

GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD

SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES STALLHAM 4. 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 **STALLHAM**.

§ 1

DIE GRENZEN FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL **STALLHAM** WERDEN GEMÄß DEN IM BEIGEFÜGTEN LAGEPLAN (M 1/1000 VOM 14.05.2013) 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 OBERSGESCHOSS BZW. DACHGESCHOSS ZU ERRICHTEN.

3. **BAUWEISE: UG + EG**, SATTELDACH UND WALMDACH, DACHNEIGUNG 15 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 + OG, SATTELDACH UND WALMDACH, DACHNEIGUNG 15 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 MUSS MINDESTENS 50 CM UNTER DEM FIRST DES HAUPTDACHES LIEGEN. DER ZWERCHGIEBEL DARF 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. AUSGLEICHSFLÄCHEN

PARZELLE 1 200 M² AUSGLEICHSFLÄCHE AUF FL.ST.NR. 843 GEM. NEUKIRCHEN V.W.

§ 4

DIESE SATZUNG TRITT MIT DEM TAG IHRER BEKANNTMACHUNG 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..... 25. FEB. 2014



.....
STEINHOFER, ERSTER BÜRGERMEISTER

INHALT	A	LAGEPLAN M 1/1000 SIEHE GESONDERTER PLAN
	A1	LAGEPLAN M 1/2000
	B	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN SIEHE BLATT 1 UND 2
	C	BEGRÜNDUNG
	D	EINGRIFFS-AUSGLEICHBILANZIERUNG

C. BEGRÜNDUNG

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

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 DICHTEDATEN</u>
5.1	BRUTTOFLÄCHEN

NEUKIRCHEN VORM WALD, 14.05.2013

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 **STALLHAM** BESCHLOSSEN
HIER: 4. ÄNDERUNG

ZIEL UND ZWECK DER SATZUNG IST ES DIE BEBAUUNG INNERHALB DES
GELTUNGSBEREICHES ZU REGELN UND EINE WEITERE BAUPARZELLE AUF
DER TEILFLÄCHE AUS FL.ST.NR. 843 ZU ERMÖGLICHEN.

- 1.2 **FLÄCHEN-** EIN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FÜR DIE GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD
NUTZUNGSPLAN BESTEHT NICHT.

2.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

- 2.1 **LAGE** DIE SATZUNG UMFASST IM WESENTLICHEN DAS DORFGEBIET

- 2.2 **GRÖSSE** DIE SATZUNG UMFASST BISHER EIN GEBIET VON 43.441 M²

- 2.3 **BESCHAFFEN-** DAS GELÄNDE FÄLLT NACH SÜD LEICHT AB.
HEIT

3.0 PLANUNGSHINWEIS

- 3.1 **ERLÄUTERUNG** AUFGRUND DIVERSEER PLANUNGEN VON WOHNHÄUSERN WILL DIE GEMEINDE
DER PLANUNG DIE REGELUNGEN ZUR GEORDNETEN BEBAUUNG TREFFEN.

- 3.2 **BEBAUUNGS-** DAS BEBAUUNGSKONZEPT SIEHT DIE BEIBEHALTUNG DER REGIONAL-
KONZEPT 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 DORFSTRASSE AUF FL. ST. NR.
966 UND EINEM FELDWEG FL. ST. NR.965.

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

- 4.3 **ABWASSER** DIE ABWÄSSER WERDEN ÜBER DAS IN DEN NÄCHSTEN JAHREN GEPLANTE
TRENNSYSTEM IN DIE ZENTRALE KLÄRANLAGE ABGELEITET. ALS
ÜBERGANGSLÖSUNG ERFOLGT DIE ABWASSERREINIGUNG ÜBER
KLEINKLÄRANLAGEN
(DER NACHWEIS IST IM BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN ZU ERBRINGEN)
DAS UNVERSCHMUTZTE OBERFLÄCHENWASSER WIRD ÜBER EINEN
LÖSCHTEICH IN WIESENGRÄBEN ABGELEITET.

5.0 FLÄCHENDATEN

- 5.1 **BRUTTO FLÄCHE** GELTUNGSBEREICH DER ORTSABRUNDUNG **43.440 M²**
- 5.2 **BRUTTO FLÄCHE** EINSCHLIEßLICH DER 4. ÄNDERUNG **45.064 M²**

D. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

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

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 WIRD EINE 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

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 843
960 M² X 0,2 CA. 192 M²

ENTWICKLUNGSZIEL:
MAGERSTANDORT MIT OBSTBAUMBESTAND
MAGERRASENSAUM MIT GEHÖLZHECKE

DIE ERRECHNETE AUSGLEICHSFLÄCHE VON 192 M² WIRD ZUSAMMENGEFASST AUF DER FLURST. NR. TEILFL. AUS 843 MIT CA. 200 M² NACHGEWIESEN.

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 **STALLHAM** 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.

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 ESCH
TILIA CORDATA	WINTERLINDE
CRATAEGUS LAEVIGATA	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 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 14.05.2013
BESCHLOSSEN, DIE 4. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN
DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES **STALLHAM** (ORTSABRUNDUNGSSATZUNG)
DURCHZUFÜHREN.

25. FEB. 2014

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN.....



[Handwritten signature]
.....

STEINHOFER, ERSTER BÜRGERMEISTER

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE ZUR ABGABE IHRER
STELLUNGNAHME EINE ANGEMESSENE FRIST VON VIER WOCHEN (AB 16.12.13) GESETZT.

DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN WURDE IN DER SITZUNG AM 18.02.14
DURCHGEFÜHRT.

25. FEB. 2014

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN.....



[Handwritten signature]
.....

STEINHOFER, ERSTER BÜRGERMEISTER

3. BÜRGERBETEILIGUNG:

DEN BETROFFENEN BÜRGERN DES ORTSTEILES WURDE IN DER ZEIT VOM 16.12.13
(4 WOCHEN) GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.

25. FEB. 2014

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN.....



[Handwritten signature]
.....

STEINHOFER, ERSTER BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS:

DIE GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM
.....18.02.14..... DIE 4. ÄNDERUNG DER ORTSABRUNDUNG **STALLHAM** ALS SATZUNG
BESCHLOSSEN.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN.....22. FEB. 2014.....




.....

STEINHOFER, ERSTER BÜRGERMEISTER

5. MITTEILUNG ÜBER DAS
ERGEBNIS DES ANHÖRUNGSVERFAHRENS:

DAS ERGEBNIS DES ANHÖRUNGSVERFAHRENS WURDE DEN BETROFFENEN BÜRGERN BZW.
TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE MIT SCHREIBEN VOM24.02.14..... MITGETEILT.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN.....25. FEB. 2014.....




.....

STEINHOFER, ERSTER BÜRGERMEISTER

6. INKRAFTTRETEN:

DIE ORTSABRUNDUNGSSATZUNG **STALLHAM** IST AM25.02.14..... ORTSÜBLICH BEKANNT
GEMACHT WORDEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG IST DIE 4. ÄNDERUNG DER SATZUNG IN
KRAFT GETRETEN.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN.....25. FEB. 2014.....




.....

STEINHOFER, ERSTER BÜRGERMEISTER

A.1 LAGEPLAN M 1/2000



LEGENDE

GELTUNGSBEREICH

- Bestehende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsabrundung
- Änderung

GRÜNFLÄCHEN, BEGRÜNUNG

- Ausgleichsflächen zu Gunsten des Freistaat Bayern
- Zu pflanzende Bäume bodenständiger Art
- Zu pflanzende Hecke