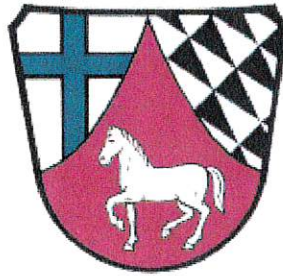


**GEMEINDE KIRCHDORF  
LKR. Mühldorf am Inn**



**AUSSENBEREICHSSATZUNG  
GEMEINDE KIRCHDORF  
ORTSTEIL „HOF“  
Nach § 35 Abs. 6 BauGB**


Fassung:

vom 07.06.2011

**Gemeinde Kirchdorf**

Dorfstr. 4  
83527 Kirchdorf

Kirchdorf, den 8.6.2011

  
.....  
Haslberger, 1. Bürgermeister

**Planverfasser:**

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

## Inhalte

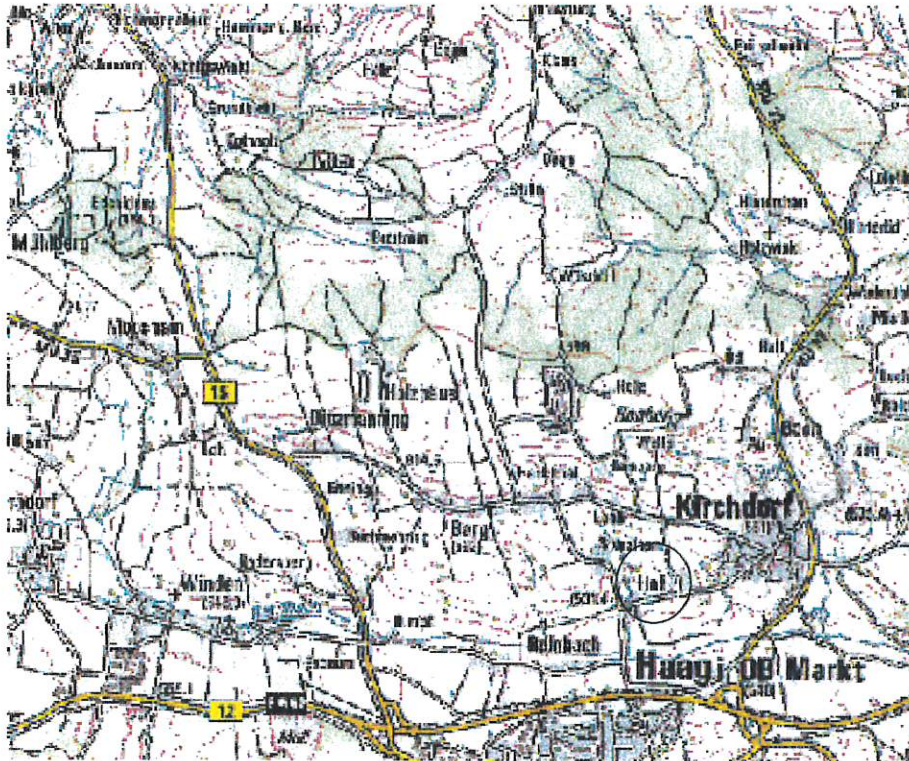
1. Lage
2. Lageplan und Luftbild
3. Voraussetzung für die Erstellung der Außenbereichssatzung
4. Planerisches Konzept
  - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 4.1.2 Baustruktur und Erschließung
  - 4.2 Abwasserentsorgung
  - 4.3 Wasserversorgung, Löschwasser
  - 4.4 Energieversorgung
  - 4.5 Kommunale Abfallwirtschaft
5. Immissionen
  - 5.1 Landwirtschaftliche Immissionen
  - 5.2 Lärmimmissionen
6. Hinweise
  - 6.1 Naturschutz
  - 6.2 Denkmalschutz
7. Außenbereichssatzung
8. Verfahrensvermerke

**Anlage: Lageplan mit Geltungsbereich M 1:1000**

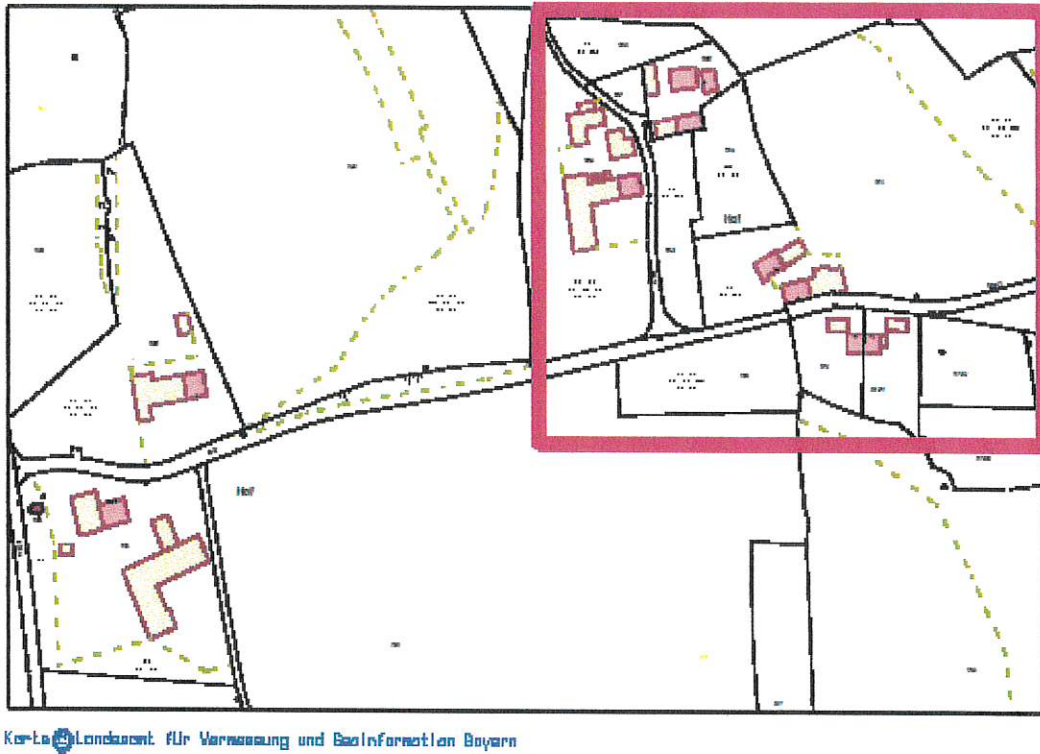
## 1. Lage

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

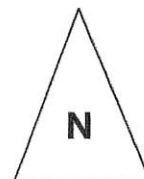
### Übersichtsplan

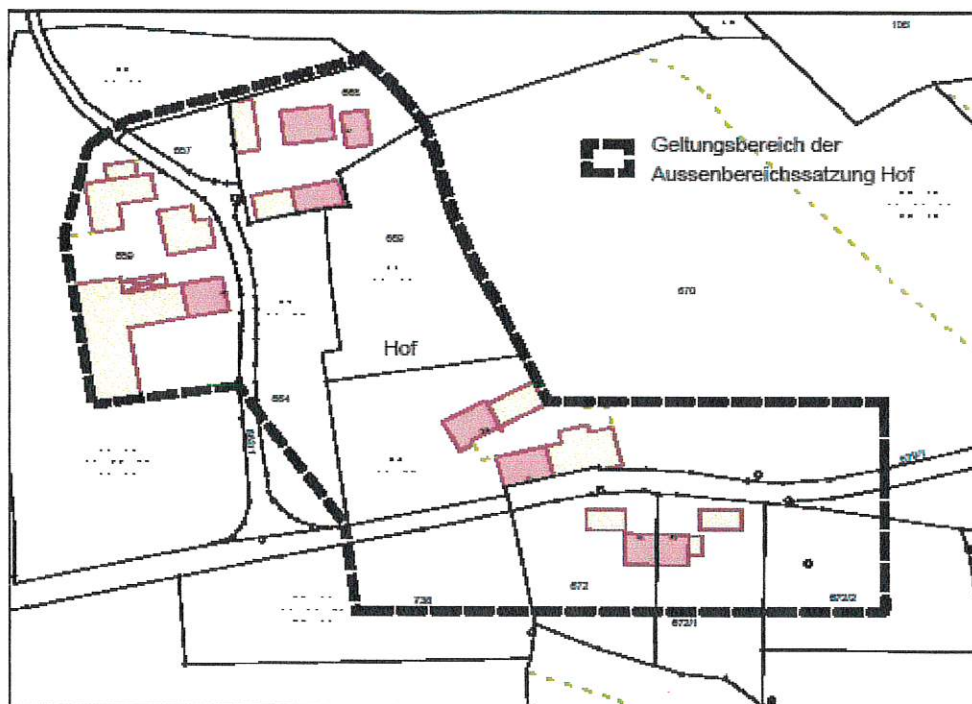


## 2. Lageplan

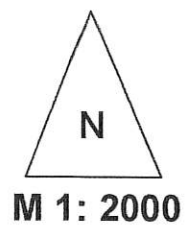


Ortschaft Hof, Gemeinde Kirchdorf, Planbereich markiert  
Ausschnitt aus dem Lageplan





Lageplan zur Außenbereichssatzung Hof  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern







Luftbild Ortsteil Hof

[Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern](#)

### **3. Voraussetzung für die Erstellung der Außenbereichssatzung**

#### 3.1 Lage:

Der Ortsteil Hof befindet sich südwestlich von Kirchdorf.

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befinden sich folgende Grundstücke: Fl.Nr.665, 657, 659, 662/1, 664, 669, Teilfläche Fl.Nr.670, 679/1, 672, 672/1, 672/2 und 738 (Gemarkung Kirchdorf)

Im Nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets der Außenbereichssatzung befinden sich ein landwirtschaftliches Anwesen sowie ein Gewerbebetrieb und ein Wohnhaus. Ein bestehendes Doppelhaus und 2 Wohnhäuser (ehemals landwirtschaftliche Anwesen) sind im südlichen und südöstlichen Teil anzutreffen. Das Planungsgebiet wird begrenzt durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen.

Der Ortsteil Hof wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Die Voraussetzung zur Aufstellung der Außenbereichssatzung nach §35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs sind gegeben.

Weiteres Ziel der Planung ist es einer Abwanderung der jungen Generation entgegenzuwirken und dem Wohnraumbedarf der ortsansässigen Familien zu entsprechen.

#### 3.2 Topographie

Das Gelände des Planungsgebiets steigt von Süd nach Nord an.

#### 3.3 Boden

Vorzufinden ist schluffreicher Lehmboden auf kalkhaltigem Untergrund (lößhaltige Parabraunerde). Dieser ist zur Versickerung nicht geeignet.

### **4. Planerisches Konzept**

#### 4.1 Bebauung

##### 4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung im Gebiet erfolgt über Kleinkläranlagen mit Ableitung zum Rainbach. Niederschlagswasser kann ebenfalls in den Rainbach eingeleitet werden.

## 4.3 Wasserversorgung, Löschwasser

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

## 4.4 Energieversorgung:

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

## 4.5 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. Immissionen

## 5.1 Landwirtschaftliche Immissionen

An das Gebiet grenzen ein landwirtschaftlicher Betrieb und landwirtschaftliche Nutzflächen an. Bei deren Bewirtschaftung kann es zeitweilig zu Lärm- Staub- und Geruchsbelästigungen kommen.

## 5.2 Lärmimmissionen

Von der B 12 ausgehende Lärmimmissionen sind zu erwarten.

# 6. Hinweise

## 6.1. Naturschutz

Die vorhandenen und erhaltenswerten Grünstrukturen sind so weit wie möglich zu erhalten. Im Norden des Geltungsbereichs ist eine Ortsrandeingrünung geplant.

## 6.2 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.



## 7. Außenbereichssatzung der Gemeinde Kirchdorf für den Ortsteil Hof nach § 35 Abs. 6 BauGB

Die Gemeinde Kirchdorf erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl. I S. 2585), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsänderung (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 am 27.07.2009 folgende Außenbereichssatzung:

### § 1 – Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan oder Fläche für die Landwirtschaft oder dem Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### § 2 – Handwerks und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich

§ 1 dieser Satzung für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

### § 3 – Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben im Sinne der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Bestehende Streuobstwiesen, frei wachsende Gehölzbestände aus heimischen Arten und ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten und durch geeignete Arten zu ersetzen.

Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.

### § 4 – Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der als Anlage aufgeführte Lageplan im Maßstab 1:1000 maßgebend.

### § 5 – In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Kirchdorf, ..... 8.6.2011 .....

Für die Gemeinde Kirchdorf



.....  
Handwritten signature of the Mayor.

Haslberger, 1. Bürgermeister

## 8. Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung Hof wurde vom Gemeinderat am 25.01.2011 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 04.04.2011 hat in der Zeit vom 18.04.2011 bis 19.05.2011 stattgefunden. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 4.04.2011 hat mit Schreiben vom 14.04.2011 bis 19.05.2011 stattgefunden. (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung Hof in der Fassung vom 07.06.2011 wurde vom Gemeinderat am 7.6.2011 gefasst.

Kirchdorf, den 8.6.2011



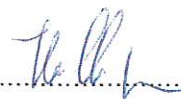


Haslberger, erster Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Außenbereichssatzung Hof erfolgte am 9.6.2011. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung Hof in der Fassung vom 7.6.2011 in Kraft. (§10 Abs. 3, Satz 4 BauGB)

Kirchdorf, den 10.6.2011





(Siegel) Haslberger, erster Bürgermeister



Karte © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

LAGEPLAN M 1:1000

