

Gemeinde Neukirchen vorm Wald

Satzung der Gemeinde Neukirchen vorm Wald zur Änderung der Ortsabrundungssatzung „**Pilling**“

Pilling (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB)

3. Änderungssatzung

Entwurf vom	21.04.2016
Endausfertigung	16.03.2017

GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD

SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES PILLING 3. 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 ORTSTEILS 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 VOM 21.04.2016 IST BESTANDTEIL DIESER SATZUNG.

§ 2

INNERHALB DER IN § 1 FESTGELEGTEN GRENZEN RICHTET SICH DIE PLANUNGSRECHTLICHE ZU-
LÄSSIGKEIT 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

3.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (GILT NICHT FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES DB 3)

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, 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 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.

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

3.2 SCHALLSCHUTZ (GILT NICHT FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES DB 3)

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.

3.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

GE FÜR GEWERBETRIEBE NACH § 8 ABS. 1 UND 2 BAUNVO, DIE DURCH DIE 3. ÄNDERUNG NEU EINBEZOGENE FLÄCHE DARF NICHT MIT EINER ODER MEHREREN WOHNUNGEN BEBAUT WERDEN.

§ 4

AUSGLEICHSFLÄCHEN: (GILT NUR FÜR DB 3)
SIEHE VERTRAG ÜBER DIE VERGABE VON AUSGLEICHSFLÄCHEN ZWISCHEN DEM LANDSCHAFTSPFLEGEVERBAND PASSAU E.V. UND DEM ZWECKVERBAND ZUR UNTERHALTUNG VON GEWÄSSERN III. ORDNUNG IM LKR PA UND FRG
DER VERTRAG IST BESTANDTEIL DER SATZUNG.

§ 5

DIESE SATZUNG TRITT AM 26.04.17 IN KRAFT.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN 26. APR. 2017

SIEGEL




G. STEINHOFER, ERSTER BÜRGERMEISTER

INHALT

A. BEGRÜNDUNG

B. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

B.1 ANLAGE VERTRAG ÜBER AUSGLEICHSFLÄCHEN

C. LAGEPLAN M 1/1000

A. BEGRÜNDUNG

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

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: 3. ÄNDERUNG

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

- 1.2 **FLÄCHEN-** EIN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FÜR DIE GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD
NUTZUNGSPLAN BESTEHT NICHT, DIE AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IST IN
VORBEREITUNG UND SOLL NOCH 2016 BESCHLOSSEN WERDEN.
DIE ERWEITERUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG STEHT DER WEITEREN
ENTWICKLUNG DER GEMEINDEGEBIETES NICHT ENTGEGEN.

2.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

- 2.1 **LAGE** DIE SATZUNG UMFASST IM WESENTLICHEN DAS DORFGEBIET
- 2.2 **GRÖSSE** DIE ERWEITERUNG UMFASST EIN GEBIET VON 253 m² (PARZELLE 3)
- 2.3 **BESCHAFFEN-** DAS GELÄNDE FÄLLT IM BEREICH DER ERWEITERUNG VON OST NACH WEST
HEIT STARK AB.

3.0 PLANUNGSHINWEIS

- 3.1 **ERLÄUTERUNG** AUFGRUND DER PLANUNGEN DES BAUHOFES „ZWECKVERBAND“ WILL DIE
DER PLANUNG GEMEINDE DIE REGELUNG ZUR GEORDNETEN BEBAUUNG TREFFEN.
- 3.2 **BEBAUUNGS-** DAS BEBAUUNGSKONZEPT SIEHT VOR, DIE FLÄCHE VON DER GEMEINDE-
KONZEPT STRASSE AUS EBEN BEFAHREN ZU KÖNNEN, DA DIE MASCHINEN UND BAU-
MATERIALIEN FÜR DEN GEWÄSSERUNTERHALT STÄNDIG AN DIESEM
STÜTZPUNKT UMGESCHLAGEN WERDEN.

4.0 ERSCHLIEßUNG

- 4.1 **STRASSE** DER ERSCHLIEßUNG ERFOLGT DURCH DIE GEMEINDESTRASSE PILLING - PIRKING.
- 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 **49.549 M²**
- 5.2 BRUTTO FLÄCHE EINSCHLIEßLICH DER 3. ÄNDERUNG **49.802 M²**

B. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

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 GEBWERBEBETRIEBEN 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.

MAßNAHMEN DIE DER VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT DIENEN

- FESTSETZUNG VON OBSTWIESEN ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG
- FESTSETZUNG VON FELDHECKEN UND BAUMREIHEN ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG
- LAGERUNG UND SCHUTZ DES OBERBODENS WÄHREND DER BAUZEIT, WIEDEREINBAU DES OBERBODENS
- VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER BELAGSMATERIALIEN BZW. WASSERGEKÜNDENE HOFFLÄCHE OHNE VERSIEGELUNG

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 **0,5** WIRD ALS AUSREICHEND BETRACHTET. DER AUSGLEICHSFAKTOR WIRD DADURCH MITBESTIMMT, DASS AUF DEM GRUNDSTÜCK EINE MASSIVE BEBAUUNG MIT GEPFLASTERTEN FLÄCHEN UND EINER STÜTZWAND ERFORDERLICH IST.

FLÄCHE AUF
FLUR.ST.NR. TEILFLÄCHE AUS 3407

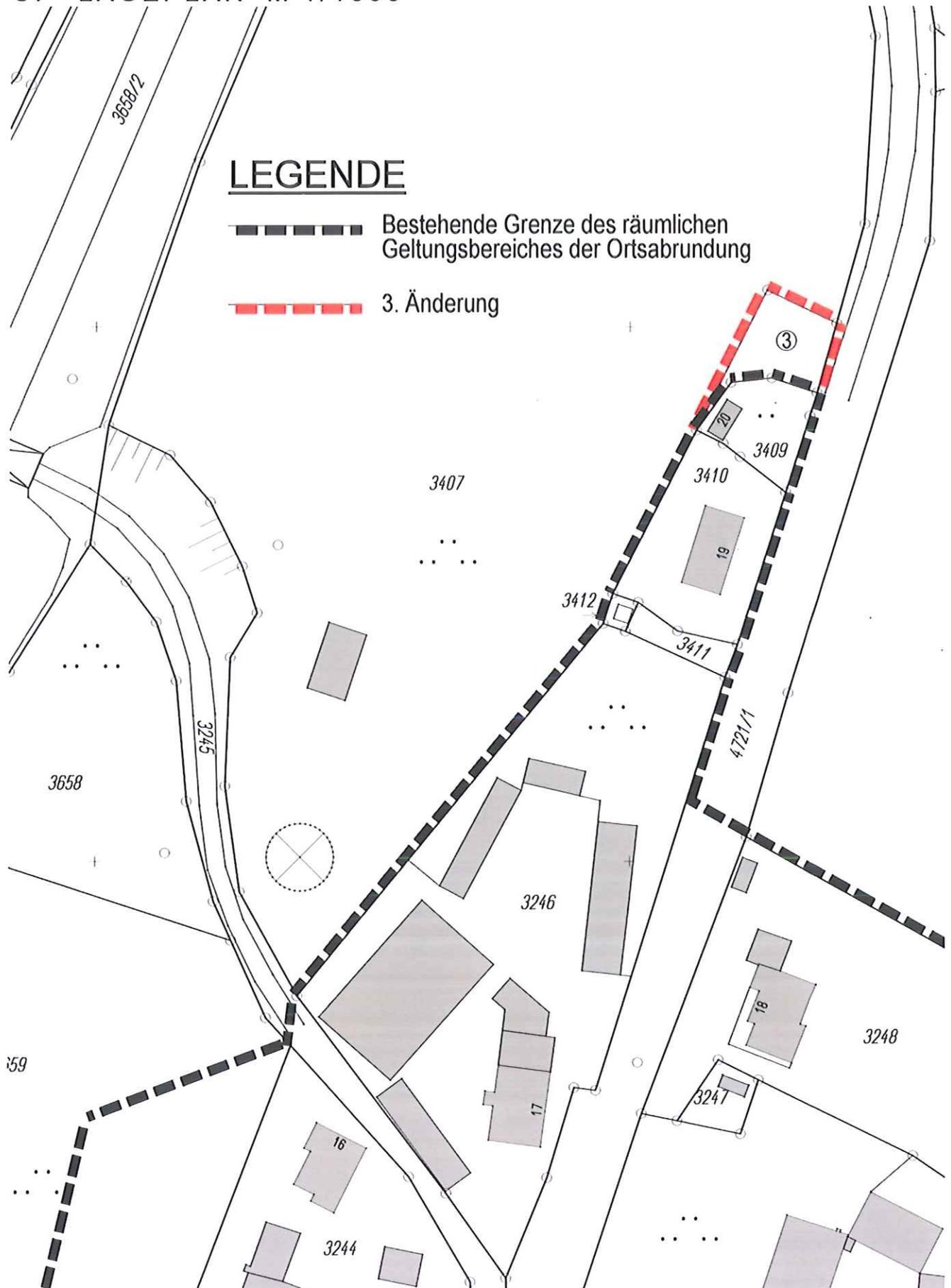
$253 \text{ m}^2 \times 0,5 = 126 \text{ m}^2$

AUSGLEICH DURCH BEREITSTELLUNG
VON AUSGLEICHSFLÄCHEN NACH BAYNATSCHG

4. VERTRAG ÜBER DIE VERGABE VON AUSGLEICHSFLÄCHEN:

SIEHE ANLAGE.

C. LAGEPLAN M 1/1000



Vertrag über die Vergabe von Ausgleichsflächen

I. Vorbemerkungen

1.

Bezüglich ihrer Grundstücke in Fürstenzell-Altenmarkt auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände (Munitionsdepot) hat die

**Grundstücksgesellschaft mbH der Sparkasse Passau
in Passau**

- nachfolgend „Eigentümerin“ genannt -

mit dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau - Untere Naturschutzbehörde -,

zur Urkunde des Notars

**Dr. Henning Schwarz in Passau
vom 30.11.2006 URNr. S 2048 /2006**

einen Vertrag über die Bereitstellung von Ausgleichsflächen nach dem BayNatSchG geschlossen; die Pflege dieser Flächen hat die Grundstücksgesellschaft mbH der Sparkasse Passau dem Landschaftspflegeverband Passau e. V. in Passau übertragen.

Für den Freistaat Bayern ist an den als Ausgleichsflächen bereitgestellten Grundstücken eine Dienstbarkeit und eine Reallast eingetragen.

Nach Ziffer IV. der Urkunde ist die Eigentümerin zur Vergabe von Ausgleichsflächen gemäß Art. 6 a) Abs. 3 a) BayNatSchG ermächtigt und berechtigt, mit Dritten, die derartige Eingriffe in Natur und Landschaft vornehmen, ohne Ausgleichsflächen bereitstellen zu können oder zu wollen, Vereinbarungen darüber zu treffen, dass der von der Eigentümerin bereitgestellte Grundbesitz zur Erfüllung von deren Verpflichtung, Ausgleichsflächen bereit zu stellen, dient. Der Freistaat Bayern ist verpflichtet, die Bereitstellung als Ausgleichsfläche für Dritte im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften anzuerkennen.

Die Eigentümerin ist berechtigt, für die ihrerseits Dritten bereit gestellten Ausgleichsflächen, deren Ausgleichsbedarf von der Eigentümerin gedeckt wird, ein Entgelt zzgl. MWSt. festzusetzen, zu verlangen und zu vereinnahmen, sobald die Bestätigung des Landratsamtes Passau über die Anerkennung als Ausgleichsflächen vorliegt.

Für die Durchführung der Pflegemaßnahme gemäß dem vorerwähnten Vertrag ist zudem vom Ausgleichsflächennehmer unmittelbar an den Landschaftspflegeverband Passau e. V. in Passau ein Entgelt von EUR 2,50/qm an Ausgleichsfläche inkl. etwa anfallender gesetzlicher MWSt. zu bezahlen.

2.

Der Zweckverband zur Unterhaltung von Gewässern III. Ordnung im LKR PA und FRG benötigt für den Neubau eines Betriebshofes mit Sozialgebäude und Fahrzeugunterstellhalle in Pilling 19, 94154 Neukirchen vorm Wald eine Ausgleichsfläche nach dem BayNatSchG. von **130 qm**.

II. Vertragsvereinbarungen

Die Grundstücksgesellschaft mbH der Sparkasse Passau in Passau und der Zweckverband zur Unterhaltung von Gewässern III. Ordnung im LKR PA und FRG, Domplatz 11, 94036 Passau vereinbaren was folgt:

1.

Die Grundstücksgesellschaft mbH der Sparkasse Passau in Passau stellt aus ihrem „Ausgleichsflächenkontingent“ hiermit dem

**Zweckverband zur Unterhaltung von Gewässern
III. Ordnung im LKR PA und FRG
Domplatz 11, 94036 Passau**

- nachfolgend „Ausgleichsflächennehmer“ genannt -

die vorstehend nach Ziffer I./2. benötigte Ausgleichsfläche zur Verfügung.

2.

Der Ausgleichsflächennehmer verpflichtet sich, folgende Zahlungen zu leisten, und zwar

a)

an die Grundstücksgesellschaft mbH der Sparkasse Passau in Passau als Ablösebetrag 6,30 €/qm zzgl. gesetzlicher MWSt. von derzeit 19 %, somit für 130 qm insgesamt

974,61 € (819,00 € + 19 % MWSt. 155,61 €)

(in Worten: Euro Neunhundertvierundsiebzig 61/100),

auf Konto IBAN DE49 7405 0000 0620 0437 45;

b)

an den Landschaftspflegeverband Passau e. V. in Passau ein Entgelt für die Übernahme der 25-jährigen Pflege der Ausgleichsfläche in Höhe von 2,50 €/qm inklusive etwa anfallender gesetzlicher MWSt., somit für 130 qm

325,00 €

(in Worten: Euro Dreihundertfünfundzwanzig),

auf Konto IBAN DE36 7405 0000 0240 2507 61.

Beide Zahlungen sind binnen 2 Wochen zur Zahlung fällig.

Der Nachweis der Zahlung ist vom Ausgleichsflächennehmer gegenüber der für die Gestattung seines Vorhabens zuständigen Stelle (idR Bauamt) zu erbringen.

3.

Die Verpflichtung der Eigentümerin, die Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen, besteht erst, wenn der Ausgleichsflächennehmer die vorstehenden Zahlungsverpflichtungen erfüllt hat (aufschiebende Bedingung).

III. Schlußbestimmungen

1.

Nebenvereinbarungen bedürfen der Schriftform, ebenso die Abbedingung dieser Schriftformvereinbarung.

2.

Von dieser Urkunde erhalten die Vertragsteile, die zuständige untere Naturschutzbehörde sowie das zuständige Bauamt je eine Vertragskopie.

Passau, 15.09.2016

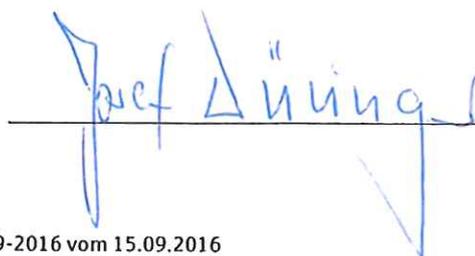
für die Grundstücksgesellschaft mbH der Sparkasse Passau in Passau
- als Ausgleichsflächengeber -



für den Landschaftspflegeverband Passau e.V. in Passau



für den Zweckverband zur Unterhaltung von Gewässern
III. Ordnung im LKR PA und FRG
- als Ausgleichsflächennehmer -



VERFAHRENSBLATT

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER GEMEINDERAT NEUKIRCHEN VORM WALD HAT IN DER SITZUNG VOM **21.04.2016** EINE ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES PILLING (ORTSABRUNDUNGSSATZUNG) DURCH DECKBLATT 3 GEM. § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BESCHLOSSEN.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE MIT SCHREIBEN VOM 19.12.16 ZUR ABGABE IHRER STELLUNGNAHME EINE ANGEMESSENE FRIST VON EINEM MONAT GESETZT. (§ 4 ABS.2 BAUGB)

3. BÜRGERBETEILIGUNG:

DEN BETROFFENEN BÜRGERN DES ORTSTEILES WURDE MIT SCHREIBEN VOM 19.12.16 BIS 23.01.17 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.

4. ABWÄGUNG:

DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN WURDE IN DER SITZUNG AM 16.3.17 DURCHFÜHRT. (§ 3 ABS. 2 BZW. § 4 ABS. 2 BAUGB)

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

DIE GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 16.03.17 DIE 3. ÄNDERUNG DER ORTSABRUNDUNG PILLING DURCH DECKBLATT 3 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.(§ 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB)

6. INKRAFTTRETEN:

DIE ORTSABRUNDUNGSSATZUNG PILLING IST AM 26.04.17 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG IST DIE SATZUNG IN KRAFT GETRETEN.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN 26. APR. 2017



G. Steinhofer
G. STEINHOFER, ERSTER BÜRGERMEISTER

7. AUSGEFERTIGT:

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN 26. APR. 2017

SIEGEL



[Signature]