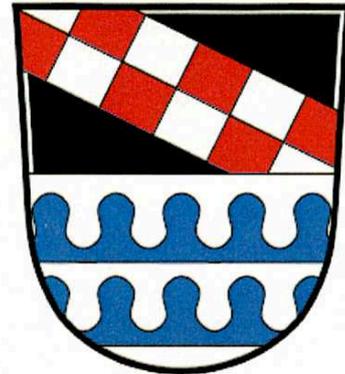


Gemeinde Niederbergkirchen  
Landkreis Mühldorf a. Inn

**Ergänzungssatzung**  
**„ Bach Süd-West “**



Luftbild Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Planverfasser:  
Manfred Preitenwieser, Planungsbüro für Hochbau  
Kellerweg 16, 84494 Neumarkt-Sankt Veit  
Tel: 08639-8333  
[info@preitenwieser.de](mailto:info@preitenwieser.de)

Neumarkt-Sankt Veit, 20.01.2020

Die Gemeinde Niederbergkirchen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 folgende

## **Ergänzungssatzung der Gemeinde Niederbergkirchen für den Ortsteil Bach Süd-West nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 19.09.2019 ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der gemäß §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß §1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach §30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB ; beim einfachen Bebauungsplan nach §30 Abs. 3 BauGB.

### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung nach § 5 BauNVO festgelegt.

1.1 Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

1.2 Höhe der baulichen Anlagen.

Die zulässige Wandhöhe ab OK FFB beträgt maximal 6,2 m

### **§ 4 Festsetzungen**

(1) Vorhaben im Sinne der § 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

(2) Es sind nur Einzelhäuser zugelassen. Aufgrund des ländlichen Charakters sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

(3) Erschließungsvoraussetzungen: Die Gebäude sind vor der Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen. Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist. Umgang mit . Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

(4) Immissionen: Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

(5) Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen.

(8) Festsetzungen durch Planzeichen:

- a)  Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
- b)  Zu pflanzende Einzelbäume und Sträucher  
Zu verwenden sind heimische Arten.

(9) Hinweise durch Planzeichen:

- a)  Flurstücksgrenze
- b) **815** Flurnummer
- c)  bestehendes Gebäude (Wohnhaus )
- d)  bestehendes Gebäude (Nebengebäude)
- e)  vorgeschlagener Baukörper

## § 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird die Eingriffsregelung nach den Empfehlungen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (STMU 2001) angewendet.

Geplant ist ein Wohnhaus mit Garage. Es wird von einer zulässigen Grundflächenzahl von höchstens 0,35 ausgegangen.

Der Bereich der Satzung wird bis dato als intensiv genutztem Grünland (G11) genutzt. Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Als Ausgleichsfläche werden 30% der versiegelten Fläche veranschlagt.  
Größe Geltungsbereich  $1500 \text{ m}^2 \times 0,3 =$  Größe Ausgleichsfläche mind.  $450 \text{ m}^2$   
Gewählt wird die Pflanzung einer Hecke am westlichen Grundstücksrand.  
Pflanzverband mind. 3-reihige Hecke, Pflanzabstand  $1,5 \text{ m} \times 1,5 \text{ m}$ .  
Es ist ausschließlich autochthone Pflanzware (Vorkommensgebiet 6,1 „Alpenvorland“, aut-09.00 EAB) zulässig. Zeitpunkt der Herstellung nach Baunutzungsaufnahme.  
Je angefangene  $250 \text{ m}^2$  Grundstücksfläche ist mind. 1 Laub/Obstbaum lt. Artenliste zu pflanzen.

Weitere Schutzgüter, Artenschutzrecht oder Gebietsschutz sind nicht erheblich betroffen und daher ist keine zusätzliche Kompensation notwendig.

### Laubbäume

Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16

Obstbau-Hochstämme , alte lokale Sorten	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus in Arten	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne

### Sträucher

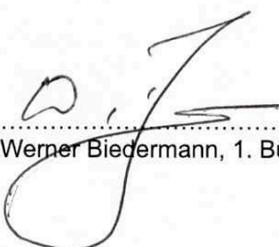
Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingr. Weissdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa in Arten	Wildrosen in Artenliste
Sabucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## § 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3. BauGB in Kraft.

Rohrbach, den 28.02.2020

  
.....  
Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

**Hinweise:**

Das Merkblatt hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, u.a. Abschnitt 6, ist zu beachten.

**Begründung der Satzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB**

**Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:**

Die Ergänzungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Im Ortsteil Bach ergibt sich ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Gemeinde Niederbergkirchen möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. In dem Bereich ist schon Wohnbebauung vorhanden, die Entstehung einer Splittersiedlung ist soweit nicht zu befürchten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet. Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude sowie Wohnungserweiterungen begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung von Baulücken.

Umwelt- und Landschaftsschutz: Eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch eine Angabe, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, erforderlich.  
Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Entwicklungssatzung weder begründet noch vorbereitet.

**Verfahrensvermerke**  
**Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB**

**Ergänzungssatzung Bach Süd-West**

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.06.2019 die Aufstellung der Entwicklungssatzung Bach beschlossen.

Rohrbach, den 28.02.2020



-Siegel-

Werner Biedermann 1. Bürgermeister

**2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der Entwicklungssatzung Bach wurde in der Fassung vom 19.09.2019 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2019 bis einschließlich 25.11.2019 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Rohrbach, den 28.02.2020



-Siegel-

Werner Biedermann 1. Bürgermeister

**3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2019 bis einschließlich 25.11.2019 beteiligt.

Rohrbach, den 28.02.2020



-Siegel-

Werner Biedermann 1. Bürgermeister

**4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Niederbergkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.01.2020 die Entwicklungssatzung Bach in der Fassung vom 20.01.2020 beschlossen.

Rohrbach, den 28.02.2020



-Siegel-

Werner Biedermann 1. Bürgermeister

**5. Ausgefertigt:**

Rohrbach, den 28.02.2020



-Siegel-

Werner Biedermann 1. Bürgermeister

**6. Bekanntmachung:**

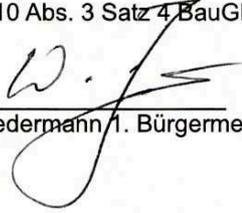
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 28.02.2020 Die Entwicklungssatzung Bach mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 34 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Ergänzungssatzung Bach tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Rohrbach, den 28.02.2020



-Siegel-

  
Werner Biedermann 1. Bürgermeister

# Lageplan zur Ergänzungssatzung "Bach Süd-West"

Entwurf 19.09.2019

