

GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD

SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES RICHTING 1. ÄNDERUNG

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

§ 1

DIE GRENZEN FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BETBAUTEN ORTSTEIL **RICHTING** WERDEN GEMÄß DEN IM BEIGEFÜGTEN LAGEPLAN (M 1/1000 VOM 19.01.10) 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 AM 15.03.10 IN KRAFT.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN 15. MRZ. 2010.....

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

- 1. GEBÄUDETYP:**

A FÄLLT DAS GELÄNDE MEHR ALS 1,5 M AUF GEBÄUDETIEFE, SO IST EIN GEBÄUDE MIT UNTERGESCHOSS UND ERDGESCHOSS ZU ERRICHTEN.

B FÄLLT DAS GELÄNDE WENIGER ALS 1,5 M AUF GEBÄUDETIEFE, SO IST EIN GEBÄUDE MIT ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS BZW. DACHGESCHOSS ZU ERRICHTEN.
- 2. BAUWEISE:**

DACHGAUBEN UNZULÄSSIG
FIRSTRICHTUNG ZWINGEND PARALLEL ZUR LÄNGSSEITE DES GEBÄUDES
SOCKELHÖHE MAXIMAL 0,30 M,
DAS VERHÄLTNISS VON LÄNGE ZU BREITE DES GEBÄUDES DARF 1,5 BIS 1,3 : 1 NICHT UNTERSCHREITEN.

A UG + EG, SATTELDACH, DACHNEIGUNG 25 BIS 30 GRAD,
KNIESTOCK UNZULÄSSIG,
KONSTRUKTIVER DACHFUSS ZULÄSSIG, JEDOCH MAXIMAL 0,50 M VON ROHFUSSBODEN BIS OBERKANTE PFETTE

B EG + DG, SATTELDACH, DACHNEIGUNG 28 BIS 35 GRAD,
KNIESTOCK 0,80 M, AUSNAHMSWEISE 1,20 M BEI SENKRECHTER HOLZVERSCHALUNG DES KNIESTOCKS (DER KNIESTOCK BEMISST SICH VON ROHFUSSBODEN BIS OBERKANTE PFETTE)

C EG + OG, SATTELDACH, DACHNEIGUNG 25 BIS 30 GRAD,
KNIESTOCK UNZULÄSSIG,
KONSTRUKTIVER DACHFUSS ZULÄSSIG, JEDOCH MAXIMAL 0,50 M VON ROHFUSSBODEN BIS OBERKANTE PFETTE
- 3. ZWERCHGIEBEL:**

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 1,20 M AUS DER HAUPTFASSADE HERVORTRETEN UND HÖCHSTENS 3,0 M BREIT SEIN.

4. GELÄNDE: AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ÜBER 0,50 M SIND UNZULÄSSIG.
5. WANDHÖHE: ERKER AN GEBÄUDEECKEN SIND AUS GESTALTERISCHEN GRÜNDEN GRUNDSÄTZLICH ZU VERMEIDEN.
6. HÖHENVERLAUF: IN DEN SCHNITTEN UND ANSICHTEN MUSS DAS BESTEHENDE UND DAS GEPLANTE GELÄNDE MIT HÖHENKOTEN BEZOGEN AUF DIE OBERKANTE FERTIGER FUSSBODEN IM ERDGESCHOSS DARGESTELLT WERDEN. DIESE HÖHENKOTEN SIND AUCH IM ERGESCHOSSGRUNDRISS ZUMINDEST AN DEN GEBÄUDEECKEN UND AN DEN GRENZPUNKTEN DES GRUNDSTÜCKES DARZUSTELLEN.

C. BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES **RICHTING**.

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 DICHTE DATEN
- 5.1 BRUTTOFLÄCHEN

NEUKIRCHEN VORM WALD, 19.01.2010

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 **RICHTING** BESCHLOSSEN
HIER: 1. 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 1. ÄNDERUNG BEFINDET SICH IM WESTEN DES DORFGEBIETES
- 2.2 **GRÖSSE** DIE SATZUNG INCL. DER 1. ÄNDERUNG UMFASST EIN GEBIET VON 15.734 M²
- 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 GEMEINDESTRASSE
VON BÜCHL ÜBER STREIFING NACH RICHTING UND EINE DORFSTRASSE VON
WEST NACH OST.
- 4.2 **WASSER** DIE WASSERVERSORGUNG IST DURCH PRIVATE EINZELANLAGEN
(HAUSBRUNNEN) GESICHERT.
- 4.3 **ABWASSER** DIE ABWÄSSER WERDEN ÜBER PRIVATE ANLAGEN (ZUM TEIL AUCH
GEMEINSCHAFTSANLAGEN) BIOLOGISCH GEREINIGT.

5.0 FLÄCHENDATEN

- 5.1 **BRUTTO FLÄCHE** GELTUNGSBEREICH DER ORTSABRUNDUNG **15.189 M²**
- 5.2 **BRUTTO FLÄCHE** EINSCHLIEßLICH DER 1. ÄNDERUNG **15.734 M²**

D. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

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

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 NEUE BAUPARZELLE AUSGEWIESEN. 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 0,3 WIRD ALS AUSREICHEND BETRACHTET.

1. ÄNDERUNG

ENTWICKLUNGSZIEL:

FLUR.ST.NR. TEILFLÄCHE AUS 2004

MAGERSTANDORT MIT GEHÖLZHECKE

262 M² ENTFALLEN
378 M² KOMMEN HINZU

$$116 \text{ M}^2 \times 0,3 = 35 \text{ M}^2$$

FLUR.ST.NR. TEILFLÄCHE AUS 1991

MAGERSTANDORT MIT GEHÖLZHECKE

$$361 \text{ M}^2 \times 0,3 = 109 \text{ M}^2$$

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 RICHTIG NACHGEWIESEN. FÜR DIE AUSGLEICHSLÄCHEN, 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 ESCH
TILIA CORDATA	WINTERLINDE
CRATAEGUS LAEVI GATA	ZWEIGRIFFELIGER WEISSDORN
PRUNUS AVIUM	VOGELKIRSCH
SORBUS AUCUPARIA	VOGELBEERE

OBSTGEHÖLZE

APFEL
KIRSCH
PFLAUME

GEHÖLZPFLANZEN:

CORNUS MAS	KORNELKIRSCH
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 AUSGLEICHSLÄCHE IST VOM BAUHERRN ZU WÄHLEN.
SIE SOLL ZUSAMMENHÄNGEND AN DER ORTSABGEWANDTEN SEITE DES GRUNDSTÜCKS LIEGEN.

A. LAGEPLAN M 1/2000



LEGENDE

GELTUNGSBEREICH

- ▬▬▬▬▬▬▬▬ Bestehende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsabrundung
- ⋄⋄⋄⋄⋄⋄⋄⋄⋄ Bleibende Grenze des Geltungsbereiches der Ortsabrundung
- ▬▬▬▬▬▬▬▬ Änderung

GRÜNFLÄCHEN, BEGRÜNUNG

- Ausgleichsflächen
- Zu pflanzende Bäume bodenständiger Art
- Zu pflanzende Hecke

VERFAHRENSBLATT

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER GEMEINDERAT NEUKIRCHEN VORM WALD HAT IN DER SITZUNG VOM **22.07.09** BESCHLOSSEN, DIE 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES **RICHTING** (ORTSABRUNDUNGSSATZUNG) DURCHZUFÜHREN.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN **15. MÄRZ 2010**



STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE ZUR ABGABE IHRER STELLUNGNAHME EINE ANGEMESSENE FRIST VON VIER WOCHEN (AB **08.12.09**) GESETZT.

DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN WURDE IN DER SITZUNG AM **19.01.2010** DURCHGEFÜHRT.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN **15. MÄRZ 2010**



STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

3. BÜRGERBETEILIGUNG:

DEN BETROFFENEN BÜRGERN DES ORTSTEILES WURDE IN DER ZEIT VOM **08.12.09** (4 WOCHEN) GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN **15. MÄRZ 2010**



STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

4. **SATZUNGSBESCHLUSS:**

DIE GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM **19.01.10** DIE 1. ÄNDERUNG DER ORTSABRUNDUNG **RICHTING** ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN **15. MÄRZ 2010**



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 **25.01.10** MITGETEILT.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN **15. MÄRZ 2010**



STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER

6. **INKRAFTTRETEN:**

DIE ORTSABRUNDUNGSSATZUNG **RICHTING** IST AM **15. 03. 2010** ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG IST DIE 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG IN KRAFT GETRETEN.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN **15. MÄRZ 2010**



STEINHOFER, 1. BÜRGERMEISTER