

SATZUNG ÜBER DIE ERLEICHTERTE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IM AUSSENBEREICH „B Ü C H L“ (Lückenfüllungssatzung)

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

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Neukirchen vorm Wald, 19.08.05

1. Bürgermeister



Der Gemeinderat Neukirchen vorm Wald hat in der Sitzung vom 19.05.2005 beschlossen, eine Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den Ortsteil „**Büchl**“ aufzustellen.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

Neukirchen vorm Wald, 19.08.05

1. Bürgermeister



Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist von vier Wochen (ab 24.06.05) gesetzt.

3. BÜRGERBETEILIGUNG:

Neukirchen vorm Wald, 19.08.05

1. Bürgermeister



Den betroffenen Bürgern des Ortsteiles wurde in der Zeit ab 24.06.05 (4 Wochen) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. ANZEIGEVERFAHREN:

Neukirchen vorm Wald, 19.08.05

Die Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich des Ortsteiles „**Büchl**“ wurde mit Schreiben vom 19.08.2005 dem Landratsamt Passau angezeigt.

5. INKRAFTTRETEN:

Neukirchen vorm Wald, 19.08.05

1. Bürgermeister



Die Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich ist am 19.08.05 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Satzungsbeschluss erfolgte durch den Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen vorm Wald am 18.08.05 Die Satzung und der Lageplan werden seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

SATZUNG ÜBER DIE ERLEICHTERTE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IM
AUSSENBEREICH „ **B Ü C H L** “ (Lückenfüllungssatzung)

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

6. SATZUNG:

Auf Grund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) erlässt der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen vorm Wald mit Beschluss vom 18.08.2005 nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Passau eine Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den Ortsteil **B Ü C H L** :

§ 1 Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Neukirchen vorm Wald werden gemäß den im angefügten Lageplan (M = 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richten sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben / kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe nach § 35 Abs. 2 BauGB.
Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft bzw. der Forstwirtschaft widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- Die Textlichen Festsetzungen gelten nur für neu zu errichtende Wohngebäude.

§ 3 Textliche Festsetzungen:

1. Bautyp:

- Zulässig Vollgeschosse max. II (EG + DG)
- Zulässige Wandhöhe max. 5,5 m
Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 - Kniestockhöhe max. 1,50 m. Die Kniestockhöhe bemisst sich von OK-Rohdecke bis OK-Pfette.
- Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 bis 1,2 nicht unterschreiten.
- Dachform: Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.

2. Dachgaupen:
Dachgaupen zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgaupen vom Ortgang mind. 2 m.
3. Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten..

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

1.
Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung nach Art. 6 ff BayNatSchG unberührt, d.h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Eingriffsbeurteilung nach Art. 6 BayNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggfs. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

2.
Zum Waldbestand außerhalb des Geltungsbereiches sollte wegen des potentiellen Gefährdungsrisikos ein Gebäudeabstand für Wohngebäude von 10 Metern nicht unterschritten werden. Die genauen Abstandsflächen sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall mit dem Forstamt Passau abzuklären.

3.
3.1. **Anbaubeschränkungen:** (§ 9 FStr.G bzw. Art. 23 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Bundes- und Staatsstraßen das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke zu beachten.

Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Sofern Bauvorhaben näher an den Fahrbahnrand der Staatsstraße herangerückt werden sollen, sind diese im Zuge einer Bauvoranfrage rechtzeitig abzuklären.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mindestens	20 m
bis zu einer stabilen Einzäunung	mindestens	10 m
bis zu einer einfachen Einzäunung (z.B. Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser - 40 mm und einer Rohrwandstärke – 2,9 mm)	mindestens	5 m
bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen	mindestens	15 m
bis zu Bäumen	mindestens	10 m
bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser – 0,1 m	mindestens	6 m

3.2. **Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:**
(§ 12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)

Die Bauflächen sind über die bestehende Einmündung der Gemeindestraße bei Str.-km 4.840 an die Staatsstraße zu erschließen.

Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

3.3. **Privatzufahrten:** (§ 8a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Staatsstraße bestehen bei Str.-km 4.930, Str.-km 4.970, Str.-km 5.050, Str.-km 5.100 und Str.-km 5.140

3.4. **Sichtdreiecke:**
(§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG u. Richtlinie für die Anlagen von Straßen)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

200/85 m	in Richtung Tittling / Kalteneck im Zuge der Staatsstraße
5 m	im Zuge der Gemeindestraße bei Str.-km 4.840 gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

3.5 **Entwässerung der Bauflächen**

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

3.6 **Lärmschutz und Verkehrsentwicklung** (genauer Wortlaut siehe Stellungnahme vom 03.08.05):

Für die Berechnung der Lärmpegel können die Angaben der Straßenverkehrszählung 2000 zugrunde gelegt werden. Diese werden zum Prognosejahr 2020 hochgerechnet.

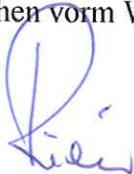
Die in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundesimmissionsschutzverordnung) vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten.

3.7 Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind die Auflagen und Bedingungen im Einzelfall mit dem Straßenbauamt Passau abzuklären.

§ 4 Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neukirchen vorm Wald, 19.08.2005

Riedl
1. Bürgermeister



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DER LÜCKENFÜLLUNGSSATZUNG (AUSSENBEREICH-
SATZUNG) "BÜCHL"

M 1: 1000

