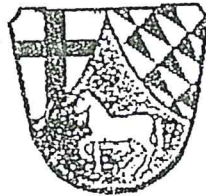


Mh

B E G R Ü N D U N G
zur
Aufstellung
des
BEBAUUNGSPLANS
" Kirchdorf - West III"
der Gemeinde Kirchdorf

Landkreis Mühldorf am Inn
Region 18, Südostoberbayern
Regierungsbezirk Oberbayern



Entwurf vom 08.03.1994

Architekturbüro

Franz Hainz

Wasserburger Str. 41

83119 Obing

Telefon: 08624/2417

Telefax: 08624/922

	Inhalt	Seite
	Deckblatt	01
	Inhaltsverzeichnis	02
1.	Ziel und Zweck der Planung	03
1.1	Veranlassung und Zielsetzung	
1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
2.	Baugebiet	04
2.1	Entfernungen	
2.2	Bodenbeschaffenheit	
3.	Erschließung	05
3.1	Straßenanbindung	
3.2	Wasserversorgung	
3.3	Abwasserbeseitigung	
3.4	Energieversorgung	
3.5	Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen	
4.	Bebauung	06
4.1	Art der Bebauung	
4.2	Garagen und Stellplätze	
4.3	Maß der Bebauung	
4.3.1	GFZ, GRZ	
4.3.2	Gestaltung der Gebäude	07
4.3.3	Höhen der Gebäude	
4.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	
5.	Grünordnung	08
6.	Immissionsschutz	
6.1	Altlasten	
7.	Realisierung	09
8.	Flächenberechnung	
9.	Grundstücke im Geltungsbereich	

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Veranlassung und Zielsetzung

Die Ausweisung des Baugebietes dient dazu, den dringenden Bedarf der Gemeinde Kirchdorf an Wohnbaugrund zu decken.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im ersten Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf aus dem Jahre 1975 ist das gegenständliche Planungsgebiet als Grünfläche ausgewiesen.
In der dritten Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahre 1992 ist dieses als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2. Baugebiet

Das Baugebiet mit einer Größe von 11.500 qm liegt 400 m südwestlich des Ortskernes von Kirchdorf.
Das Baugebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 98/3 Gem. Kirchdorf, auf der sich eine Baumschule befindet
- im Westen verläuft die Baugebietsgrenze durch die Fl.Nr. 103 104; 107; 109 und 110 Gem. Kirchdorf
- im Süden durch die Nordgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 113/1 Gem. Kirchdorf;
- im Osten durch West- bzw. Südgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 112/12; 112/13; 110/1; 110/2; 100/22; 100/21; 100/17 und 103/8 der Gem. Kirchdorf.

2.1 Entfernungen

Die Entfernung des Baugebietes zu derzeit bestehenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, betragen:

- Bushaltestelle	600 m
- Katholische Kirche	400 m
- Grund- und Hauptschule	3500 m
- Kindergarten	450 m
- Versorgungsläden	450 m
- Arztpraxen	3000 m

2.2 Bodenbeschaffenheit

Das Baugelände steigt nach Norden an.
Das Grundwasser liegt ca.6 m unter Gelände.
Der Boden besteht aus Ton und Lehm.

Eine Bebauung ist noch nicht vorhanden.
Ein Baumbestand ist nicht vorhanden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, daß besondere Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Untergrundes erforderlich werden.

3. Erschließung

3.1 Straßenanbindung

Das Baugebiet erhält folgende Anbindung an das innerörtlich bestehende Straßennetz:

- im Osten an die Lindenstraße
- im Süden an die Hofer Straße

3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die zu erweiternde, zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserverbandes der Schlichtgruppe.

3.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die zu erweiternde, zentrale Kanalisation der Gemeinde Kirchdorf. Die Kläranlage ist auf 500 EGW bemessen.

3.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Kraftwerke Haag GmbH.

3.5 Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen

Die Erschließung wird per Vertrag auf die Grundstücksbesitzer übertragen.

4. Bebauung

4.1 Art der Bebauung

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

In diesem Gebiet sind nur zulässig:

- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Alle anderen im § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise für zulässig erklärten Nutzungsarten sind ausgeschlossen.

4.2 Garagen und Stellplätze

Die erforderlichen Garagen und Stellplätze werden in der jeweiligen Eingabeplanung zu den einzelnen Bauvorhaben nachgewiesen.

4.3 Maß der Bebauung

4.3.1 GFZ, GRZ

Die Geschosßflächenzahl, bezogen auf das gesamte Baugebiet, darf maximal 0,6 betragen

Die Grundflächenzahl, bezogen auf das gesamte Baugebiet, darf maximal 0,4 betragen.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der vorgenannten Anlage bis zu 50 v.H. überschritten werden, maximal jedoch bis 0,6.

4.3.2 Gestaltung der Gebäude

Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis der Baukörper muß wenigstens 4 : 5 betragen. Der First ist parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 33-35°. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° und bis zu einer Einzelgröße von ca. 1,3 qm zulässig, wobei pro Dachseite nicht mehr als 2 Gauben zugelassen sind. Dacheinschnitte (Negative Dachgauben) sind unzulässig.

Pro Dachseite sind höchstens 2 Dachflächenfenster mit einer Größe von max. 1,00 qm zulässig. Eine gemischte Anordnung von Dachflächenfenstern und Dachgauben auf einer Dachseite ist unzulässig.

Als Dacheindeckung werden nur kleinteilige rote oder rotbraune Dachplatten zugelassen.

4.3.3 Höhen der Gebäude

Das Maß der seitlichen Wandhöhe wird auf maximal 4,00 m an der Bergseite festgesetzt. Gemessen wird von der natürlichen Geländeoberkante oder der festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

4.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um das dörflich geprägte Bild des Gebietes zu erhalten, sind im Bebauungsplan je Wohnhaus (beim Haustyp -E-) bzw. Haushälfte (beim Haustyp -ED-) maximal nur 2 Wohneinheiten zugelassen.

5. Grünordnung

Auf Grund der bisherigen Grünlandnutzung ist die ökologische Wertigkeit der Planungsfläche derzeit nicht hoch anzusetzen

Mit der Grünordnung soll:

- die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft erreicht werden;
- ausreichende Vegetations- und Freiflächen gesichert werden und
- das Landschafts- und Ortsbild durch Aufwertung der derzeit unbefriedigenden Situation verbessert werden.

6. Immissionsschutz

6.1 Altlasten

Auf dem beplanten Areal sind der Gemeinde Kirchdorf Altlasten nicht bekannt.

7. Realisierung

Die Planungen für Erschließungsanlagen, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Elektroanlagen können sofort begonnen werden.

Die Fertigstellung des Baugebietes ist für das Jahr 2000 vorgesehen.

8. Flächenberechnung

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich beträgt	11.500	qm	100%
davon sind			
bebaubare Flächen	2.400	qm	21%
öffentliche Verkehrsflächen	1.600	qm	14%
Begrünung, Grünflächen, Verkehrsflächen	7.500	qm	65%

9. Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kirchdorf-West III" befinden sich folgende Grundstücke:

Fl.Nr. 103 Teil; 103/9; 104 Teil; 107 Teil; 109 Teil; 110/3; 110/2 Teil; 110 Teil; 112/4; 101 Teil

Obing, den 08.03.1994

Architekturbüro Hainz

FRANZ HAINZ



(Hainz)

Gemeinde Kirchdorf



Haslberger

Ergänzende Begründung
zum Bebauungsplan "Kirchdorf West III"

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde aufgrund von Anregungen des Landratsamtes, sowie Eingaben von Grundstückseigentümern erforderlich.

So wurde die Ortsrandeingrünung auch im Süden des räumlichen Geltungsbereiches in einer Breite von 10,00 m festgelegt, wobei 5,0m auf den Baugrundstücken und die übrigen 5,0m auf der Flnr. 113/1 verlaufen werden.

Ebenso wurde, bei den jetzigen Parzellen Nr. 8 und Nr. 9 die Gebäudesituierung und der Grundstücksverlauf umgestaltet, die textliche Festsetzung bezüglich der von § 19 Abs. 4 BauNVO abweichenden GRZ-Berechnung ergänzt und die Firstrichtungen der Garagen im Planteil festgesetzt.

Desweiteren wurde die Grundfläche von Nebengebäuden mit 12 qm festgelegt, sowie der Passus aufgenommen, daß der Bauherr in deren Planungsphase Rücksprache mit der Gemeinde zu halten hat.

Auch wurde eine Artenliste als Pflanzliste gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB der Begründung beigefügt, die seitliche Wandhöhe der Gebäude auf der Bergseite mit 4,0m und die Mindestdachneigung für Dächer mit Dachgauben mit 33° festgesetzt.

Als weitere, redaktionelle Änderungen wurden die Baugrundstücke mit Parzellennummern belegt, die textliche Festsetzung bezüglich der für das Baugebiet zugelassenen Gebäude vervollständigt, sowie die Festsetzung II D mit dem Wort Vollgeschoß ergänzt.

Ebenso wurde in die Festsetzungen übernommen, daß bei Garagen die an das Hauptgebäude anbinden, die Dachfläche deutlich von der des Hauptgebäudes abgesetzt werden soll und daß Garagen auch in den Hauptbaukörpern zugelassen werden können.

Letztlich wurden noch bezüglich der Zulässigkeit von Dachgauben, die Begriffe "Hausseite" in "Dachseite" geändert, bei Punkt D Begründung der Paragraph bzw. der Absatz der Gesetzesvorschrift geändert, sowie die Gründe für die Wohneinheitenbegrenzung in der Begründung dargelegt.

ZWEITE ERGÄNZENDE BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "KIRCHDORF WEST III"

Die erneute Änderung des Bebauungsplanes wurde aufgrund von Anregungen des Landratsamtes erforderlich.

So wurde das auf den Parzellen 11 und 12 gelegene Doppelhaus in seinen Abmessungen verkleinert, der First in Ost-West-Richtung gedreht und die Garagen an den Giebelseiten plazierte.

Ebenso wurde das Gebäude auf Parzelle 10 um ca. 2m nach Norden verschoben und die Abmessungen des Doppelhauses von Parzelle 6 und 7 verringert.

Die Geschößzahlenbegrenzung "II D" wurde durch "E+D" ersetzt und im Textteil wurde die Gebäudelänge von Nebengebäuden mit max. 8m festgesetzt.

Desweiteren wurde die Zufahrt der Parzellen 8 und 9 als Eigentümerweg bestimmt, die Festsetzung 21.1 mit einem neuen Planzeichen versehen und in Punkt 29.4 die maximalen Dachüberstände an Traufseiten mit 0,60m und Giebelseiten mit 0,80m bzw. bei Balkongiebeln mit 1,50m festgesetzt.

Im Zuge dieser Änderungen wurden noch weitere Einwendungen und Anregungen seitens der Gemeinde bzw. Grundstückseigentümer berücksichtigt.

Hierbei wurde die Querstraße nördlich der Parzelle 10 um 1m nach Norden verschoben und die Zufahrt zu den Parzellen 8 und 9 als Eigentümerweg bestimmt. Um einen nördlichen Zugang zum Kinderspielplatz zu gewährleisten, wurde die Zufahrt zu den Parzellen 6 und 7 als "private Verkehrsfläche die mit Geh- und Fahrtrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist" festgesetzt.

Auch wurde die Zufahrt zur Lindenstraße mit 4m festgesetzt, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der Flnr. 110 um 2m nach Osten gerückt, für die Hofer Straße eine Breite von 6,5m und für das Trafohäuschen eine eigene Grundstücksfläche bestimmt.

Obing, den 30.09.1994

Kirchdorf, den 06.10.94

FRANZ HAINZ

Architekt BDA
83119 Obing, Wasserkloster
Tel. 086 24 / 24 17 + 45 78

.....
Architekt

.....
Bürgermeister

DRITTE ERGÄNZENDE BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN " KIRCHDORF WEST III "

In die erneute Änderung des Bebauungsplanes wurden die neuesten Vermessungsergebnisse eingearbeitet.

Die Änderungen betrafen die Parzellen 4, 5, 7, 8, 9 und 10. So wurden die Größen der Parzellen 4 und 5 ausgemittelt, die Parzelle 7 durch Verschiebung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Norden vergrößert und die Grundstücksgrenze zwischen Parzelle 8 und 9 etwas verschoben, wodurch eine Neuplatzierung der Gebäude aus Parzelle 8 erforderlich wurde.

Ebenso wurde die Grundstücksgrenze zwischen Parzelle 9 und 10 ca. 1,5 m nach Norden verschoben und die Gebäude der Parzelle 9 ebenfalls um dieses Maß nachgerückt.

Obing, den 28.07.1995

FRANZ HAINZ
Architekt
83119 Obing, Wasenburger Str. 4
Tel. 08624/2417 + 4578

.....
Architekt

Kirchdorf, den 28.7.95

Gemeinde Kirchdorf
Dorfstraße 4
83527 Kirchdorf

.....
Bürgermeister

Artenliste

1. Großbäume für Gartenbereiche und Straßenbegleitgrün

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Qualität: Hochstämme 3x v. 14-16

2. Kleinbäume für Gartenbereiche und Straßenbegleitgrün

Acer campestre - Feldahorn
Alnus incana - Grauerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Vogelkirsche

Qualität: H und Stb. 12-14

3. Obstgehölze H, h alte Lokalsorten

Walnuß

4. Arten für den Eingrünungsstreifen

Die unter Pkt. 1 und 2 genannten Gehölze (Mischpflanzung 2-3 Stück einer Art gruppieren) Pflanzabstand 1,20x1,20 m

sowie folgende Sträucher:

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - echter Hartriegel

Corylus avellana - Waldhasel

Crataegus monogyna - Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa canina - Hundrose

Rosa rubiginosa - Zaunrose

Salix caprea - Salweide

Sambucus nigra - Schwarzer Hollunder

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Qualität: Bäume als Heister

Sträucher 2x v. 60 - 100

Ziersträucher (außer rotlaubigen Gehölzen) für den

Gartenbereich

5. Arten, die als Schnitthecken Verwendung finden können:

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Cornus mas - Kornelkirsche

Fagus sylvatica - Rotbuche

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

6. Schling, Kletterpflanzen

Clematis Hybriden

Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe

Hedera helix - Gemeiner Efeu

Hedera hibernica - Großbl. Efeu

Jasminum nudiflorum - Gelber Winterjasmin

Lonicera caprifolium - Jelängerjeller

Lonicera x tellmanniana - Gold-Geißschlinge

Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein

Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" Mauerwein

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Selbstklimmer

Polygonum aubertii - Schlingknöterich

Kletterrosen

7. Negativliste

Alle rotlaubigen Arten

Nadelgehölze wie z.B. Zypressen, Zedern, Wacholderarten und

Lebensbaumarten