

GEMEINDE KIRCHDORF

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

AUFSTELLUNG DER AUSSENBEREICHS-SATZUNG „HOLZHÄUSL“

im M = 1 : 1000

Die Aussenbereichs-Satzung umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Aufgrund § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) i.V.m. art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) erlässt die Gemeinde Kirchdorf nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landratsamt Mühldorf a. Inn für den Ortsteil Holzhausl folgende Aussenbereichs-Satzung :

§ 1 Bereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung ergeben sich aus dem beigelegten Lageplan (M 1/1000). Der Lageplan sowie die Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorhaben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 können Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegeng gehalten werden, da sie

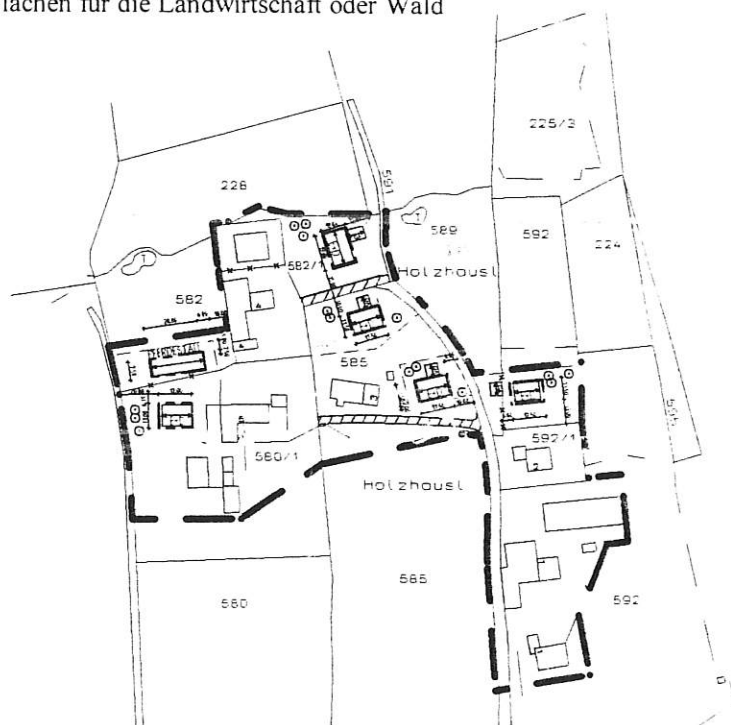
einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen.

§ 3 Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text

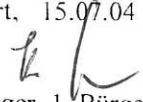
Die Festsetzungen ergeben sich aus beiliegender Anlage. Hinweise sind in der Anlage aufgeführt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung am 21.10.04 in Kraft.



Kirchdorf, 20.01.04
geändert, 15.07.04


Haslberger, 1. Bürgermeister

Planverfasser :

PLANUNGSBÜRO BAULEITUNGEN
REICHENSPURNER JOSEF; ARCHITEKT
Mühldorfer 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 E+D Bei den neu zu errichtenden Gebäuden sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
----- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.
- 2.2 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Unabhängig von den Festsetzungen dieser Satzung sind die Abstandsflächen nach Bay. Bauordnung einzuhalten !

3. entfällt !

4. Flächen für Stellplätze, Garagen u. Nebengebäude

- 4.1 GA Die Errichtung von Garagen ist in unmittelbarer Nähe bzw. als Anbau zu den Hauptgebäuden zulässig.
- 4.2 Gilt für Grenzgaragen, allen anderen Garagen u. Nebengebäuden : diese sind zulässig bis zu den Maximalwerten entsprechend Bay.Bo., Art. 7, Abs. 4 !
- 4.3 Pro Wohneinheit sind 1.5 Stellplätze auf d. Baugrundstück nachzuweisen.

5. entfällt !

6. Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- 6.1 Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

7. – 12. entfällt !

13. Verkehrsflächen und Erschließung

- 13.1  Private Verkehrsfläche.

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, Schotterrassen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- od. Schotterdecke.
- 14.2 Abwasserbeseitigung gemäß Bay.Wg., Art. 17a !
- 14.3 Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof und Straßenflächen ist nach den Vorgaben der TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) in den Vorfluter einzuleiten. Zwischengeschaltete Zisternen für z.B. Gartenwasser werden begrüßt.


15. – 16. entfällt !

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

17.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes, bedingt durch die Höhenfestsetzung der Baukörper, sind soweit erforderlich nur im geringen Umfang zulässig.

18.-24. entfällt !

25. Bindungen für Bepflanzungen

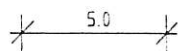
25.1  Pro neu geschaffenes Wohngebäude gilt : Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für mind. 3 standortgemäße, Obstbäume (Hochstämme, alte Lokalsorten). Die Gehölzpflanzungen sind in der nach Fertigstellung der Wohngebäude folgenden Pflanzperiode zu tätigen !

26. entfällt !

27. Geltungsbereich.

27.1. Räumlicher Geltungsbereich der Aussenbereichs-Satzung.

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),

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. 5,70 m.

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.

29.3. Gestaltung des Daches

29.3.1. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden; es sind nur Satteldächer zulässig, Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite verlaufend, First gebäudemittig !

29.3.2. Die Dachneigung wird auf 24 - 30 Grad festgesetzt.

29.3.3. Dachaufbauten sind unzulässig, mit Ausnahme von aussenwandbündigen Zwerchgiebeln, deren Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude ausgeführt ist, deren First mind. 1.0 m unter Hauptdachfirst liegt, deren Breite max. auf 1/3 der Fassadenlänge beschränkt ist.

29.4. Fassadengestaltung

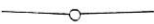
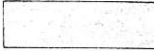
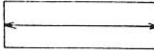


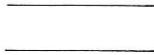

29.4.1. Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig.

29.5. Einfriedungen

29.6.1 Einfriedungen sind nur in Form von heimischen Sträuchern (Mischhecke) zulässig, z.B.:

Sträucher :	Haselnuß	Corylus avellana
	Schlehdorn	Prunus spinosa
	Holunder	Sambucus Nigra
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Feldahorn	Acer campestre
	Liguster	Ligustrum Vulgare

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

	Besteh. Grundstücksgrenze
1523	Flurstücknummer, z.B. 1523
	Vorhandene Gebäude
	Vorgeschlagene Bebauung
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche – bestehend
	Bestehender Klärteich

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 : 5000
Nr.: NO 3-19
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.

BEGRÜNDUNG ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG „HOLZHÄUSL“
der Gemeinde Kirchdorf

vom 20.01.2004
geändert am

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. Ziele der Satzung :

1 Wohngebäude mit Garage wurde bereits mit Bescheid vom 19.08.03 genehmigt, jedoch mit Auflage, dass das auf Fl.-Nr. 582/1 aufstehende Gebäude zurückzubauen ist.
Desweiteren wurde 1 Büro- u. Betriebsgebäude mit Bescheid vom 06.12.01 auf Fl.-Nr. 580/1 durch das Landratsamt Mühldorf genehmigt.

Der Gemeinderat will nun mit dieser Satzung für ortsansässige Familien, für insgesamt (zusätzlich, zu o.g., bereits genehmigter Vorhaben), 3 Wohngebäude mit Garagen bzw. Nebengebäuden das Baurecht schaffen. Auch sollte mit dieser Satzung die Voraussetzung für einen Antrag auf Beibehaltung des o.g. Gebäudes (auf Fl.-Nr. 582/1) geschaffen werden.

Auch das Baurecht zur Errichtung eines Betriebsgebäudes, nämlich Reitstall, zur Erweiterung des bereits vorhandenen, ortsansässigen Reitbetriebes, soll hiermit geschaffen werden.

Der dargestellte Bereich ist als Aussenbereich im Flächennutzungsplan dargestellt.

Hinsichtlich der sehr ortsbildprägenden Lage soll jedoch mit dieser Satzung und den entsprechenden Festsetzungen sichergestellt werden, dass hier nur eine lockere Bebauung mit ausreichender Durchgrünung und niedrigen Baukörpern (E+D) möglich wird und somit eine Riegelwirkung nicht eintritt.

Die sich ergebenden Erschließungsprobleme (Erschließung der Hinterliegergrundstücke durch private Verkehrsflächen), müssen geregelt sein u. dinglich gesichert werden.

B. Weitere Erläuterungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind der Gemeinde keinerlei Altlasten bekannt.

Schwindegg, den 20.01.2004

Geändert am: 15.07.2004


Kirchdorf, den 14.9.04


Haslberger
1. Bürgermeister

Der Planverfasser
Bauleitungen
Reichenspurner Josef-A.
Dipl.-Ing. Architekt
Mühlbühlstr. 21, 84419 Schwandegg
Tel. 0 89 82 / 9 43 13, Telefax 0 89 82 / 9 43 15
Planungsbüro
Dipl.-Ing. Reichenspurner Josef


.....
Gemeinde Kirchdorf
Haslberger, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf der Aussenbereichs-Satzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.09. 2004 bis einschließlich 25.10. 2004 im Gemeindehaus Kirchdorf öffentlich ausgelegt.

Kirchdorf, den 01.12.04
.....

.....
Haslberger, 1. Bürgermeister


**C) VERFAHRENSVERMERKE ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG :
„HOLZHÄUSL“ GEMEINDE KIRCHDORF**

Erlaß einer Satzung nach § 35 Abs. 6, BauGB.

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS :

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.01.04 die Aufstellung der Aussenbereichs-Satzung „Holzhäusl“ beschlossen.

Kirchdorf, den 01.12.04



.....
Haslberger, 1. Bürgermeister

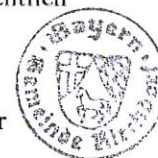


2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG :

Der Entwurf der Aussenbereichs-Satzung „Holzhäusl“ wurde in der Fassung vom 15.07.04 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.9.04 bis einschließlich 25.10.04 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.9.04 ortsüblich bekannt gemacht.

Kirchdorf, den 01.12.04

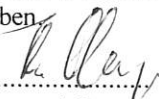

.....
Haslberger, 1. Bürgermeister



3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN :

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.04 bis einschließlich 22.10.04 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Kirchdorf, den 01.12.04



.....
Haslberger, 1. Bürgermeister



4. SATZUNGSBESCHLUSS :

Die Gemeinde Kirchdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.11.04 die Aussenbereichs-Satzung in der Fassung vom 15.07.04 beschlossen.

Kirchdorf, den 01.12.04



.....
Haslberger, 1. Bürgermeister



5. BEKANNTMACHUNG :

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 21.12.04 30.11.04. Die Aussenbereichs-Satzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde 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 Aussenbereichs-Satzung „Holzhäusl“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Kirchdorf, den 01.12.04


.....
Haslberger, 1. Bürgermeister

