
3. Satzung

über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortschaft Pillnach, Gemeinde Kirchroth



Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde Kirchroth folgende Satzung:

§ 1

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortschaft Pillnach (Teilbereich im Osten von Pillnach) werden gemäß den in den beigefügten Lageplänen im Maßstab 1:1000 und 1:5000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Lagepläne sind, zusammen mit den planlichen Festsetzungen, 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 § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Bezüglich der naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme und Bewertung, sowie der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird auf die beiliegende Anlage Nr. 1 vom 10.08.2019 verwiesen. Die Anlage Nr. 1 ist Bestandteil dieser Satzung. Insbesondere wird auch auf die weiteren grünordnerischen Festsetzungen im Plan sowie der Anlage Nr. 1 verwiesen.

§ 4

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.

§ 5

Zulässig sind maximal 2-geschossige Gebäude (II).

§ 6

Bezüglich Dachform sind symmetrisch geneigte Satteldächer, versetzte Pultdächer, sowie Walmdächer oder Krüppelwalmdächer, für Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

§ 7

A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine **Erlaubnis** nach Art. 7 DSchG bei der **Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen**. Auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

B. Der Oberbodenabtrag für Bauvorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden, archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag entschieden.

C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und ggf. eine Leistungsbeschreibung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege.

D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen, sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

G. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn bei der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder beim Bayer. Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen.

§ 8

Bepflanzungen entlang der östlichen landwirtschaftlichen Grundstücke sind so durchzuführen, dass bei der landwirtschaftlichen Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk, entstehen. Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind nach Art. 48 AGBGB einzuhalten. Bei hohen Bäumen (über 2 Meter) ist nach Art. 48 Abs. 1 AGBGB ein Grenzabstand von mindestens 4 Metern zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten. Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden.

§ 9

Vor jeder Garage ist auf dem jeweiligen Grundstück ein nicht eingezäunter Stellplatz (bei Doppelgarage 2 Stellplätze) von mindestens 5 m Tiefe anzulegen. Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück zusätzlich zum Stauraum vor einer Garage oder einem Carport ein weiterer Stellplatz zu schaffen. Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, o.ä.) zu erstellen.

§ 10

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Satzung mit der Bekanntmachung in Kraft.



Kirchroth, _____
Gemeinde Kirchroth

Josef Wallner
1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 30.07.2019 hat der Gemeinderat Kirchroth die Aufstellung einer 3. Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortschaft Pillnach beschlossen.

2. Anlass der Planung

Ein privater Grundstückseigentümer beabsichtigt für den Bereich der Einbeziehungssatzung eine Wohnbebauung. Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich weshalb die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erforderlich ist.

3. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchroth weist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets

1. Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Pillnach. Unmittelbar südlich verläuft eine Ortsstraße „Fischbachau“ des Ortsteiles Pillnach. Südlich und östlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Norden und Westen ist eine Bebauung in Form von Wohnhäusern, Hallen und landwirtschaftliche Anwesen vorhanden.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst den nordöstlichen Teilbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 72/4, der Gemarkung Pillnach und hat eine Größe von ca. 1405 qm.

2. Beschaffenheit

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Acker- und Grünfläche genutzt. Gesetzlich geschützte oder schützenswerte Bestandteile von Natur und Landschaft sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

Das Gelände ist leicht nach Süden hängend (zw. 330,90 und 332,50 m ü. NN).

Geplante bauliche Nutzung

1. Zweckbestimmung

Zweckbestimmung ist die Schaffung von Wohnbauplätzen im Geltungsbereich der Satzung.

2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche hat eine Größe von ca. 1405 qm. Davon entfallen auf

Flächen innerhalb der Baugrenzen: ca. 1 165 qm

geschotterte Zufahrt: ca. 130 qm

abschirmende Grünflächen ca. 100 qm

3. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebiets erfolgt für die Baugrundstücke über die Erschließungsstraße „Fischbachau“ (Fl.-Nr. 52 der Gemarkung Pillnach).

Der Ausbau-/Erschließungsumfang, wie auch die Unterhaltung und der Winterdienst der privaten Wegezufahrt obliegt dem Vorhabensträger, bzw. dessen Rechtsnachfolger. Es muss gewährleistet sein, dass auf dem privaten Zufahrten anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die öffentliche Straßen abgeleitet wird.

Im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit dem Vorhabensträger sind die Maßnahmen zu konkretisieren. Der Vorhabensträger ist zur Kostenübernahme zu verpflichten.

Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist erforderlich. Bezüglich der Anschlüsse ist seitens des Grundstückseigentümers mit dem Wasserzweckverband Buchberggruppe Kontakt aufzunehmen.

Der Anschluss an die gemeindliche Entwässerungsanlage wird wie folgt umgesetzt:

Die einzelnen Wohngebäude werden über die jeweils eine grunddienstrechtlich gesicherte Zufahrt der Vorderlieger erschlossen.

Bei den Kanalleitungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 72/4 der Gemarkung Pillnach handelt es sich um eine private Leitung. Für die Wartung und Unterhaltung ist der Vorhabensträger, bzw. der jeweilige Rechtsnachfolger verantwortlich. Insbesondere wird hier auf die satzungsgemäße Prüfungspflicht von Kanalleitungen (wiederkehrende Dichtigkeitsprüfung) verwiesen.

Für die Parzellen ist ein Hausanschluss abzweigend vom Hauptkanal vorzusehen. Für jeden Hausanschluss ist zudem ein Kontrollschacht erforderlich.

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf den Parzellen zu versickern oder dem „Großen Perlbach“ zugeführt werden. Alternativ kann das Oberflächenwasser pro Parzelle in einer Zisterne gesammelt und genutzt werden.

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz obliegt der Telekom AG.

Die Stromversorgung erfolgt über das E-Werk Heider, Wörth a. d. Donau.

Die Müllentsorgung ist mit dem Zweckverband Abfallwirtschaft Stadt und Land, Straubing abzustimmen.

4. Eingriffsregelung

Bezüglich der Eingriffsregelung wird auf die Anlage Nr. 1 (naturschutzfachliche Eingriffsregelung) verwiesen.

AUSGEFERTIGT:



Kirchroth, _____
Gemeinde Kirchroth:

Josef Wallner
1. Bürgermeister

3. Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortschaft Pillnach, Gemeinde Kirchroth

ANLAGE NR. 1:

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung gem. § 8a Abs. 1 BNatschG

1.0 ANLASS

Die Gemeinde Kirchroth plant den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortschaft Pillnach (Ortsabrundungssatzung).

Zur Durchführung dieser Bauleitplanung ist ein fachlich und rechtlich abgesichertes Vorgehen zur Eingriffsregelung anzuwenden. Hierfür wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ herausgegeben.

2.0 VERFAHRENSABLAUF

Der Leitfaden unterscheidet zwischen dem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, und der **vereinfachten Vorgehensweise** bei einfachen Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das vereinfachte Verfahren ist die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste. Im vorliegenden Fall kann das Vereinfachte Verfahren angewandt werden, weil alle hierfür erforderlichen Planungsvoraussetzungen erfüllt sind.

3.0 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG GEMÄSS CHECKLISTE

3.1 VORHABENSTYP

Bei den Teilflächen der vorliegenden 3. Ortsabrundungssatzung Pillnach handelt es sich vom Charakter her um ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO. Die festgesetzte GRZ liegt bei 0,30. Die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.

3.2 SCHUTZGUT ARTEN- UND LEBENSRAÜME

Im Planungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen. Geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sind in den Festsetzungen vorgesehen.

3.3 SCHUTZGUT BODEN

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Festsetzung der GRZ auf 0,3) begrenzt.

3.4 SCHUTZGUT WASSER

Ausreichender Grundwasser-Flurabstand liegt vor, der Bereich liegt außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Tal Auen. Südlich der Bauparzellen grenzt die Überschwemmungszone des Großen Perlbachs an.

3.5 SCHUTZGUT LUFT/KLIMA

Durch die Planung sind keine Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

3.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Das Planungsgebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Es werden keine Höhenrücken, Hanglagen oder Erholungsgebiete beeinträchtigt. Mit dem „grünen Ortsrand“ ist eine landschaftstypische Einbindung vorgesehen.

Aufgrund der vorgefundenen Situation von Natur und Landschaft, sowie der in der Satzung bereits enthaltenen und nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen besteht somit kein weiterer Ausgleichsbedarf.

4.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden Festsetzungen ergänzen die bereits getroffenen Festsetzungen zur Bebauung.

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der neuen Ortsrandgrenze im Osten des Planungsgebiets wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Begrünung festgesetzt.

Auswahlliste:

Bäume: Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Weiß-Birke, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Winterlinde, Obstbäume in heimischen Arten und Sorten

Sträucher: Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Ackerrose, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball

- 4.2 Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist zusätzlich ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
- 4.3 Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, usw. sind mit Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigen Betonsteinen auszuführen. „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind unzulässig.
- 4.4 Die mit Haupt- und Nebengebäuden neu überbauten und versiegelten Flächen dürfen max. 40 % je Parzelle betragen.
- 4.5 Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen weitgehend zurückzuhalten und zu versickern bzw. separat über einen privaten Regenwasserkanal in den „Großen Perlbach“ einzuleiten. Die TrennOG bzw. TrennGW der Niederschlagswasserfreistellung ist zu beachten.
- 4.6 Zusammen mit den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Einhaltung dieser grünordnerischen Festsetzungen nachgewiesen wird.

AUSGEFERTIGT:

Kirchroth, _____
Gemeinde Kirchroth:



Josef Wallner
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.07.2019 die Aufstellung einer 3. Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortschaft Pillnach (sog. Ortsabrundungssatzung) beschlossen.



Kirchroth, _____
Gemeinde Kirchroth:

Josef Wallner
1. Bürgermeister

2. Beteiligung

Die öffentliche Auslegung der Einbeziehungssatzung mit Begründung und Anlage Nr. 1, Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Fassung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 erfolgte vom _____ bis _____



Kirchroth, _____
Gemeinde Kirchroth:

Josef Wallner
1. Bürgermeister

3. Satzung

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.



Kirchroth, _____
Gemeinde Kirchroth:

Josef Wallner
1. Bürgermeister

4. Ausfertigung

Die Einbeziehungssatzung wird hiermit ausgefertigt.



Kirchroth, _____
Gemeinde Kirchroth:

Josef Wallner
1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Die Gemeinde Kirchroth hat die Einbeziehungssatzung ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt die Einbeziehungssatzung mit Begründung in Kraft.



Kirchroth, _____
Gemeinde Kirchroth:

Josef Wallner
1. Bürgermeister