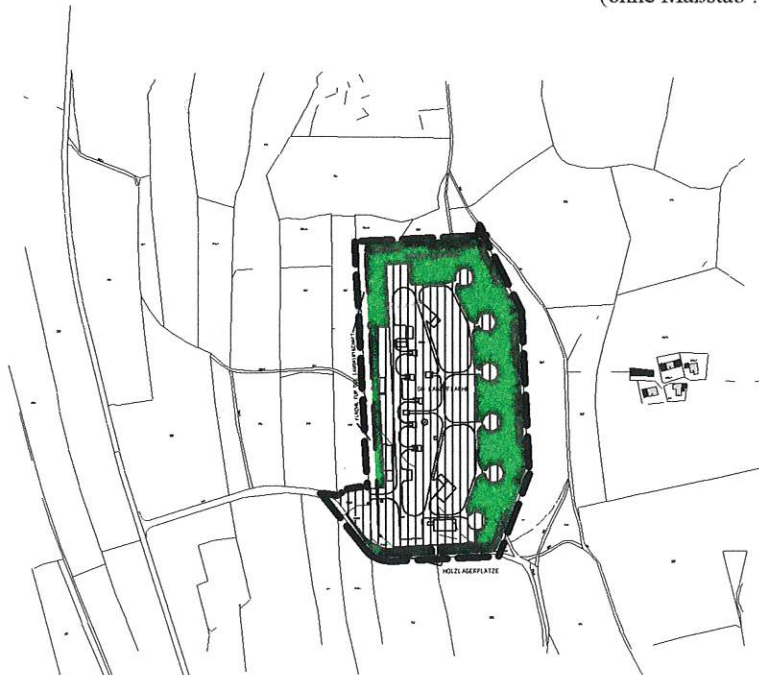
Die Gemeinde Kirchdorf erläßt aufgrund des § 12 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden die noch zu erstellenden Lagepläne-Straßenbau, sowie sämtl. Übersichtspläne.

Gefertigt am 04.11.2003
Geändert am 13.01.2004

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf vom 05.04.1977, mit 7. Änderung vom 25.08.2003.
(ohne Maßstab !)



PLANVERFASSER:

PLANUNGSBÜRO **BAULEITUNGEN**
REICHENSPURNER JOSEF, ARCHITEKT
Mühlendorfer Str. 21, 84419 Schwindegg
Tel. 08082/94313, Telefax 08082/94315

A) FESTSETZUNG

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

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1. **SO-LA** Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO:
- Lager- u. Büroflächen für Bauunternehmung.
- Abschleppdienst, Sicherstellung u. Lagerung von LKW, PKW u. Maschinen, Handel mit Fahrzeugen u. Maschinen, Büroflächen.


Wohnbebauung bzw. Wohnnutzung ist unzulässig.

- 1.2. Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Grundfläche, sowie die Maximale Geschossfläche, fixiert.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) **max. 0.20** und
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) **max. 0.40.**

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise


- 2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstückeilen werden durch Baugrenzen festgesetzt:

 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

- 2.2. Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.


3 - 4. entfällt !

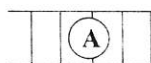
5. Flächen für Gemeinbedarf

- 5.1.  Holzlagerplatz – unversiegelt (Schotterrassen, sandgeschlämmte Kies-/Schotterdecke o.ä.).

6 - 8. entfällt !

9. Flächen für besonderen Nutzungszweck


- 9.1  Flächen für Lagerung :
- Lager- u. Büroflächen für Bauunternehmung.
- Abschleppdienst, Sicherstellung u. Lagerung von LKW, PKW u. Maschinen, Handel mit Fahrzeugen u. Maschinen, Büroflächen.


- 9.1.1  Ausstellungsflächen für o.g. LKW, PKW u. Maschinen (zugehörig zu den o.g. Lagerflächen).

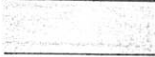
Eine Gefährdung des Grundwassers durch die Lagerung jeglicher Gegenstände auf den vorgenannten Flächen ist auszuschließen !

10. entfällt !

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün – neu.

- 11.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche – bestehend.

11.3  Private Verkehrsflächen, bestehend – versiegelt, geteert.

11.3 Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom Antenne, Telefon, Gas, etc.) einschließlich aller Hausanschlüsse sind im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen.


12.-13. entfällt !

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

14.1. Soweit Bereiche befestigt werden, sind diese wasserdurchlässig zu gestalten (humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- od. Schotterdecke.

14.2. Die anfallenden Dachabwässer müssen in das bestehende Entwässerungssystem eingeleitet werden.

15. Öffentliche und private Grünflächen

15.1.  Öffentliche Grünflächen bzw. gliederndes Straßenbegleitgrün. Bei Zu- und Abfahrten kann das Straßenbegleitgrün im erforderlichen Ausmaß (max. 6,0 m) unterbrochen werden.

15.2.  Private Grünfläche

16. Wasserflächen

16.1.  Besteh. Regenrückhaltebecken.

17. entfällt !

18. Flächen für die Landwirtschaft

18.1.  Fläche für die Landwirtschaft

19.-24. entfällt !

25. Bindungen für Bepflanzungen


25.1 Private Grünfläche ist zu untergliedern in :

- strauchbewachsene Bereiche, die zu erhalten und auch zu pflegen sind.
- Magerwiesen, die jährlich einmal nach der Blüte zu mähen sind (etwa Juli-August).

25.2 Die Flächen sind nicht zu schlegeln, sondern das Mähgut ist abzufahren und an geeigneter Stelle zu kompostieren und später auf landwirtschaftliche Flächen auszubringen.

25.3 Links u. rechts der Zufahrt Bauunternehmung ist eine 2-reihige Wildstrauchhecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen.

25.4 Verpflanzmaßnahmen im Bereich Bauunternehmung sind vorzunehmen. Die Wurzelstöcke sind wieder einzubringen.

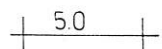
25.5  Entlang der Zaunanlage im Bereich der Ausstellungsfläche sind 4-5 hochstämmige Vogelkirschbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.

26. entfällt !

27. Geltungsbereich

27.1. ■ ■ ■ ■ Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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 neuen Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform (Seitenverhältnis mind. 5 : 4),
- geneigtes Sattel- od. Pultdach.

Bei der Umgestaltung (Dachaufbauten, Aufstockung) der bestehenden Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen :

- geneigtes Sattel- od. Pultdach.

29.1. Höhenentwicklung der Gebäude

29.1.1. Sämtliche bauliche Anlagen sind so zu errichten, daß Veränderungen der natürlichen, besteh. Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben !

29.1.2. Die Wandhöhe richtet sich n. Art. 6 Bayerische Bauordnung.
Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
- bei neu zu errichtenden Gebäuden : max. 6,50 m.
- bei bestehenden Gebäuden (bei Aufstockung, Überdachung) : max. 6,50 m.
- bei den bestehenden Silos (bei Neuüberdachung) : max. 1,00 m unter derzeitigen Bestand.

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.

Es sind Sattel- als auch Pultdächer zulässig.


29.2.1.1 Der Grundriß der Baukörper muß die Form eines länglichen Rechtecks (Seitenverhältnis mind. 5 : 4) aufweisen.

29.3. Gestaltung des Daches

29.3.1. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden

29.3.2. Die Dachneigung wird auf max. 15 Grad bei Satteldächern festgesetzt.
Die Dachneigung wird auf max. 10 Grad bei Pultdächern festgesetzt.

29.3.3. Als Dacheindeckung wird werkmäßig lackiertes oder beschichtetes Trapezblech festgesetzt.

29.3.4.  Firstrichtung : Bei Neubauten parallel zur Gebäudelängsseite !

29.4. Fassadengestaltung

- 29.4.1. Bei Neubauten : Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen.
- 29.4.2. Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig.

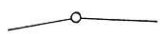


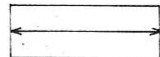

29.5. Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

- 29.5.1. 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. Einfriedungen sind nur als Metallgitter- oder Maschendrahtzäune in einer Höhe vom maximal 2.50 m zulässig.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenze
	Vorgeschlagene, neue Grundstücksgrenzen
1523	Flurstücknummer, z.B. 1523
	Vorhandene Gebäude
	Vorgeschlagene Bebauung
	Bestehende Einzäunung

Erschließungsvoraussetzung:

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 als auch forstwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblicher Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Nr.: NO 3-20.17
Nr.: NO 3-20.22
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.

C) VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG :
„SONDERGEBIET BERG“ GEM. KIRCHDORF
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)


1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS :

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.06.2003 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellung wurde am 18.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Kirchdorf, den 21.01.2005





.....
Haslberger, 1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB) :

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde bereits beim inzwischen zurückgezogenen Verfahren des Bebauungsplanes (Fassung vom 01.09.2003) in der Zeit vom 01.10.2003 bis einschließlich 30.10.2003 durchgeführt.

Kirchdorf, den 21.01.2005

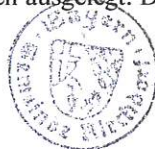




.....
Haslberger, 1. Bürgermeister

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB) :

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.11.2003 wurde mit Begründung in der Zeit vom 24.11.2003 bis einschließlich 13.01.2004 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 21.11.2003 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.

Kirchdorf, den 21.01.2005





.....
Haslberger, 1. Bürgermeister

4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB) :

Die Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.11.2003 in der Zeit vom 04.12.2003 bis einschließlich 09.01.2004 beteiligt.

Kirchdorf, den 21.⁰⁴05.2005





.....
Haslberger, 1. Bürgermeister

5. SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB) :

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.01.2004 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.01.2004 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kirchdorf, den 21.^{01.}05.2005



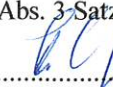

.....
Haslberger, 1. Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG :

Die Bekanntmachung nach § 10 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 25.1.05. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in der Amtsräumen der Gemeinde Kirchdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Kirchdorf, den 28.1.05




.....
Haslberger, 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Kirchdorf

für das Baugebiet: **„SONDERGEBIET BERG“**

vom 04.11.2003
geändert am 13.01.2004

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

Planverfasser: Planungsbüro Bauleitungen
Reichenspurner Josef
Dipl.-Ing. Architekt
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, einhergehend mit den Änderungen 1 – 6,
wird im Rahmen eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB angepasst – 7. Änderung –, da die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen im Flächennutzungsplan nicht für die im Bebauungsplan ersichtliche Bebauung ausgewiesen sind.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (Mbek vom 24.06.1974 - MAB1 S. 467) besteht nicht.
3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
 - a.) Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.
 - b) Mit diesem Bebauungsplan soll vor allem ortsansässigen Firmen (Firma Unterhaslberger, Fa. Anderka) die Möglichkeit gegeben werden, die von ihnen erworbenen Flächen der ehemaligen Nato-Stellung ausschließlich als gewerbliche Lagerfläche zu nutzen.
 - c) Mit diesem Bebauungsplan soll die Möglichkeit gegeben werden, dass die Gemeinde einen dringend benötigten Holzlagerplatz errichten kann.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet liegt ca. 600 m nördlich von Berg, sowie ca. 1600 m nordwestlich von der Ortsmitte Kirchdorf entfernt. Das Fläche des jetzigen Planungsgebietes ist nur unwesentlich größer als die Fläche der ehemaligen Nato-Stellung. Das Planungsgebiet grenzt ausschließlich an land- oder forstwirtschaftliche Flächen an.

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 8.40 ha.

2. Anlagen und Einrichtungen , wie Kirche, Volksschule, Kindergarten, Versorgungsläden etc, sind, soweit sie nicht im ca. 2 km Kirchdorf selbst vorhanden sind, im nicht weit entfernten Markt Haag (an d. B12) vorhanden.

3. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist von Süden nach Norden zunächst als nahezu flach zu bezeichnen, erst im nördlichen Drittel des gesamten Geländes fällt es leicht nach Norden hin ab.

4. Soweit bekannt, ist auf dem Großteil des Geländes bereits Bodenaustausch erfolgt (während der Errichtung der Nato-Stellung). Ansonsten befindet sich unter der Mutterbodenschicht Kies-/Lehmgemisch. Über notwendige, außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes ist nichts bekannt. . 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
SO Sondergebiet § 11 BauNVO	ca. 8.40 ha

2. Im Baugebiet sind vorgesehen :

Lagerfläche (Fa. Unterhaselberger) :
(davon teilweise Ausstellungsfläche)
Z.T. Erweiterung u. Überdachung der bestehenden Gebäude.
Errichtung einer Prüfhalle.
Errichtung von ca. 2-3 Lagerhallen.

Lagerfläche (Bauunternehmung, Fa. Anderka) :

Errichtung einer Lagerhalle.

Gemeinbedarfsfläche :

Errichtung von Holzlagerplätzen.

3. Es ist damit zu rechnen, daß die o.g. Baumaßnahmen innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes verwirklicht werden. Wohnbebauung ist nicht vorgesehen.

4. Flächenverhältnisse:

Brutto-Baufläche (ges. Geltungsbereich)	ca. 8.400 ha
aufgeteilt in:	
Lagerfläche	ca. 3.700 ha

Flächen, wie

Öffentl. Verkehrsflächen einschl. Straßenbegleitgrün	ca. 0.200 ha
Private Verkehrsflächen	ca. 0.900 ha
Gemeinbedarfsflächen (Holzlagerplatz)	ca. 0.150 ha
Öffentl. Grünflächen	ca. 0.410 ha
Private Grünflächen	ca. 2.600 ha
Sonstiges	ca. 0.440 ha

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. Erschließung, Finanzierung

1. Das Baugebiet erhält über die vorhandenen Gemeindestrassen Anschluss an das bestehende Wegenetz.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch bestehenden Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Schlichter Gruppe.
3. Die Abwasser werden in den vorhandenen privaten Schmutzwasserkanal abgeleitet zur vorhandene Kleinkläranlage.
Die Oberflächenwasser werden in den vorhandenen privaten Regenwasserkanal ins vorhandene Regenwasserrückhaltebecken abgeleitet, Überlauf zum Vorfluter.
4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch bestehenden Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des „EVU-Kraftwerke Haag“.
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.
Ansonsten anfallende Erschließungskosten werden privat getragen.

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, wie bekannt, bisher militärisch durch die Bundesrepublik Deutschland genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
2. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist durch die grünordnerische Festsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt !

Schwindegg, den 04.11.2003

Kirchdorf, den 13.1.04

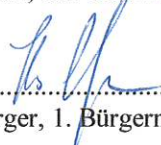
Geändert am: 13.01.2004

Planungsbüro - Bauleitungen
Der Planverfasser: Reichenspurner Josef-A.
Dipl.-Ing. Architekt
Mühldorfer Str. 21, 84419 Schwindegg
Tel. 089 21 12 12 12

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Reichenspurner Josef


Gemeinde Kirchdorf
Haslberger, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.11.2003 bis einschließlich 13.1.2004 im Gemeindehaus Kirchdorf öffentlich ausgelegt.

Kirchdorf, den 21.5.04

Haslberger, 1. Bürgermeister

Übersicht über die bestehenden Bebauungspläne in der Gemeinde Kirchdorf bei Haag

<u>Nr.</u>	<u>Gebiet</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Änderung</u>	<u>rechtskräftig seit:</u>
	Kirchdorf	BP Kirchdorf		27.05.73
	Kirchdorf	BP Kirchdorf West II	1.	02.03.84
	Berg	BP Berg Nord-Ost	1.	04.11.98
	Kirchdorf	BP Kirchdorf West III		11.01.96
	Bach	Ergänzungssatzung Bach		27.12.00