

GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD

SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES PIRKING 3. ÄNDERUNG

AUFGRUND DES § 34 Abs. 4, NR 3 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB)
ERLÄSST DIE GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD FOLGENDE SATZUNG ÜBER
DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS **PIRKING**.

§ 1

DIE GRENZEN FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL PIRKING WERDEN GEMÄß DEN IM BEIGEFÜGTEN LAGEPLAN VOM 22.09.2009 (M 1/1000) ERSICHTLICHEN DARSTELLUNG FESTGELEGT.
DER LAGEPLAN VOM 22.09.2009, DIE FESTLEGUNGEN DURCH PLANZEICHEN VOM 22.09.2009 UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN VOM 21.04.2016 SIND VERBINDLICHE BESTANDTEIL DIESER SATZUNG.

§ 2

INNERHALB DER IN § 1 FESTGELEGTEN GRENZEN RICHTET SICH DIE PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN (§ 29 BAUGB) NACH § 34 BAUGB UND DEN BEILIEGENDEN FESTSETZUNGEN. SOWEIT FÜR EIN GEBIET DES GEMÄß IN § 1 FESTGELEGTEN INNENBEREICHES EINE RECHTSVERBINDLICHE BAULEITPLANUNG VORLIEGT ODER NACH INKRAFTTRETEN DIESER SATZUNG EIN BEBAUUNGSPLAN AUFGESTELLT WIRD, RICHTET SICH DIE PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT DER VORHABEN NACH § 30 BAUGB.

§ 3

DIESE SATZUNG TRITT AM **12. MAI 2016** IN KRAFT.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN **12. MAI 2016**



STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

| | | |
|--------|---|---------------------------------|
| INHALT | A | LAGEPLAN M 1/1000 |
| | B | TEXTLICHE FESTSETZUNGEN |
| | C | BEGRÜNDUNG |
| | D | EINGRIFFS-AUSGLEICHBILANZIERUNG |

A. LAGEPLAN M 1/1000

SIEHE GESONDERTER PLAN

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ZAHL DER VOLL-
GESCHOSSE MAXIMAL II VOLLGESCHOSSE
2. DACHFORM: **A SATTELDÄCHER UND WALMDÄCHER**
MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHEN
AB OK NATÜRLICHES GELÄNDE = 6,50 M.

B PULTDÄCHER UND FLACHDÄCHER
MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHEN
AB OK NATÜRLICHES GELÄNDE = 7,00 M

C BEI SATTELDÄCHERN MUSS DIE FIRSTLINIE IN DER MITTE
DES GEBÄUDES VERLAUFEN .
FIRSTRICHTUNG PARALLEL ZUR LÄNGEREN GEBÄUDESEITE

D WURDE ERSATZLOS GESTRICHEN
3. WANDHÖHE: DIE WANDHÖHE BEMISST SICH VOM URGELÄNDE BIS ZUM SCHNITTPUNKT
DER AUSSENWAND DES GEBÄUDES MIT DER DACHHAUT.
4. PROPORTIONEN: DAS VERHÄLTNISS VON GEBÄUDELÄNGE: GEBÄUDEBREITE MUSS
MIND. 1,2 : 1 BETRAGEN.
5. NATURSCHUTZ-
RECHTLICHE AUS-
GLEICHSFLÄCHEN BEI BEBAUUNG DER PARZELLEN 1 – 6 SOWIE DER FLÄCHE
DER 1. ÄNDERUNG IST DIE ANLAGE D EINGRIFFS-
AUSGLEICHBILANZIERUNG UMZUSETZEN.

C. BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES PIRKING

INHALTSÜBERSICHT:

- 1.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN
- 1.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG
- 1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- 2.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES
- 2.1 LAGE
- 2.2 GRÖSSE
- 2.3 BESCHAFFENHEIT

- 3.0 PLANUNGSHINWEISE
- 3.1 ERLÄUTERUNG DER PLANUNG
- 3.2 BEBAUUNGSKONZEPT

- 4.0 ERSCHLIEßUNG
- 4.1 STRASSE
- 4.2 WASSER
- 4.3 ABWASSER

- 5.0 FLÄCHE UND DICHTE DATEN
- 5.1 BRUTTOFLÄCHEN

NEUKIRCHEN VORM WALD, 24.04.2016

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

- 1.1 **ZIEL UND ZWECK** DIE GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD HAT DEN ERLASS EINER
PLANUNG SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG
BEBAUTEN ORTSTEILES **PIRKING** BESCHLOSSEN
HIER: 1. ÄNDERUNG

ZIEL UND ZWECK DER SATZUNG IST ES DIE BEBAUUNG INNERHALB DES
GELTUNGSBEREICHES ZU REGELN.

- 1.2 **FLÄCHEN- NUTZUNGSPLAN** EIN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FÜR DIE GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD
BESTEHT NICHT.

2.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

- 2.1 **LAGE** DIE 1. ÄNDERUNG BEFINDET SICH IM WESTEN DES DORFGEBIETES
- 2.2 **GRÖSSE** DIE SATZUNG UMFASST EIN GEBIET VON 1.135 M²
- 2.3 **BESCHAFFENHEIT** DAS GELÄNDE FÄLLT VON NORD NACH SÜD LEICHT BIS MITTEL AB.

3.0 PLANUNGSHINWEIS

- 3.1 **ERLÄUTERUNG DER PLANUNG** AUFGRUND DIVERSENER PLANUNGEN VON WOHNHÄUSERN WILL DIE GEMEINDE
DIE REGELUNGEN ZUR GEORDNETEN BEBAUUNG TREFFEN.
- 3.2 **BEBAUUNGS- KONZEPT** DAS BEBAUUNGSKONZEPT SIEHT DIE BEIBEHALTUNG DER REGIONAL-
TYPISCHEN GESTALTUNG VOR. DARÜBER HINAUS SOLLEN AUCH NEUE
FORMEN, DIE DIE ENERGETISCH GÜNSTIGE BAUWEISE ERMÖGLICHEN,
ERLAUBT SEIN.

4.0 ERSCHLIEßUNG

- 4.1 **STRASSE** DER ERSCHLIEßUNG ERFOLGT DURCH DIE GEMEINDEVERBINDUNGSSTRASSE
NEUKIRCHEN VORM WALD – OBERPOLLING UND EINE DORFSTRASSE VON
NORD NACH SÜD.
- 4.2 **WASSER** DIE WASSERVERSORGUNG IST DURCH DAS ÖFFENTLICHE WASSERNETZ
DER GEMEINDE FÜRSTENSTEIN GESICHERT.
- 4.3 **ABWASSER** DIE ABWÄSSER WERDEN IM TRENNSYSTEM DER KLÄRANLAGE OBERPOLLING/
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN ZUGEFÜHRT.
DAS UNVERSCHMUTZTE OBERFLÄCHENWASSER WIRD IN DEN VORFLUTER
(PILLINGER BACH) FLUR-NR. 5899/1 GEMARKUNG NEUKIRCHEN VORM
WALD) EINGELEITET.

5.0 FLÄCHENDATEN

- 5.1 BRUTTO FLÄCHE GELTUNGSBEREICH DER ORTSABRUNDUNG **47.456 M²**
- 5.2 BRUTTO FLÄCHE EINSCHLIEßLICH DER 1. ÄNDERUNG **48.591 M²**

D. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES **PIR KING**

INHALTVERZEICHNIS

1. BESTANDSAUFNAHME
2. ERFASSEN DES EINGRIFFS UND WEITERENTWICKLUNG DER PLANUNG
3. ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN
4. AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND NATURSCHUTZFACHLICH SINNVOLLER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

1. BESTANDSAUFNAHME

BEWERTUNG DES ZUSTANDES DES PLANUNGSGEBIETES NACH DER BEDEUTUNG DER SCHUTZGÜTER

KATEGORIE I:

DER CHARAKTER DES ORTES IST MIT DER WOHNBEBAUUNG, LANDWIRTSCHAFT UND NICHT STÖRENDE
GEWERBEBETRIEBEN ALS **DORFGEBIET MD** (§ 5 BAUNVO) EINZUORDNEN.

DIE VON DER ORTSABRUNDUNG UMGRENZTEN FLÄCHEN STELLEN SICH IM BESTAND ALS INTENSIV
GENUTZTES GRÜNLAND DAR, WELCHE GROSSTEILS BIS AN DIE UNMITTELBARE NÄHE DER GEBÄUDE
REICHT.

- INTENSIVES WIRTSCHAFTSGRÜNLAND
- INTENSIV GEPFLEGTE GRÜNDFLÄCHEN IN DEN HAUSGÄRTEN

2. ERFASSEN DES EINGRIFFS UND WEITERENTWICKLUNG DER PLANUNG

AUFGRUND DES NIEDRIGEN NUTZUNGSGRADES UND DADURCH BEGRENZTEN EINGRIFFSSCHWERE,
WIRD DAS DORFGEBIET DEM **TYP B** ZUGEORDNET.

INNERHALB DES GEBIETES WERDEN 6 NEU BAUPARZELLEN AUSGEWIESEN.

JEDE PARZELLE WIRD EINZELN BETRACHTET, DIE AUSGLEICHSFLÄCHE WIRD AUF DEM BAUGRUND-
STÜCK GESICHERT. FÜR EINE WEITERE AUSWEITUNG DES DORFES IST IN ABSEHBARER ZEIT KEIN
BEDARF GEGEBEN.

MAßNAHMEN DIE DER VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT DIENEN

- FESTSETZUNG VON OBSTWIESEN ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG
- FESTSETZUNG VON FELDHECKEN UND BAUMREIHEN ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG
- SAMMLUNG DES OBERFLÄCHENWASSER IM VORHANDENEN LÖSCHTEICH
- LAGERUNG UND SCHUTZ DES OBERBODENS WÄHREND DER BAUZEIT, WIEDEREINBAU
DES OBERBODENS
- VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER BELAGSMATERIALEN FÜR GRUNDSTÜCKS-
ZUFahrTEN UND STELLPLÄTZEN
- FESTSETZUNGEN VON GRÜNDÄCHERN FÜR GARAGEN ZUR VERGRÖßERUNG
VERDUNSTUNGSFÄHIGER FLÄCHEN

3. ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

FELD BI, KOMPENSATIONSFAKTOR 0,2 - 0,5

AUFGRUND DER INTENSIVEN GRÜNLANDNUTZUNG IST DIE FLÄCHE BISHER ÖKOLOGISCH NICHT SEHR WERTVOLL, EIN KOMPENSATIONSFAKTOR VON 0,3 WIRD ALS AUSREICHEND BETRACHTET.

1. ÄNDERUNG

ENTWICKLUNGSZIEL:

FLUR.ST.NR. TEILFLÄCHE AUS 6030/1

MAGERSTANDORT MIT GEHÖLZHECKE

1.135 M² x 0,3 = 340M²

4. AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND NATURSCHUTZFACHLICH SINNVOLLER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

4.1 AUSWAHL DER FLÄCHEN

DIE ERFORDERLICHEN FLÄCHEN FÜR DIE AUSGLEICHSMASSNAHME WERDEN INNERHALB DES UMGRIFFES DER ORTSABRUNDUNG PIRKING NACHGEWIESEN.
FÜR DIE AUSGLEICHSFLÄCHEN, DIE SICH ALLE AUF PRIVATEM GRUND BEFINDEN, IST EINE GRUNDDIENSTBARKEIT ZU GUNSTEN DES FREISTAATES BAYERN EINZUTRAGEN. DIE EINTRAGUNG HAT ZEITGLEICH ZUM BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN ZU ERFOLGEN.

SINNVOLLE AUSGLEICHSMASSNAHMEN:

DIE AUSGLEICHSMASSNAHMEN SIND AUF DIE PARZELLEN BEZOGEN DURCHZUFÜHREN (SIEHE PUNKT 3)

4.1 PFLANZLISTE

FREMLÄNDISCHE KONIFEREN, WIE THUJEN ODER SCHEINZYPRESSEN BZW. ZÜCHTERISCH BEEINFLUSSTE GEHÖLZE WIE TRAUER-, HÄNGE- UND KUGELFORMEN SIND NICHT ZULÄSSIG. BEI DEN OBSTBÄUMEN SIND HOCHSTÄMME ZU VERWENDEN. EINE GEEIGNETE AUSWAHL IST IN ABSPRACHE MIT DEM KREISFACHBERATER FÜR GARTENBAU UND LANDSCHAFTSPFLEGE ZU TREFFEN.

FÜR FREIWACHSENDE PFLANZUNGEN WERDEN FOLGENDE GEHÖLZARTEN VERWENDET:

BÄUME:

| | |
|---------------------|---------------------------|
| ACER PSEUDOPLATANUS | BERGAHORN |
| FRAXINUS EXCELSIOR | GEMEINE ESCHE |
| TILIA CORDATA | WINTERLINDE |
| CRATAEGUS LAEVIGATA | ZWEIGRIFFELIGER WEISSDORN |
| PRUNUS AVIUM | VOGELKIRSCHEN |
| SORBUS AUCUPARIA | VOGELBEERE |

OBSTGEHÖLZE

APFEL
KIRSCHEN
PFLAUMEN

GEHÖLZPFLANZEN:

| | |
|---------------------|---------------------|
| CORNUS MAS | KORNELKIRSCHEN |
| CORNUS SANGUINEA | GEMEINER HARTRIEGEL |
| CORYLUS AVELLANA | HASEL |
| MALUS SYLVESTRIS | HOLZ APFEL |
| PRUNUS SPINOSA | SCHLEHDORN |
| RHAMNUS CATHARTICUS | KREUZDORN |
| ROSA ARVENSIS | FELDROSE |
| ROSA CANINA | HUNDSROSE |
| ROSA PENDULINA | ALPENHECKENROSE |
| RUBUS IDAEUS | HIMBEERE |
| SALIX CAPREA | SAL WEIDE |
| SALIX CINEREA | GRAU WEIDE |
| SAMBUCUS NIGRA | SCHWARZER HOLUNDER |
| VIBURNUM OPULUS | GEMEINER SCHNEEBALL |

ANSAAT VON LANDSCHAFTSRASEN MIT KRÄUTERN 20g/m²

DIE LAGE DER AUSGLEICHSFLÄCHE IST VOM BAUHERRN ZU WÄHLEN.

SIE SOLL ZUSAMMENHÄNGEND AN DER ORTSABGEWANDTEN SEITE DES GRUNDSTÜCKS LIEGEN.

VERFAHRENSBLATT

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG

FÜR DIE ORTSCHAFT PIRKING WURDE EINE ORTSABRUNDUNGSSATZUNG AUFGESTELLT, DIE BEREITS RECHTSKRÄFTIG IST. DIE GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER DER FLUR NR. 5972/1, GEMARKUNG NEUKIRCHEN VORM WALD PLANT DIE BEBAUUNG DES GRUNDSTÜCKES MIT EINEM WOHNHAUS. DER GEMEINDERAT MÖCHTE DEN BAUWERBERN BESTIMMTE BAUFREIHEITEN NICHT VERWEHREN. ZUR SCHAFFUNG DER ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN WERDEN DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (DACHFORM) DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG PIRKING ENTSPRECHEND ERWEITERT. DIE GESTALTERISCHE BEURTEILUNG ERFOLGT VOM LANDRATSAMT IM BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN. SOMIT IST DURCH DIE KONTROLLE VOM LANDRATSAMT OHNEHIN GEWÄHRLEISTET, DASS SICH DAS BAUVORHABEN GESTALTERISCH UND ORTSPLANERISCH IN NATUR UND LANDSCHAFT EINFÜGT. DIE GEÄNDERTEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN STEHEN SOMIT EINER GEORDNETEN STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG NICHT ENTGEGEN.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN **12. MAI 2016**



STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER GEMEINDERAT NEUKIRCHEN VORM WALD HAT IN DER SITZUNG VOM **21.01.2016** BESCHLOSSEN, DIE 3. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES PIRKING (ORTSABRUNDUNGSSATZUNG) DURCHZUFÜHREN.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN **12. MAI 2016**



STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE ZUR ABGABE IHRER
STELLUNGNAHME EINE ANGEMESSENE FRIST VON VIER WOCHEN (**AB 22.02.2016**) GESETZT.

DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN WURDE IN DER SITZUNG AM **21.04.2016**
DURCHGEFÜHRT.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN **12. MAI 2016**



STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

3. BÜRGERBETEILIGUNG:

DEN BETROFFENEN BÜRGERN DES ORTSTEILES WURDE IN DER ZEIT VOM **01.03.2016** BIS
01.04.2016 (4 WOCHEN) GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN **12. MAI 2016**



STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS:

DIE GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM
21.04.2016 DIE 3. ÄNDERUNG DER ORTSABRUNDUNG PIRKING ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN **12. MAI 2016**



STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

**5. MITTEILUNG ÜBER DAS
ERGEBNIS DES ANHÖRUNGSVERFAHRENS:**

DAS ERGEBNIS DES ANHÖRUNGSVERFAHRENS WURDE DEN BETROFFENEN BÜRGERN BZW.
TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE MIT SCHREIBEN VOM **11.05.2016** MITGETEILT.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN **12. MAI 2016**



STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

6. AUSFERTIGUNG

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN **12. MAI 2016**



STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

7. INKRAFTTRETEN:

DIE ORTSABRUNDUNGSSATZUNG PIRKING IST AM **12. MAI 2016** ORTSÜBLICH BEKANNT
GEMACHT WORDEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG IST DIE 3. ÄNDERUNG DER SATZUNG IN
KRAFT GETRETEN.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN **12. MAI 2016**



STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER