

GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD

SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES PILLING 2. ÄNDERUNG

AUFGRUND DES § 34 ABS. 4, SATZ 1 ZIFFER 3 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB)
ERLÄSST DIE GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD FOLGENDE SATZUNG ÜBER
DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES PILLING.

§ 1

DIE GRENZEN FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL PILLING WERDEN GEMÄß DEN IM BEIGEFÜGTEN LAGEPLAN (M 1/1000) ERSICHTLICHEN DARSTELLUNG FESTGELEGT. DER LAGEPLAN, FESTLEGUNG DURCH PLANZEICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN 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 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

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 OBERGECHOSS BZW. DACHGESCHOSS ZU ERRICHTEN.
3. BAUWEISE: UG + EG, SATTELDACH, DACHNEIGUNG 25 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 VERHÄLTNISS 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 VERHÄLTNISS VON LÄNGE ZU BREITE DES HAUSES DARF 1,5 BIS 1,3 : 1 NICHT UNTERSCHREITEN.

5. BAUWEISE: EG + DG, SATTELDACH, DACHNEIGUNG 25 BIS 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 VERHÄLTNISS 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 DAR MAXIMAL 1,2 M AUS DER HAUPTFASADE 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.

10. DIE REGELUNGEN ÜBER DEN VOLLZUG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN SIND MIT DEM BAUANTRAG IM EINZELFALL NACHZUWEISEN.

§ 4

1. DIE NÄCHSTEN WOHNHÄUSER MÜSSEN MINDESTENS 20 M VON DER STRAßENMITTE ENTFERNT SEIN.
2. DIE KINDER – UND SCHLAFRÄUME SIND ZUR STRASSENABGEWANDTEN SEITE ZU ORIENTIEREN.
3. EIN ERHÖHTER SCHALLSCHUTZ NACH DER DIN 4109 IST DURCH DEN ARCHITEKTEN IM BAUANTRAG NACHZUWEISEN.

§ 5

DIESE SATZUNG TRITT EINE WOCHE NACH IHRER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT/

DIESE SATZUNG TRITT AM 08.12.09 IN KRAFT.

Hinweis zur Satzung:

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Einmechanik 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 Forschungsanstalt für Strassen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

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

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN 08. DEZ. 2009

SIEGEL



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 SIEHE BLATT 1 UND 2

C. BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG
BEBAUTEN ORSTEILES **PILLING**

INHALTSÜBERSICHT:

1.0	<u>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</u>
1.1	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG
1.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
2.0	<u>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</u>
2.1	LAGE
2.2	GRÖSSE
2.3	BESCHAFFENHEIT
3.0	<u>PLANUNGSHINWEISE</u>
3.1	ERLÄUTERUNG DER PLANUNG
3.2	BEBAUUNGSKONZEPT
4.0	<u>ERSCHLIEßUNG</u>
4.1	STRASSE
4.2	WASSER
4.3	ABWASSER
5.0	<u>FLÄCHE UND DICHTE DATEN</u>
5.1	BRUTTOFLÄCHEN

NEUKIRCHEN VORM WALD, 22.07.2009

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 **PILLING** BESCHLOSSEN
HIER: 2. 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 SATZUNG UMFASST IM WESENTLICHEN DAS DORFGEBIET

- 2.2 GRÖSSE** DIE SATZUNG UMFASST EIN GEBIET VON **49.549 M²**

- 2.3 BESCHAFFENHEIT** DAS GELÄNDE FÄLLT VON OST NACH WEST LEICHT BIS MITTEL AB.

3.0 PLANUNGSHINWEIS

- 3.1 ERLÄUTERUNG DER PLANUNG** AUFGRUND DIVERSER 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 KREISSTRASSE PA 25
NEUKIRCHEN VORM WALD - FÜRSTENSTEIN UND EINE DORFSTRASSE VON
OST NACH NORD-WESTEN

- 4.2 WASSER** DIE WASSERVERSORGUNG IST DURCH DAS ÖFFENTLICHE WASSERNETZ
DER GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD GESICHERT.

- 4.3 ABWASSER** DIE ABWÄSSER WERDEN IM TRENNSYSTEM DER KLÄRANLAGE NEUKIRCHEN
VORM WALD ZUGEFÜHRT.
DAS UNVERSCHMUTZTE OBERFLÄCHENWASSER WIRD IN DEN VORFLUTER
(PILLINGER BACH) FLUR-NR. 3420/2 GEMARKUNG NEUKIRCHEN VORM
WALD) EINGELEITET.

5.0 FLÄCHENDATEN

- 5.1 BRUTTO FLÄCHE** GELTUNGSBEREICH DER ORTSABRUNDUNG **48.496 M²**
- 5.2 BRUTTO FLÄCHE** EINSCHLIEßLICH DER 2. ÄNDERUNG **49.549 M²**

D. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

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

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 GEBÄUDEBETRIEBEN 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 WIRD EINE NEU BAUPARZELLEN AUSGEWIESEN.

JEDE PARZELLE WIRD EINZELN BETRACHTET, DIE AUSGLEICHSFLÄCHE WIRD AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK 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 GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN 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 0,2 WIRD ALS AUSREICHEND BETRACHTET.

PARZELLE 1, FLUR.ST.NR. TEILFLÄCHE AUS 3235 PLANGEBIET ABZÜGL. BEST. GEMEINDESTRASSE	ENTWICKLUNGSZIEL: MAGERSTANDORT MIT OBSTBAUMBESTAND MAGERRASENSAUM MIT GEHÖLZHECKE
--	---

741 M² x 0,2 = 148M²

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 PILLING 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 ESCHEN
TILIA CORDATA	WINTERLINDE
CRATAEGUS LAEVIGATA	ZWEIGRIFFELIGER WEISSDORN
PRUNUS AVIUM	VOGELKIRSCHEN
SORBUS AUCUPARIA	VOGELBEEREN

OBSTGEHÖLZE:

ÄPFEL
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

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER GEMEINDERAT NEUKIRCHEN VORM WALD HAT IN DER SITZUNG VOM *14.10.08* EINE ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES **PILLING** (ORTSABRUNDUNGSSATZUNG) BESCHLOSSEN.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN *08. DEZ. 2009*.....



Steinhof
.....
STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE MIT SCHREIBEN VOM *04.06.09* ZUR ABGABE IHRER STELLUNGNAHME EINE ANGEMESSENE FRIST VON EINEM MONAT GESETZT.

DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN WURDE IN DER SITZUNG AM *22.07.09* DURCHGEFÜHRT.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN *08. DEZ. 2009*.....



Steinhof
.....
STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

3. BÜRGERBETEILIGUNG:

DEN BETROFFENEN BÜRGERN DES ORTSTEILES WURDE MIT SCHREIBEN VOM *05.06.09* BIS *06.07.09* GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN *08. DEZ. 2009*.....



Steinhof
.....
STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS:

DIE GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 22.07.09 DIE ORTSABRUNDUNG PILLING ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

08. DEZ. 2009

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN.....



Manfred Steinhofer

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 07.08.09 MITGETEILT.

08. DEZ. 2009

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN.....



Manfred Steinhofer

STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

6. INKRAFTTRETEN:

DIE ORTSABRUNDUNGSSATZUNG PILLING IST AM 08.12.09 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG IST DIE SATZUNG IN KRAFT GETRETEN.

08. DEZ. 2009

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN.....



Manfred Steinhofer

STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

A. LAGEPLAN M 1/2000

