

**GEMEINDE KIRCHDORF**

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

**2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN  
„KIRCHDORF“**

**Maßstab : 1 : 1000**

Die 2. Bebauungsplanänderung umfasst die innerhalb des Geltungsbereichs (2. Ä.) gekennzeichneten Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Kirchdorf erlässt gemäß 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2017 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als **S a t z u n g**.

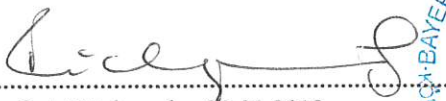
Plandatum:

gefertigt: Engfurt, 31.01.2019  
geändert:

Satzungsbeschluss vom 07.05.2019  
Bekanntmachung am 06.06.2019

PLANVERFASSER:

PLANUNGSBÜRO BAULEITUNGEN  
REICHENSPURNER JOSEF  
DIPL.-ING. ARCHITEKT (FH)  
Engfurt 2, 84513 Töging a. Inn  
Tel. 08631/9865480, Telefax 08631/9865481

  
.....  
Engfurt, Töging, den 31.01.2019



## A) Festsetzungen:

Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Hinweis: Der Festsetzungskatalog entspricht der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Soweit sich Änderungen aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben, sind diese hier rot gekennzeichnet!

### 1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 1.2 E+D Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) max. 0,40  
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) max. 0,60
- E+I Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) max. 0,40  
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) max. 0,55
- 1.3 E+D 1 Vollgeschoss u. Dachgeschoss; das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss zulässig.
- E+I 2 Vollgeschosse (Erd- u. Obergeschoss) als Höchstgrenze zulässig, wobei das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden darf.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden (BauNVO § 4).

### 2. Bauweise

- 2.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.2 ----- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.
- Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker, Balkone, etc.) in geringfügigen Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1.0 m zulässig. Es sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten.
- 2.3 ← → Firstrichtung – diese ist bei den geplanten Baukörpern jeweils in Gebäudelängsrichtung anzuordnen.
- 2.4 Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Gesamtgrundfläche von 12.00 m<sup>2</sup> und einer max. Firsthöhe von 3.00 m, sind auch außerhalb der Baugrenzen, je Grundstück zulässig.
- 2.5 Die Gebäude sind mindestens bis 25 cm über Gelände am höchsten Punkt des Bauvorhabens wasserdicht auszuführen (Keller wasserdicht u. soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc..).

### 3. Garagen / Carports, Stellplätze


- 3.1 Ga Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und den dafür vorgesehenen gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen u. Carports an Grundstücksgrenzen sind, soweit im Bebauungsplan vorgesehen, zulässig und bei Satteldach mit der Giebelseite an der Grenze zu errichten. An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen od. Carports sind in Lage und Bauform profil- und deckungsgleich zu errichten. Die zuerst errichtete Garage gibt die Lage und die Bauform vor. Abweichend von dieser Festsetzung können Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden.

Bei neu zu errichtenden Garagen sind Satteldächer vorzusehen.

⇒ Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5.00 m ab Straßenrand gemessen.

#### 4. Verkehrsfläche u. Erschließung

4.1  Private Zufahrtsstrasse

4.2  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1.00 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Baumkrone auf einer Höhe von 2.00 m beginnt.

Die Abänderung (Reduzierung) der Sichtdreiecke bei den anliegenden Kreuzungsbereichen des Grundstücks Fl.-Nr. 103/4 geschieht in Absprache u. mit Einverständnis des Straßenbau-trägers, sprich der zuständigen Gemeinde (Gemeindestraße).

#### 5. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

5.1 Garagenvorplätze, Einfahrten u. Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrasen).

6. /.

#### 7. Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen

7.1 Beim vorhandenen, natürlichen Geländeverlauf dürfen nur im geringen Umfang von jeweils max. 50 cm Veränderungen vorgenommen werden. Voraussetzung hierfür ist die Höhenfestsetzung der Baukörper im Baugrundstück. Bei erforderlichen Böschungen sowie Abgrabungen sind diese harmonisch mit dem ursprünglichen Gelände in Einklang zu bringen. Dem Geländeverlauf widersprechende größere Geländeaufschüttungen bzw. -abgrabungen sind unzulässig. Stützmauern sind nicht zulässig.

7.2 Bei allen Bauanträgen ist der exakte Geländeverlauf des ursprünglichen, sowie des geplanten Geländes, in der Planzeichnung, in mindestens einem Längs- bzw. Querschnitt, sowie bei allen Ansichten darzustellen.

#### 8. Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB

8.1 Das Anpflanzen von nicht heimischen, exotischen Bäumen oder Sträuchern, sowie von blauenadeligen Nadelhölzern ist unzulässig.

#### 9. Geltungsbereich

9.1  Räumlicher Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung

—×—×— Aufzuhebender Geltungsbereich aufgrund Anpassung an vorh. Gegebenheiten.

9.2  Räumlicher Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung

#### 10. Vermessung

↔ 4.5 ↔ Vermessung in Meter, z.B. 4.5 m

## 11. Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung werden in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und gem. Art. 91 BayBO folgende ergänzende Festsetzungen getroffen:

### 11.1 Höhenentwicklung der Gebäude.

#### 11.1.1 Höhenfestpunkt (Bezugspunkt)



HP 1

560.44 m üB. NN (OK westl. Kanalschacht KIR 139 im Kreuzungsbereich Siedlungsstr. – Heckenstrasse).



HP 2

552.66 m üB. NN (OK nördl. Kanalschacht KIR 158 im Kreuzungsbereich Heckenstr. – Hofer Str.).

W 560.50 Max. zulässige Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens beim Wohngebäude, z.B. max. 560.50 über NN. Eine Unterschreitung der festgesetzten, max. Höhen, ist möglich.

Ga 560.50 Max. zulässige Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bei Garagen, z.B. max. 560.50 m über NN. Eine Unterschreitung der festgesetzten, max. Höhen, ist möglich.

#### 11.1.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der max. zulässigen Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Aussenkante-Umfassungsmauerwerk mit Oberkante Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

E+D max. 4.10 m  
E+I max. 6.30 m

Die traufseitige Wandhöhe bei Garagen darf 3 m im Mittel nicht überschreiten.

Abstandsflächen sind nach BayBO, Art. 6, einzuhalten !

### 11.2 Dachgestaltung

E+I Für die Hauptgebäude und Garagen sind Satteldächer mit einem Neigungswinkel zw. 22° u. 30° zulässig.

E+D Für die Hauptgebäude und Garagen sind Satteldächer mit einem Neigungswinkel zw. 26° u. 35° zulässig.









11.3 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die max. Größe von Einzelgauben beträgt 2.0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche. Dachgauben in Zusammenhang mit Zwerch- od. Quergiebel auf einer Dachfläche sind unzulässig.

11.4 Aussenwandbündige Gauben, sogenannte Zwerchgiebel, sind zulässig. Die Breite des Zwerchgiebels darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der First des Zwerchgiebels muss mind. 0.50 m unter Hauptgebäudefirst liegen. Zwerchgiebel müssen dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.

11.5 **Einfriedungen:** Die Satzung „Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Kirchdorf“, Punkt 5, ist zu beachten !

Im Bereich der abgeänderten Sichtdreiecke (soweit Grundstück Fl.-Nr. 103/4 betreffend) darf die Einfriedung nicht sichtbehindernd (geschlossen) ausgeführt werden. Die max. Höhe einer Einfriedung beträgt hier 1,0 m über OK Gel.. Desweiteren ist eine Hinterpflanzung der Einfriedung im Kreuzungsbereich untersagt.

## B) Nachrichtliche Übernahmen u. Hinweise:

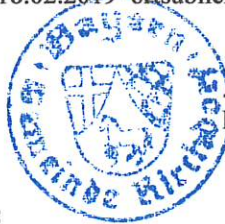
1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Aufzuehbende Grundstücksgrenzen
3.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4.  Bestehende Bebauung
- 4.1  Abzubrechende Bebauung
5.  Vorgeschlagene Bebauung
6.  Flurstücksnummer, z.B. 98/7
7.  Höhenbezugspunkt, z.B. HP 1 = 560.44 üb. NN
8. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das BLfD od. die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegt – Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen!
- 8.1 Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn jeglicher Bauarbeiten Spartenpläne bei den zuständigen Versorgern einzuholen sind.  
Desweiteren ist hinsichtlich geplanter Bepflanzungen das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen u. Kanäle d. Forschungsgesellschaft f. Straßen- u. Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten!
9. Durch ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Immisionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind ortsüblich und als zumutbar einzustufen und somit zu dulden.
10. Erschließungsvoraussetzungen: Neu zu errichtende Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
11. Kartengrundlage: Digitale Flurkarte im Maßstab 1 : 1000, im aktuellen Stand Januar 2019  
  
Höhenfestsetzung aus Bestandsplan Kanal der Gem. Kirchdorf, v. 11.01.06, zur Verfügung gestellt durch die Gemeinde.
12. Maßentnahme: Planzeichnung nach Kopie zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßgenauigkeit !

**C. VERFAHRENSVERMERKE:**

**1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS:**

Die Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.02.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchdorf“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Kirchdorf, den 10.07.2019



.....  
Linner, 1. Bürgermeister

**2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT:**

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 26.02.2019 bis einschließlich 27.03.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Kirchdorf, den 10.07.2019



.....  
Linner, 1. Bürgermeister

**3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN:**

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 26.02.2019 bis einschließlich 27.03.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Kirchdorf, den 10.07.2019



.....  
Linner, 1. Bürgermeister

**4. SATZUNGSBESCHLUSS:**

Die Gemeinde Kirchdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.05.2019 die 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.04.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kirchdorf, den 10.07.2019



.....  
Linner, 1. Bürgermeister

**5. BEKANNTMACHUNG:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 06.06.2019 . Die 2. Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Kirchdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Bebauungsplanänderung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die 2. Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Kirchdorf, den 10.07.2019



.....  
Linner, 1. Bürgermeister

**BEGRÜNDUNG zur 2. ÄNDERUNG des  
Bebauungsplanes „KIRCHDORF“ der Gemeinde Kirchdorf.**

**2. Änderung des Bebauungsplanes „KIRCHDORF“, in der genehmigten Fassung vom 10.03.1972,  
der Gemeinde Kirchdorf, Landkreis Mühldorf a. Inn.**

- a) Der Bebauungsplan von 1972 hat 2006 seine 1. Änderung erfahren. Der Bebauungsplan entsprach aufgrund seines Alters nicht mehr heutigen Anforderungen u. Sichtweisen, auch hatten sich die Gegebenheiten vor Ort zwischenzeitlich geändert.

Die alten Festsetzungen dienten zur 1. Änderung nur mehr als Grundlage u. verloren, soweit diese im Festsetzungskatalog v. 2006 nicht mehr aufgenommen wurden, ihre Gültigkeit; der Bebauungsplan wurde demnach 2006 vollständig überarbeitet.

Der Festsetzungskatalog v. 2006 hat nach wie vor Bestand, demnach hat dieser auch für die jetzige 2. Änderung, seine Gültigkeit. Soweit Änderungen vorgenommen werden, sind diese im jetzigen Festsetzungskatalog (v. 2019) farblich dargestellt.

- b) Betroffen v. d. 2. Änderung ist ausschließlich das Grundstück Fl.-Nr. 103/4. Lt. 1. Bebauungsplanänderung war für das Grundstück die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses (E+D) mit Garagengebäude vorgesehen. Aufgrund der Grundstücksgröße sieht die 2. Änderung nun die Errichtung v. zwei Einfamilienhäusern (E+I), mit je einem Garagengebäude vor. Dies bedeutet eine Nachverdichtung, auch geschieht dies im Sinne der Gemeinde, zumal Bauland immer knapper wird. Das Grundstück Fl.-Nr. 103/4 wurde veräußert, der jetzige Erwerber / Eigentümer beabsichtigt zuerst das nördliche Gebäude zu errichten, auch besteht für ihn die Möglichkeit einer evtl. Grundstücksteilung, sprich der Weitergabe des südlichen Grundstücksteils aus wirtschaftlichen, finanziellen Gründen.
- c) Belange der Erschließung werden durch die 2. Bebauungsplanänderung nicht berührt.
- d) Die grundlegenden, ortplanerischen Überlegungen hinsichtlich des ursprünglichen Bebauungsplanes sind aufgrund d. 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.
- e) Das Wohnbaugebiet ist größtenteils bereits bebaut. Altlasten sind für dieses Gebiet der Gemeinde nicht bekannt.
- f) Ein Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchdorf“ hat nach wie vor Bestand u. hat somit Gültigkeit.

**2. Weitere Erläuterungen**

Änderung zum 04.04.2019 betreffend Entwurf v. 31.01.2019 erfolgt aufgrund Anhörung TÖB:

- Siehe unter A) Festsetzungen P. 2.5

- Siehe unter B) Nachr. Übern. U. Hinweise P. 8, P. 8.1

PLANVERFASSER:

PLANUNGSBÜRO BAULEITUNGEN

REICHENSPURNER JOSEF

DIPL.-ING. ARCHITEKT (FH)

Engfurt 2, 84513 Töging a. Inn

Tel. 08631/9865480, Telefax 08631/9865481

Engfurt, Töging, den 04.04.2019

