

GEMEINDE KIRCHDORF
LKR. Mühldorf am Inn
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
GEMEINDE KIRCHDORF
ORTSTEIL „MOOSHAM“
DORFGEBIET (MD)

Fassung: vom 12.12.2012

Gemeinde Kirchdorf

Dorfstr. 4
83527 Kirchdorf

Kirchdorf, den

.....
Johann Haslberger, 1. Bürgermeister

Planverfasser:

Bebauungsplan

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

Grünplanung

Max Bauer
Landschaftsarchitekt
Pfarrer –Ostermayr- Straße 3
85457 Wörth
Tel.: 08123 /2363
Fax: 08123 /4941

Inhalte

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Flächennutzungsplan
3. Bestehende Ortsabrundungssatzung
4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets
 - 4.1 Lage
 - 4.2 Topographie
 - 4.3 Boden
 - 4.4 Grundwasser
5. Planerisches Konzept
 - 5.1 Bebauung
 - 5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.1.2 Baustruktur und Erschließung
 - 5.2 Abwasserentsorgung
 - 5.3 Wasserversorgung, Löschwasser
 - 5.4 Energieversorgung
 - 5.5 Kommunale Abfallwirtschaft
 - 5.6 Finanzierung
 - 5.7 Bodenordnende Maßnahmen
6. Immissionen
 - 6.1 Landwirtschaftliche Immissionen
 - 6.2 Lärmimmissionen
7. Naturschutz
8. Denkmalschutz
9. Kostenschätzung
10. Kennzahlen der Planung
11. Auswirkung und Verwirklichung der Planung
12. Hinweise
13. Umweltbericht

1. Ziel und Zweck der Planung

Um ortsansässigen, bauwilligen jungen Leuten Eigentum zu ermöglichen plant die Gemeinde Kirchdorf im Ortsteil Moosham ein Dorfgebiet mit ca. 25.600m² Fläche.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Grundstücke: Fl.Nr. 940, 987 T, 987/1 T, 987/2, 985/1, 986 T, 985 T, 984 T, 963 T, 983/3, 963/3, Gemarkung Berg.

Die Nutzungstrennlinie gemäß § 30 Abs. 3 BauGB teilt das Gebiet in einen nördlichen ca. 19,8 ha umfassenden und einen ca. 5,8 ha großen südlichen Bereich.

Für die Bebauung im südlichen Teil gelten die Festsetzungen nach Bebauungsplan.

Als vereinfachter Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 3 BauGB wird der nördlich der Nutzungstrennlinie liegende Bereich festgesetzt. Dieser umfasst die Grundstücke Fl. Nr 940, 943,945,963/3,985/1, 987/1 und 987/2, Gemarkung Berg (2 Hofstellen und 4 Wohngebäude).

Die Planung sieht 5 Einfamilienhäuser vor. Das Grundstück 963 T wird durch eine vom Rainer Weg Richtung Südosten abgehende Stichstraße erschlossen.

Die Anbindung der Grundstücke 984 T, 985 T sowie und 986 T erfolgt über den Rainer Weg und eine von diesem nach Westen abgehende öffentliche Stichstraße.

2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) in der genehmigten Fassung von 1977 wurde überarbeitet. Die überarbeitete Version ist zwar noch nicht rechtskräftig, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist jedoch bereits erfolgt.

Der vorliegende Bebauungsplan Rainer Weg, Ortsteil Moosham wurde aus der überarbeiteten Version des FNP und gemäß Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Kirchdorf entwickelt.

Die Baufläche ist im Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kirchdorf



M 1: 5000

3. Bestehende Ortsabrundungssatzung

Die bestehende Ortsabrundungssatzung für den Bereich der Fl. Nr. 940 T, 943 T und 963/3, Gemarkung Berg aus dem Jahre 1981 wird im Rahmen eines formellen Verfahrens aufgehoben.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

4.1 Lage:

Das Baugebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Kirchdorf. Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 25600 m² umfasst im nördlichen Bereich 4 Wohngebäude und 2 Hofstellen. Der südliche Bereich ist derzeit östlich des Rainer Wegs Intensivgrünland und wird im Westen als Ackerfläche genutzt.

Es wird begrenzt:

- **Im Norden** durch die Isener Straße
- **Im Osten, Süden und Westen** durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen.

4.2 Topographie

Das Gelände des künftigen Baugebiets steigt westlich des Rainer Weg nach Norden und Westen auf 570,684m ü. NN an, während es östlich des Rainer Wegs auf ca. 560m ü. NN annähernd eben verläuft.

4.3 Boden

Im südwestlichen Teil steht Pseudogley-Braunerde aus Lößlehm an. Östlich des Rainer Weges erfolgt der Übergang zu ehemaligen Niedermoorflächen.

4.4 Grundwasser

Der Bereich der ehemaligen Niedermoorflächen weist einen relativ hohen Grundwasserstand auf.

Aufgrund der Hanglage ist im westlichen Teil des Plangebiets mit wild ablaufendem Oberflächenwasser zu rechnen. Um Schäden vorzubeugen sollten entsprechende Schutzvorkehrungen wie z. B. wasserdichte Ausführung der Gebäudekeller vorgesehen werden.

5. Planerisches Konzept

5.1 Bebauung

5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das ausgewiesene Bauland wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung wurde versucht, die Bebauung den landschaftlichen Gegebenheiten anzupassen.

Die Bebauung im Planungsgebiet orientiert sich in Art und Maß der Nutzung größtenteils an der bestehenden, im Norden angrenzenden Bebauung.

Die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche von 120m² für Einzelhäuser kann durch die Grundfläche von Wintergärten und untergeordneter Bauteile im Erdgeschoss um bis insgesamt 10% der zulässigen Grundfläche überschritten werden. Flächen von Garagen und Nebengebäude bleiben unberücksichtigt.

Es werden max. 2 Vollgeschosse gemäß Art. 83 Abs. 7 BayBO als zulässig festgesetzt.

5.1.2. Baustruktur und Erschließung

Die Verkehrserschließung des Baugebiets erfolgt über den Rainer Weg sowie jeweils einer, davon nach Südosten und Westen abgehenden Stichstraße.

Festgesetzt sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 26°-35°.

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Gebäude ist im Bebauungsplan mit max. 6,30m festgesetzt. Die max. Wandhöhe wird gemessen vom ursprünglichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut

Für Garagen und Carports werden Satteldächer mit einer Neigung entsprechend den Wohnhäusern festgesetzt.

Im Hangbereich ist mit Schichtwasser zu rechnen. Die Gebäude sind dagegen zu sichern.

5.2 Abwasserentsorgung

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

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

Im restlichen Plangebiet anfallendes unverschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser kann über den Mooshamer Graben abgeleitet bzw. versickert werden.

5.3 Wasserversorgung, Löschwasser

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

5.4 Energieversorgung

Die Belieferung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der EVU-Kraftwerke Haag Netz GmbH gewährleistet. In der Straße ist bereits das 20 kV-Erdkabel für die Versorgung der Trafostation Moosham verlegt.

5.5 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.

5.6 Finanzierung

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

5.7 Bodenordnende Maßnahmen

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

6. Immissionen

6.1 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.

6.2 Lärmimmissionen

Von der südlich gelegenen Bundesstraße B 12 und der östlich des Plangebiets gelegenen Bundesstraße B 15 ausgehende Lärmimmissionen sind zu erwarten. Fluglärmimmissionen, die durch An- und Abflüge vom Flughafen München verursacht werden, sind zu erwarten.

7. Naturschutz

Die vorhandenen und erhaltenswerten Grünstrukturen sind so weit wie möglich zu erhalten.

Für den Bereich der Neubaugrundstücke (südlicher Planungsbereich) wird eine private Eingrünung von 5m-15m Breite festgesetzt.

Böschungen und Abgrabungen sind in die natürliche Geländeform harmonisch einzubinden. Eine maximale Höhenanpassung des natürlichen Geländes ist für die neu zu bebauenden Grundstücke festgesetzt.

8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind nach bisherigem Kenntnisstand 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.

9. Kostenschätzung

Die Kostenschätzung dient nur als überschlägiger Anhaltspunkt und muss durch die jeweiligen Entwurfsplanungen präzisiert werden.

9.1 Grundstückserwerb ca. ----- €
(ohne Nebenkosten)

9.2 Straßen- und Wegebau ca. 55.000 €

Position 7.1+7.2 ca. 55.000 €

9.3 Schmutz- und Regenwasserkanalisation

Hauptleitung: nach Satzung
Hausanschlüsse: nach Satzung

9.4 Wasserleitung

Hauptleitung: nach Satzung
Hausanschlüsse: nach Satzung

Die Finanzierung erfolgt durch die Anlieger- und Erschließungsbeiträge und über Haushaltsmittel der Gemeinde Kirchdorf.
Nachfolgekosten für Verwaltungseinrichtungen, schulische Einrichtungen für die Jugend und für Kleinkinder sind durch diesen Bebauungsplan nicht zu erwarten.

10. Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 25.600m ²
Grundstücke im südlichen Teilbereich des BP mit Festsetzungen ohne private Grünfläche	ca. 3.125m ²
bebaute Grundstücke im nördlichen Geltungsbereich des BP der gemäß vereinfachtem Bebauungsplan zu beurteilen ist	ca. 18.985m ²
Verkehrsflächen:	
Rainer Weg Bestand	ca. 1.337m ²
Rainer Weg geplante Verbreiterung	ca. 255m ²
Stichstrassen zur Erschließung	ca. 589m ²
Grünflächen:	
Private Grünfläche	ca. 1.309m ²
Ausgleichsfläche	ca. 340m ²

11. Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung des Bebauungsplans nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirkt. Beeinträchtigungen und Beschwerden während der Bauzeit dürften aufgrund der Ortsrandlage nicht zu erwarten sein.

Im Geltungsbereich des BP werden lediglich 5 neue Baugrundstücke ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung für das Landschaftsbild ist als gering einzustufen.

Für den nördlichen, bereits bebauten Teilbereich des Geltungsbereichs sind keine Veränderungen zu erwarten.

Zur Verwirklichung der Planung sollen der Ausbau der Erschließungsstraßen, das Herstellen der Versorgungsanlagen und die stufenweise Realisierung der Ausgleichsflächen in Angriff genommen werden.

12. Hinweise

Die Resultate der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden im weiteren Verfahren ergänzt.

13. Umweltbericht

Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Max Bauer als Anlage.