

# GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD

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

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

### § 1

DIE GRENZEN FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL PIRKING 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

DIESE SATZUNG TRITT EINE WOCHE NACH IHRER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT/

DIESE SATZUNG TRITT AM 11.06.08 IN KRAFT.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN 11. JUNI 2008



STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

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

## **A. LAGEPLAN M 1/1000**

SIEHE GESONDERTER PLAN

## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**                      **MAXIMAL II VOLLGESCHOSSE**
  
- 2. DACHFORM:**
  - A SATTELDÄCHER**  
MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHEN  
AB OK NATÜRLICHES GELÄNDE = 6,50 M.
  
  - B PULTDÄCHER**  
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 BEI NEBENGEBAUDE SIND AUCH FLACHDÄCHER ZULÄSSIG**
  
- 3. WANDHÖHE:**                                      **DIE WANDHÖHE BEMISST SICH VOM URGELÄNDE BIS ZUM SCHNITTPUNKT  
DER AUSSENWAND DES GEBÄUDES MIT DER DACHHAUT.**
  
- 4. PROPORTIONEN:**                                **DAS VERHÄLTNIS VON GEBÄUDELÄNGE: GEBÄUDEBREITE MUSS  
MIND. 1,2 : 1 BETRAGEN.**
  
- 5. NATURSCHUTZ-  
RECHTLICHE AUS-  
GLEICHSFLÄCHEN**                                      **BEI BEBAUUNG DER PARZELLEN 1 – 6 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 DICHTEDATEN
- 5.1 BRUTTOFLÄCHEN

NEUKIRCHEN VORM WALD, 20.05.2008

## **1.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

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

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 47.456 M<sup>2</sup>
- 2.3 BESCHAFFENHEIT** DAS GELÄNDE FÄLLT VON NORD NACH SÜD 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 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 M<sup>2</sup>**

## 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

AUFGUND 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 6030  
  
831 M<sup>2</sup> x 0,2 = 167M<sup>2</sup>

**ENTWICKLUNGSZIEL:**  
MAGERSTANDORT MIT GEHÖLZHECKE

**PARZELLE 2,**  
FLUR.ST.NR. 5972/3 UND 5972/4  
  
1.620 M<sup>2</sup> x 0,2 = 324M<sup>2</sup>

**ENTWICKLUNGSZIEL:**  
MAGERSTANDORT MIT OBSTBAUMBESTAND  
MAGERRASENSAUM MIT GEHÖLZHECKE

**PARZELLE 3,**  
FLUR.ST.NR. TEILFLÄCHE AUS 5831  
688 M<sup>2</sup> x 0,2 = 138M<sup>2</sup>

**ENTWICKLUNGSZIEL:**  
MAGERRASENSAUM MIT GEHÖLZHECKE

**PARZELLE 4,**  
FLUR.ST.NR. TEILFLÄCHE AUS 5815/2  
  
852 M<sup>2</sup> x 0,2 = 171M<sup>2</sup>

**ENTWICKLUNGSZIEL:**  
MAGERSTANDORT MIT OBSTBAUMBESTAND

**PARZELLE 5,**  
FLUR.ST.NR. TEILFLÄCHE AUS 5815/2  
  
890 M<sup>2</sup> x 0,2 = 178M<sup>2</sup>

**ENTWICKLUNGSZIEL:**  
MAGERSTANDORT MIT OBSTBAUMBESTAND

**PARZELLE 6,**  
FLUR.ST.NR. TEILFLÄCHE AUS 5909/2  
  
879 M<sup>2</sup> x 0,2 = 176M<sup>2</sup>

**ENTWICKLUNGSZIEL:**  
MAGERRASENSAUM MIT GEHÖLZHECKE

#### 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

FREMDLÄNDISCHE 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 ESCHÉ
TILIA CORDATA	WINTERLINDE
CRATAEGUS LAEVIGATA	ZWEIGRIFFELIGER WEISSDORN
PRUNUS AVIUM	VOGELKIRSCHÉ
SORBUS AUCUPARIA	VOGELBEERE

###### OBSTGEHÖLZE

APFEL  
KIRSCHÉ  
PFLAUME

###### GEHÖLZPFLANZEN:

CORNUS MAS	KORNELKIRSCHÉ
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/m<sup>2</sup>

DIE LAGE DER AUSGLEICHSFLÄCHÉ 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 30.01.2008  
BESCHLOSSEN, EINE SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG  
BEBAUTEN ORTSTEILES PIRKING (ORTSABRUNDUNGSSATZUNG) BESCHLOSSEN.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN 1 1. JUNI 2008



*J. Steinhofer*  
STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

## 2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE ZUR ABGABE IHRER  
STELLUNGNAHME EINE ANGEMESSENE FRIST VON VIER WOCHEN ( AB 07.04.08.....) GESETZT.

DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN WURDE IN DER SITZUNG AM 20.05.08..... DURCH-  
GEFÜHRT.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN 1 1. JUNI 2008



*J. Steinhofer*  
STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

## 3. BÜRGERBETEILIGUNG:

DEN BETROFFENEN BÜRGERN DES ORTSTEILES WURDE IN DER ZEIT VOM 07.04.08  
(4 WOCHEN) GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN 1 1. JUNI 2008



*J. Steinhofer*  
STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER



4. SATZUNGSBESCHLUSS:

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

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN 1 1. JUNI 2008.....



  
.....  
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 11.06.08..... MITGETEILT.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN 1 1. JUNI 2008.....



  
.....  
STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

6. INKRAFTTRETEN:

DIE ORTSABRUNDUNGSSATZUNG PIRKING IST AM 11.06.08..... ORTSÜBLICH BEKANNT  
GEMACHT WORDEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG IST DIE SATZUNG IN KRAFT GETRETEN.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN 1 1. JUNI 2008.....



  
.....  
STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

# A. LAGEPLAN M 1/2000



## LEGENDE

### GELTUNGSBEREICH

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsabrundung

### GRÜNFLÄCHEN, BEGRÜNUNG

■ Ausgleichsflächen



Zu pflanzende Bäume bodenständiger Art



Zu pflanzende Hecke

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

--- vorgeschlagene Parzellengrenze (variabel)

