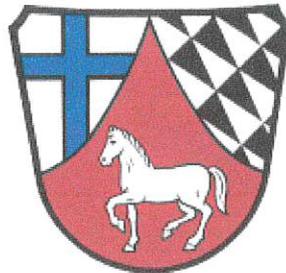


GEMEINDE KIRCHDORF LKR. Mühldorf am Inn



KLARSTELLUNGS- UND ENTWICKLUNGSSATZUNG GEMEINDE KIRCHDORF ORTSTEIL „DIEZMANNING“

A Präambel:

Die Gemeinde Kirchdorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 folgende **Klarstellungs- und Entwicklungssatzung**:

Fassung: vom 25.05.2018
geändert am: 29.10.2018

Bestandteile:

- A Präambel
- B Festsetzungen durch Planzeichen und Planzeichnung (als Anlage)
- C Festsetzungen durch Text
- D Hinweise
- E Verfahrensvermerke
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ausgleichsbedarf und Maßnahmen
- Begründung

Gemeinde Kirchdorf
Dorfstr. 4
83527 Kirchdorf

Kirchdorf, den **22 JULI 2019**


Alfons Linner, 1. Bürgermeister



C Festsetzungen durch Text

(Nummerierung gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1  Gemäß §5 BauNVO und entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Dorfgebiet festgesetzt.
- 1.2 GR 200 Höchstzulässige Grundfläche.
- 1.3 II Höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Art. 83 Abs. 7 BayBO (z.B. II)

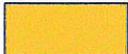
3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1  Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2  Baugrenze
- 3.3 Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 4.1 Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der, vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren erlassenen Garagen- und Stellplatzverordnung nachzuweisen.

11 Verkehrsflächen

- 11.1  Straßenbegrenzungslinie
- 11.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

15 Grünordnung und Freiflächengestaltung

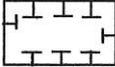
- 15.1  Private Grünfläche
- 15.2 Die als private Grünflächen festgesetzten Bereiche sind als Ortsrandeingrünung mit Gruppen aus überwiegend heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen oder durch Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen lokaltypischer Sorten als Obstwiese zu gestalten. Die privaten Grünflächen sind Hangabwärts als leicht abgetreppte Mulden auszubilden. Somit wird neben der Sammelfunktion für das Oberflächenwasser zusätzlich die Fließgeschwindigkeit reduziert.
- 15.3 Für Gehölzpflanzungen ist autochthone Pflanzware des Vorkommensgebiet „6.1 Alpenvorland“(gemäß Erzeugerrichtlinien autochthoner Baumschulen Bayerns) für Ansaaten autochthone Wiesenmischungen (mind. 50% Kräuteranteil) des Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zu verwenden.
- 15.4 Die Herstellung der Ortsrandeingrünung hat spätestens in der auf Baunutzungsaufnahme

folgenden Pflanzperiode des jeweiligen Grundstücks zu erfolgen und ist dem Landratsamt Mühldorf a. Inn- untere Naturschutzbehörde anzuzeigen (§17 Abs. 4 BNatSchG).

16. Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

Zur Vermeidung von Hochwasserschäden durch Starkniederschläge muss die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über der Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass kein Oberflächenwasser zutreten kann.

20. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

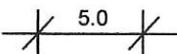
20.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche

20.2 Innerhalb des Geltungsbereichs der Entwicklungssatzung wird gem. §9 Abs. 1a BauGB eine insgesamt 0,052 ha umfassende Fläche als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und aufgewertet. Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde Kirchdorf an das Ökoflächenkataster des bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden (Art.9 Satz 2 BayNatSchG i.V.m. §17 Abs. 1 BNatSchG). Die Ausgleichsfläche ist als Ortsrandeingrünung zu gestalten. Für Gehölzpflanzungen ist autochthone Pflanzware des Vorkommensgebiet „6.1 Alpenvorland“ (gemäß Erzeugerrichtlinien autochthoner Baumschulen Bayerns) für Ansaaten autochthone Wiesenmischungen (mind. 50% Kräuteranteil) des Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zu verwenden. Die Herstellung der Ortsrandeingrünung und der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der auf Baunutzungsaufnahme folgende Pflanzperiode des jeweiligen Grundstücks zu erfolgen und ist dem Landratsamt Mühldorf a. Inn- untere Naturschutzbehörde anzuzeigen (§17 Abs. 4 BNatSchG). Die Fläche ist 2x jährlich, frühestens am 15. Juni zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche ist zu verzichten.

D Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1) _____ bestehende Grundstücksgrenzen

2) 435 Flurstücksnummer

3)  Maßangabe in Metern

4) 540 Höhenlinie, z.B. 540m ü. NN

5)  bestehende Wohngebäude

- 6)  bestehende Nebengebäude
- 7) Das Bauvorhaben ist vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kleinkläranlage mit Ableitung zum vorhandenen Wassergraben an der westlichen Grundstücksgrenze. Die Kleinkläranlagen müssen mit einer mechanisch- biologischen Stufe ausgestattet sein und durch einen anerkannten privaten Sachverständigen (PSW) vor Inbetriebnahme abgenommen werden.
Anfallendes Niederschlagswasser von Dach und Hofflächen ist in Regenrückhalte- schächte mit gedrosselter Ableitung (max. 0,2l/s pro 100m² befestigte Fläche) und von dort über den bestehenden Wassergraben zum Weiher zu leiten.
- 8) Ein Brunnen der ehemaligen Wasserversorgung Diezmanning befindet sich ca. 50m nördlich des Plangebiets. Der Grundwasserstand liegt hier bei ca. 576,70 m ü. NN.
- 9) Archäologische Bodenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1u.2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (UDB). Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind bis Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 10) Die Stromversorgung des neu zu errichtenden Gebäudes ist vor Baubeginn ggf. mit den Haager Kraftwerken zu vereinbaren.
- 11) Deutsche Telekom: Bei Planung und Bau ist darauf zu achten, dass die Telekommunikationslinien entlang der öffentlichen Straße nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe u.a. Abschnitt 6 ist zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, der Unterhalt und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- 12) Im Hangbereich ist mit Schicht- und Grundwasser zu rechnen. Die Bauwerke sind dagegen zu sichern. Auf dem Baugrundstück und auf benachbarten Flächen außerhalb anfallendes Oberflächenwasser ist vom einzelnen Eigentümer ordnungsgemäß, ohne Beeinträchtigung anderer Grundstücke abzuleiten und ggfs. über zu errichtende Sickermulden zu versickern.
- 13) 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.
- 14) Altlasten sind der Gemeinde Kirchdorf nicht bekannt.
- 15) Bzgl. Der Förderung regenerativer Energien ist es empfehlenswert, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

D. Verfahrensvermerke zur Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Diezmanning“ nach § 34 Abs. 4 Nr.2 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.07.2017 die Aufstellung der Entwicklungssatzung „Diezmanning“ beschlossen.

Kirchdorf, den 29.10.2018




Alfons Linner, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Entwicklungssatzung „Diezmanning“ wurde in der Fassung vom 25.05.2018 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2018 bis einschließlich 22.08.2018 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 11.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Kirchdorf, den 29.10.2018




Alfons Linner, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Entwicklungssatzung „Diezmanning“ in der Fassung vom 25.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2018 bis einschließlich 22.08.2018 beteiligt.

Kirchdorf, den 29.10.2018




Alfons Linner, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Diezmanning“ wurde in der Fassung vom 29.10.2018 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2018 bis einschließlich 02.01.2019 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Kirchdorf, den 20.02.2018




Alfons Linner, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Diezmanning in der Fassung vom 29.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2018 bis einschließlich 02.01.2019 beteiligt.

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.02.2019 die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „ Diezmanning“ in der Fassung vom 29.10.2018 beschlossen.

Kirchdorf, den 20.02.2019



Siegel

Alfons Linner, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Kirchdorf, den 06.03.2019



Siegel

Alfons Linner, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 24.06.2019 Die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Diezmanning“ 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 Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Diezmanning“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Kirchdorf, den 26.06.2019



Siegel

Alfons Linner, 1. Bürgermeister

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Ausgleichsbedarf und Maßnahmen

Gemäß Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise:

0. Planungsvoraussetzungen ja

0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird in Form der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung aufgestellt.

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der Baulichen Nutzung

Es handelt sich nicht um ein reines Wohngebiet bzw. allgemeines Wohngebiet. Es ist jedoch lediglich der Neubau von 2 Wohnhäusern geplant.

1.2 Maß der Baulichen Nutzung

Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein. ja

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie Flächen nach den Listen 1b und 1c, Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und III a BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. ja

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. Die Entwicklungssatzung sieht eine Ortsrandeingrünung im Norden, Osten und Süden vor. ja

3. Schutzgut Boden ja

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. Wasserdurchlässige Beläge für Wege, Zufahrten und Stellplätze.

4. Schutzgut Wasser ja

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. ja

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. ja

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. ja

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. ja

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt. ja

- 6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (geplante Ortsrandeingrünung im Osten). **ja**

Gemäß Abb.7 „Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors“ ist der Baubereich dem Typ B, sowie der Kategorie I zuzuordnen.

Der Kompensationsfaktor wird mit 0,2 festgesetzt.

Das zu bebauende Grundstück im Norden hat eine Fläche von ca. 1600m². Bei einem Kompensationsfaktor von 0,2 ergibt sich für die Teilfläche Fl. Nr. 571 eine Ausgleichsfläche von 320m². Für die Teilfläche Fl. Nr. 551 Gemarkung Berg im südlichen Bereich des Planungsgebiets mit einer geplanten Fläche von ca. 1000m² ergibt sich demzufolge eine Ausgleichsfläche von 200m².

Die Fläche wird als Ortsrandeingrünung im nördlichen, östlichen und südlichen Planungsbereich ausgewiesen.

Begründung

Inhalte:

1. Lage und Übersichtsplan

2. Flächennutzungsplan

3. Voraussetzung für die Erstellung der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung

- 3.1 Planungsrechtliche Voraussetzung
- 3.2 Lage
- 3.3 Topographie

4. Planerisches Konzept

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

5. Immissionen

- 5.1 Landwirtschaftliche Immissionen
- 5.2 Lärmimmissionen

6. Naturschutz

7. Hochwasserschutz

8. Denkmalschutz

9. Altlasten

10. Kennzahlen der Planung

11. Auswirkung und Verwirklichung der Planung

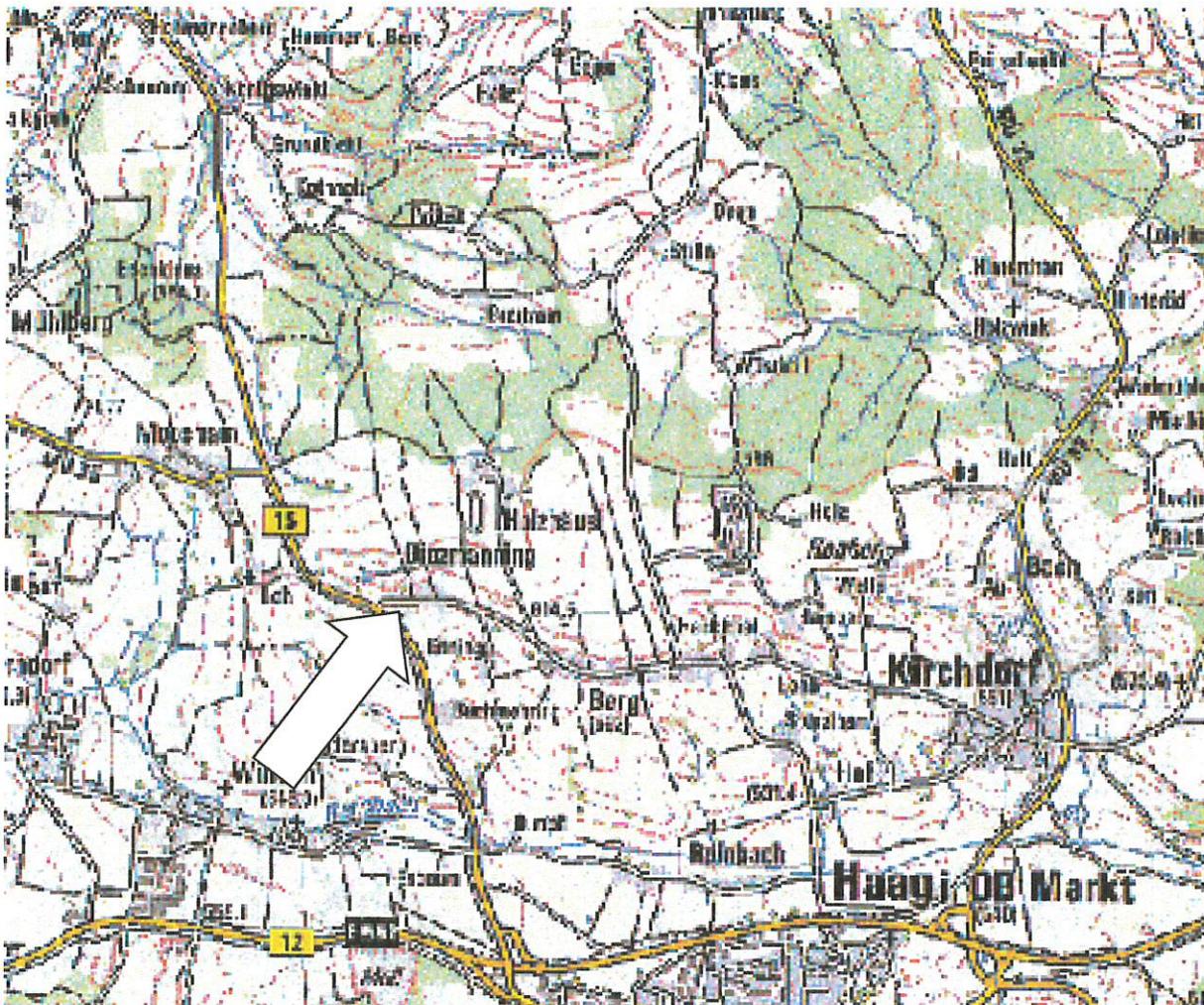
12. Hinweise

13. Ziele der Satzung

1. Lage

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

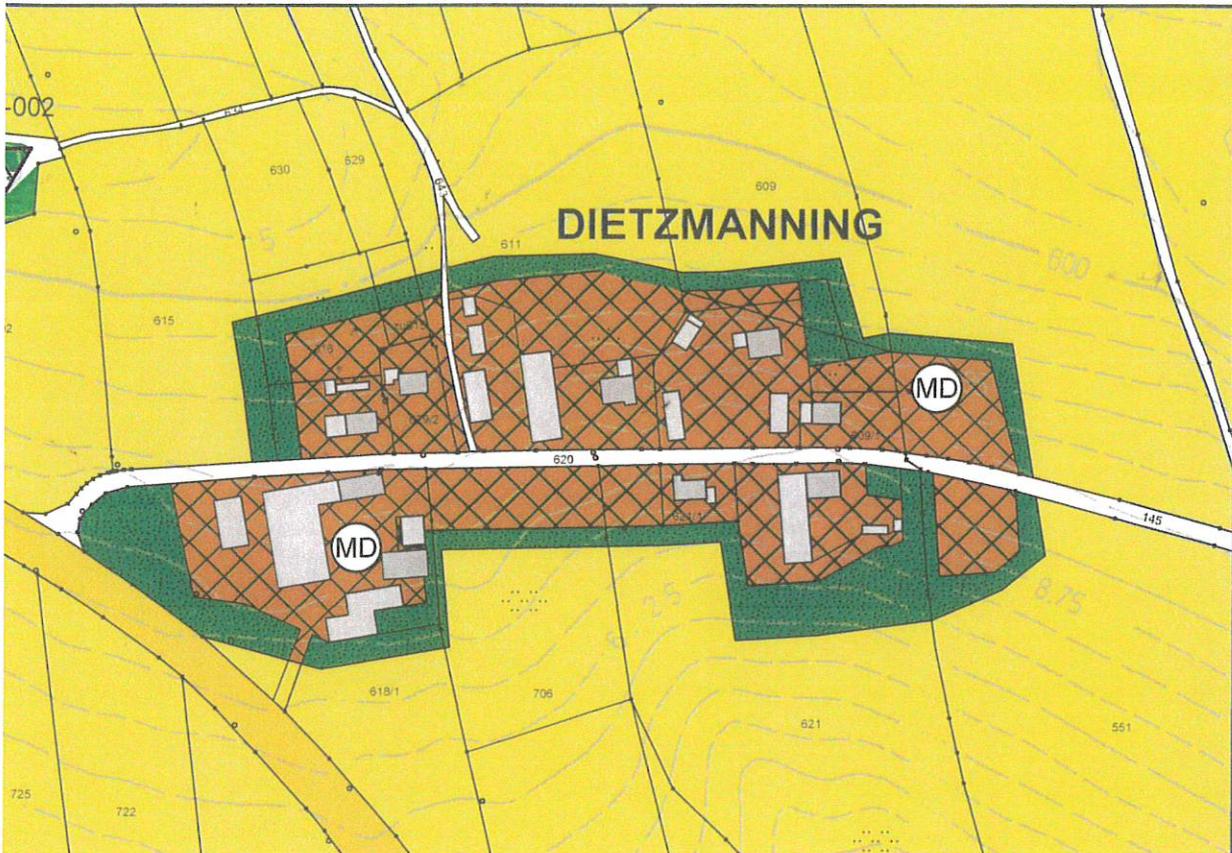
Übersichtsplan



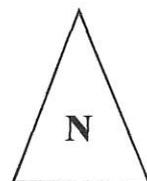
Übersichtsplan

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

2. Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan



3. Voraussetzung für die Erstellung der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzung

Die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Diezmanning“ wurde auf der Grundlage des §34, Abs. 4 Nr.1 und Nr. 2 BauGB entwickelt. Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung bezieht sich auf die im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellten Flächen des Ortsteils Diezmanning. Die Entwicklungssatzung bezieht sich auf die im Geltungsbereich dargestellte Teilfläche der Flurnummer 571 und auf Fl. Nr. 551/1 Gemarkung Berg.

3.2 Lage

Das Planungsgebiet bzw. der Ortsteil „Diezmanning“ liegt ca. 2,75 km (Luftlinie) nordwestlich des Ortskerns von Kirchdorf. Die Bundesstraße B15 verläuft westlich von Diezmanning.

Die bestehende Gemeindestraße (Fl. Nr. 145, Gemarkung Berg) trennt das Planungsgebiet in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung erstreckt sich der nördliche Bereich des Planungsgebiets über eine Teilfläche der Fl. Nr. 571 Gemarkung Berg. Den südlichen Bereich bildet die Fl. Nr. 551/1 Gemarkung Berg. Beide Grundstücke werden momentan landwirtschaftlich genutzt.

Das gesamte Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 33.357m²

Das Planungsgebiet im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung erstreckt sich über ca. 2.590m². Gemeindeeinrichtungen wie Kirche, Kindergarten, Versorgungsgelände, Volksschule etc. sind im nahe gelegenen Kirchdorf bzw. Haag vorhanden.

3.3 Topographie

Das Gelände des Planungsgebiets steigt von Süden nach Norden an. Im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung beträgt der Geländeanstieg von Süden nach Norden ca. 7,5 m.

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 Grundwasser

Ein Brunnen der ehemaligen Wasserversorgung Diezmanning befindet sich ca. 50m nördlich des Planungsgebiets. Der Grundwasserstand liegt hier bei ca. 576,70 m ü. NN.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung im Gebiet erfolgt über Kleinkläranlagen. Für die geplanten Gebäude ist eine ordnungsgemäße Abwasserbehandlung gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Die Kleinkläranlagen müssen mit einer mechanisch –biologischen Stufe ausgestattet sein und durch einen anerkannten privaten Sachverständigen (PSW) vor Inbetriebnahme abgenommen werden.

Auf dem Baugrundstück und auf benachbarten Flächen außerhalb anfallendes Oberflächenwasser ist vom einzelnen Eigentümer ordnungsgemäß, ohne Beeinträchtigung anderer Grundstücke abzuleiten.

4.4 Wasserversorgung, Löschwasser

Diezmanning ist an die Wasserversorgung „Berg“ der Gemeinde Kirchdorf angeschlossen. Eine gesicherte Trink- und Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

4.5 Energieversorgung

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

4.6 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.

4.7 Finanzierung

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

4.8 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff Bau GB) zur Verwirklichung der Erweiterungssatzung 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 die westlich gelegene Bundesstraße B15 und die südlich gelegenen Bundesstraße B12 ausgehende Lärmimmissionen sind zu erwarten.

6. Naturschutz

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

Im Norden und Osten der Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr.571 sowie im Osten und Süden des Grundstücks Fl. Nr. 551/1 des Geltungsbereichs ist eine Ortsrandeingrünung geplant.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde Kirchdorf an das Ökoflächenkataster des bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden (Art.9 Satz 2 BayNatSchG i.V.m. §17 Abs. 1 BNatSchG).

7. Hochwasserschutz

Zur Vermeidung von Hochwasserschäden durch Starkniederschläge muss die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über der Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass kein Oberflächenwasser zutreten kann. Auf die Hochwasserfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser. Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim empfiehlt den Abschluss einer Elementarversicherung.

8. 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.

9. Altlasten

Informationen über Altlasten im Plangebiet sind der Gemeinde Kirchdorf nicht bekannt.

10. Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich	
Klarstellungssatzung	ca. 33.357m ²
Räumlicher Geltungsbereich	
Entwicklungssatzung	ca. 2.590m ²
Darzustellende Ausgleichsfläche	ca. 520 m ²
Private Grünfläche (inkl. Ausgleichsfläche)	ca. 990m ²

11. Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen auswirkt.

12. Hinweise

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

13. Ziele der Satzung

Mit dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll zum einen dem Wohnraumbedarf ortsansässiger Familien und deren Nachwuchs entsprochen und zum anderen eine Verbesserung der Ortsrandeingrünung geschaffen werden.

Planfertiger:

Obertaufkirchen, den 29.10.2018


Myriam Büchner Dipl.-Ing (FH) Architektin



Gemeinde:

Kirchdorf, den 29.10.2018


Alfons Linner, 1. Bürgermeister

