

SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES STALLHAM (2. Änderung)

GEMEINDE : NEUKIRCHEN VORM WALD
LANDKREIS: PASSAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.12.1986 (BGBl 1 Seite 2191) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 05.12.1973 (GVBl S. 599) erlässt die Gemeinde Neukirchen vorm Wald folgende Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils **Stallham**.

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles **Stallham** der Gemeinde Neukirchen vorm Wald werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß in § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Textliche Festsetzungen:

1. Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoss und Erdgeschoss zu errichten.
2. Fällt das Gelände weniger als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Dachgeschoss zu errichten.
3. Bauweise: UG + EG, **Satteldach und Walmdach, Dachneigung ab 15 bis 30 Grad**, Dachgauben unzulässig, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes und zu den Höhenlinien. Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch maximal 0,5 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette, das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten.
4. Bauweise: EG + DG, Satteldach, Dachneigung 28 bis 35 Grad, Dachgauben unzulässig, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock 0,8 m, ausnahmsweise 1,2 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestocks (der Kniestock bemisst sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette), das Verhältnis von

Länge zu Breite des Hauses darf 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

5. Bauweise: EG + OG, **Satteldach und Walmdach, Dachneigung ab 15 – 30 Grad**, Dachgauben unzulässig, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch maximal 0,5 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette, das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes sollte 1,5 bis 1,3 :1 nicht unterschreiten.
6. Zwerchgiebel, ausnahmsweise zulässig zur Betonung des Eingangs oder des Treppenhauses, wenn der Zwerchgiebel mittig im Gebäude angeordnet ist. Die Dachneigung des Zwerchgiebels muß mindestens 38 Grad betragen, der First des Zwerchgiebels muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Der Zwerchgiebel darf maximal 1,2 m aus der Hauptfassade hervortreten und höchstens 3,0 m breit sein.
7. Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,5 m sind unzulässig.
8. Erker an Gebäudeecken sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich zu vermeiden.
9. In den Schnitten und Ansichten muss das bestehende und geplante Gelände mit Höhenkoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss dargestellt werden. Diese Höhenkoten sind auch im Erdgeschossgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an den Grenzpunkten des Grundstückes darzustellen.

§ 5

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise zur Satzung:

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte erteilt das E.ON Regionalzentrum Vilshofen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte (u.a. Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln) und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem E.ON-Regionalzentrum rechtzeitig zu melden.

Neukirchen vorm Wald, 05.07.2006

GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD

Riedl
1. Bürgermeister



SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES STALLHAM (2. Änderung)

GEMEINDE: NEUKIRCHEN VORM WALD
LANDKREIS: PASSAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG

Für die Ortschaft Stallham wurde eine Ortsabrundungssatzung aufgestellt, die bereits rechtskräftig ist. Der Grundstückseigentümer der Flur Nr. 597, 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 der Ortsabrundungssatzung 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, 11.09.06



Riedl, 1. Bürgermeister

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat Neukirchen vorm Wald hat in der Sitzung vom 05.07.2006 beschlossen, die Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Stallham“ zu ändern.

Neukirchen vorm Wald, 11.09.06



Riedl, 1. Bürgermeister

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist von vier Wochen (ab 11.07.06) gesetzt.

Neukirchen vorm Wald, 11.09.06



Riedl, 1. Bürgermeister

3. BÜRGERBETEILIGUNG:

Den betroffenen Bürgern des Ortsteiles wurde in der Zeit ab 11.07.06 (4 Wochen) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen vorm Wald, 11.09.06



Riedl, 1. Bürgermeister

4. SATZUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.08.00 die Änderung der Ortsabrundungssatzung „Stallham“ als Satzung beschlossen.

Neukirchen vorm Wald, 11.09.06



Riedl, 1. Bürgermeister

5. MITTEILUNG ÜBER DAS
ERGEBNIS DES ANHÖHRUNGS-VERFAHRENS.

Das Ergebnis des Anhörungsverfahrens wurde den Betroffenen Bürgern bzw. Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.09.06 mitgeteilt.

Neukirchen vorm Wald, 11.09.06



Riedl, 1. Bürgermeister

6. INKRAFTTRETEN:

Die Änderung der Ortsabrundungssatzung „Stallham“ ist am 30.08.06 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.

Neukirchen vorm Wald, 11.09.06



Riedl, 1. Bürgermeister