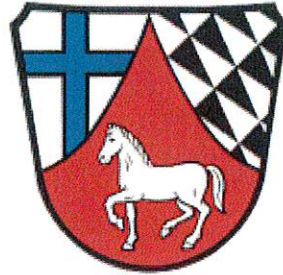


**GEMEINDE KIRCHDORF  
LKR. Mühldorf am Inn**



**BEBAUUNGSPLAN RAINER WEG**

**GEMEINDE KIRCHDORF**

**ORTSTEIL „MOOSHAM“**

Die Gemeinde Kirchdorf erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BAYBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012, 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 durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Fassung: vom 13.12.2011  
Geändert: am 12.12.2012  
Geändert: am 16.09.2013

Gemeinde Kirchdorf  
Dorfstr. 4  
83527 Kirchdorf

Kirchdorf, den .....

.....  
Johann Haslberger, 1. Bürgermeister

**Planfertiger:**

Bebauungsplan

Grünplanung

Myriam Büchner  
Architektin, Stadtplanerin  
Hohenthannerstraße 19

Max Bauer  
Landschaftsarchitekt  
Pfarrer- Ostermayr- Str. 3

84419 Obertaufkirchen

85457 Wörth

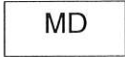

Tel.: 08082 /2718 37

08123 /23 63


## **A Festsetzungen durch Text**

(Nummerierung gemäß § 9 Abs.1 Baugesetzbuch)

### **1 Art und Maß der Nutzung**

- 1.1  Das Bauland ist gemäß §5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.
- 1.2  Durch Nutzungstrennlinie abgetrennte Nutzungsbereiche A und B  
Für Nutzungsbereich A gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes uneingeschränkt.  
Nutzungsbereich B (Fl.Nr. 940, 943, 945, 963/3 985/1, 987/1, 987/2) ist ein Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Hier gilt nur die Festsetzung durch Text Nr. A 1.1, ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.
- 1.3 GR120 Höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude. Flächen von Garagen und Nebengebäuden bleiben unberücksichtigt. Die Überschreitungen der eingetragenen Grundfläche durch untergeordnete Bauteile, wie Wintergärten und dergleichen sind im Erdgeschoss und bis insgesamt 10% der zulässigen Grundfläche zugelassen.
- 1.4 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.
- 2.3 Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

### **4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie 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 sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, weifugig 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

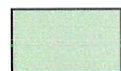





Es sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

## 11 Verkehrsflächen

- 11.1  Straßenbegrenzungslinie
- 11.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

## 15 Grünordnung und Freiflächengestaltung

- 15.1  Private Grünfläche
- 15.2  Gehölzbestand, zu erhalten
- 15.3  Einzelbaum, zu erhalten
- 15.4  Laubbaum, Neupflanzung  
Geringe Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind zulässig. Die Anzahl ist beizubehalten.
- 15.5 Die als private Grünflächen festgesetzten Bereiche sind als Ortsrandeingrünung mit Gruppen aus überwiegend heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen oder durch Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen lokaltypischer Sorten als Obstwiese zu gestalten. Fremdländische Gehölze oder Nadelgehölze (z.B. Thuja-Hecken, Fichten) sind unzulässig.
- 15.6 Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind, zu begrünen.
- 15.7 Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Baum der unter 15.10 genannten Arten zu pflanzen. Die Randeingrünung kann dabei angerechnet werden.

- 15.8 Bei den 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.
- 15.9 Die nach den Festsetzungen zu erhaltenden bzw. neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu sichern. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.
- 15.10 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung Pflanzqualität: H, 3xv, mB, StU 18-20

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle

Bäume 2. Wuchsordnung Pflanzqualität: H, 3xv, mB, StU 16-18

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume lokaltypischer Sorten H, 3xv, mB, StU 12-14

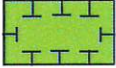
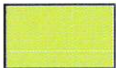


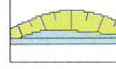
Sträucher Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Die Sträucher sind im 1,5 x 1,5 m Raster in Gruppen von 3-9 Stück zu pflanzen.

15.11 Einfriedungen sind nur als sockellose Holzlatten- oder hinterpflanzte Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig.

## 16. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 16.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche
- 16.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs.1a BauGB eine ca. 1.850 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 959 Gmkg. Moosham als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.
- 16.3  Entwicklung einer artenreichen Magerwiese durch extensive Pflege (Mahd 2x jährlich nach dem 15.06. und nach dem 01.09. mit Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln)
- 16.4  Neupflanzung Weidengebüsch zur Grenzmarkierung, Pflanzqualität: vStr, 4-5 Tr, 100-150
- 16.5  Anlage einer Rohbodenmulde als temporäre Feuchtfläche, max. 80 cm tief durch Abtrag des Oberbodens
- 16.6  Grabenaufweitung / Abflachung am Nordufer durch Oberbodenabtrag und punktuell Initialpflanzung von Binsen

16.7 Ausgleichsmaßnahme auf Fl.Nr. 959/T M 1:1.000



## 17 Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen, oder Gewinnung von Bodenschätzen


- 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. Oben beschriebene Geländeschnitte sind auch bei Genehmigungsfreistellung erforderlich.
- Als Höhenbezugspunkt wird die Oberkante des im Lageplan M 1 :1000 dargestellten Schachtdeckel im Rainer Weg MO SK 210 = 562,76 ü.NN festgesetzt.
- 17.2 Im Bereich von Zufahrten zu ganz oder teilweise im Wohngebäude integrierten Garagen kann das natürliche Gelände auf einer maximalen Breite von 5,00m um max. 1,50m abgegraben werden. Für diesen Bereich erhöht sich die maximal zulässige Wandhöhe von 6,3m um max. 1,50m.
- 17.3 Notwendige Stützwände sind lediglich als Natursteinmauern in Trockenbauweise zulässig.

## 27 Geltungsbereich



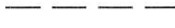
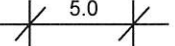


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## 28 Baugestaltung

- 28.1 Die Wandhöhe darf maximal 6,30 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen vom ursprünglichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an den Traufseiten 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 26°- 35° festgelegt.
- 28.4  Die Hauptfirstrichtung verläuft in Längsrichtung des Gebäudes. Die im Lageplan vorgeschlagene Gebäudeausrichtung kann geändert werden.
- 28.5 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 28.6 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Dachgauben dürfen eine Breite von max. 1,60 m aufweisen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 2 m betragen, der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mindestens 2,5 m betragen. Pro Gebäudeseite sind maximal 2 Dachgauben zulässig.
- 28.7 Anstelle von 2 Dachgauben ist auch bei einer Wandhöhe von maximal 4,5 m ein Zwerchgiebel von maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
- 28.8 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von max. 1,0 qm Glasfläche je Fenster zulässig. Pro Dachfläche sind max. 2 Dachflächenfenster zulässig.

## B Hinweise

- 1)  Nutzungstrennlinie
- 2)  bestehende Grundstücksgrenzen
- 3)  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4) 435 Flurstücksnummer
- 5)  Maßangabe in Metern
- 6) 560 Höhenlinie, z.B. 560m ü. NN
- 7) Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.  

Auf den Baugrundstücken und auf benachbarten Flächen außerhalb anfallendes Oberflächenwasser ist über den geplanten Regenwasserkanal in den Stichstraßen sowie im Bereich des Rainer Wegs bis zum vorhandenen Graben auf Fl.Nr. 963/3 und 963 abzuleiten. Über diesen Graben gelangt das Oberflächenwasser zum neu anzulegenden Retentionsbecken im südöstlichen Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 963.
- 8) Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.
- 9) Die Stromversorgung der Gebäude erfolgt durch Erdkabelanschluss. Die Kabelverteilerschränke werden auf dem Baugrund des einzelnen Anschließers, integriert in den Gartenzäunen, aufgestellt.  
Das 20kV-Erdkabel für die Versorgung der Trafostation Moosham ist bereits im Rainer Weg verlegt.
- 10) Im Hangbereich ist mit Schicht- und Grundwasser zu rechnen. Die Bauwerke sind dagegen zu sichern. Der einzelne Eigentümer ist verpflichtet auf seinem Grundstück anfallendes Oberflächenwasser ordnungsgemäß über die geplante Regenwassersammelleitung abzuleiten.
- 11) 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.  
Insbesondere durch den im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb (Rainer Weg 2).
- 12) Von der südlich gelegenen Bundesstraße B 12 und der östlich des Plangebiets gelegenen Bundesstraße B 15 ausgehende Lärmimmissionen sind zu erwarten.
- 13) Fluglärmimmissionen, die durch An- und Abflüge vom Flughafen München verursacht werden, sind zu erwarten.
- 14) Noch nicht bebaute Gebiete sind mindestens zweimal jährlich zu mähen, damit eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.
- 15) Die Systemschnitte im Maßstab 1:500 für die Bebauung der Grundstücke westlich des Rainer Weg sind Bestandteil der Satzung.



16) Altlasten sind der Gemeinde Kirchdorf nicht bekannt.

Verwendete  
Planungsunterlagen: digitalisierte Kartengrundlage, Bayerische Vermessungsverwaltung  
Höhenprofile Ing. Büro Rupert Mangstl

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

Anlagen: Lageplan im Maßstab 1:1000, DIN A4  
Lageplan im Maßstab 1:1000, DIN A3  
Lageplan im Maßstab 1: 500, DIN A3 zu Höhenprofilen  
Systemschnitte im Maßstab 1: 500, DIN A3  
Profilschnitte Ing. Büro Rupert Mangstl

Planfertiger: Obertaufkirchen, den.....

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

Gemeinde: Kirchdorf, den.....

.....  
Johann Haslberger, 1. Bürgermeister



**5. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2012 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2012 bis einschließlich 17.01.2013 beteiligt.

Kirchdorf, den..... –Siegel- Johann Haslberger, 1. Bürgermeister

**6. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 16.09.2013 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.10.2013 bis einschließlich 18.10.2013 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 25.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Kirchdorf, den..... –Siegel- Johann Haslberger, 1. Bürgermeister

**7. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.09.2013 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2013 bis einschließlich 18.10.2013 beteiligt.

Kirchdorf, den..... –Siegel- Johann Haslberger, 1. Bürgermeister

**8. Satzungsbeschluss:**

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

Kirchdorf, den..... –Siegel- Johann Haslberger, 1. Bürgermeister

**9. Ausgefertigt:**

Kirchdorf, den..... -Siegel- Johann Haslberger, 1. Bürgermeister

**10. Bekanntmachung:**

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

Ort, den..... -Siegel- Johann Haslberger, 1. Bürgermeister