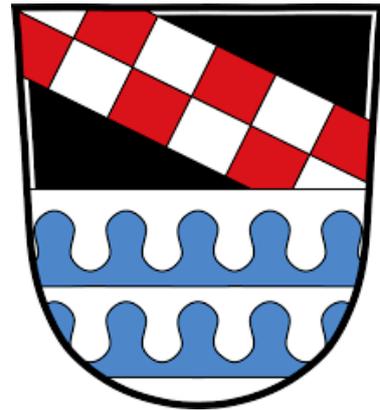


Gemeinde Niederbergkirchen
Landkreis Mühldorf a. Inn

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

Neumarkt-Sankt Veit, 19.09.2019

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) Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) anzulegen.

(3) Bei der Anlage von Zäunen dürfen keine Sockel verwendet werden. Bei den Zaunanlagen sind die unteren 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

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

(5) 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, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen dem Landratsamt Mühldorf Wasserrecht, angezeigt werden. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

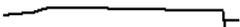
(6) Immissionen: Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

(7) 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 „Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich“ 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 Gründland (G11) genutzt. Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Als Ausgleichsfläche werden 30% der versiegelten Fläche veranschlagt.

Gewählt wird die Pflanzung einer Hecke am westlichen Grundstücksrand.

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

Laubbäume Obstbau-Hochstämme , alte lokale Sorten
Pflanzqualität: H, 3xv, mB, 14-16

Acer campreste	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. Weissdorfn
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.

Niederbergkirchen.....

.....
Werner Biedermann, 1. Bürgermeister

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 die Aufstellung der Entwicklungssatzung Bach beschlossen.

Niederbergkirchen, den..... –Siegel- Werner Biedermann 1. Bürgermeister

Niederbergkirchen, den..... –Siegel- Werner Biedermann 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

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

Niederbergkirchen, den..... –Siegel- Werner Biedermann 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

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

Niederbergkirchen, den..... –Siegel- Werner Biedermann 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

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

Ort, den..... –Siegel- Werner Biedermann 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

....., den
(Niederbergkirchen)

– Siegel –

.....
Werner Biedermann 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 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).

Niederbergkirchen, den.....

–Siegel–

Werner Biedermann 1. Bürgermeister

Lageplan zur Ergänzungssatzung "Bach Süd-West"

Entwurf 19.09.2019



614

613

Randeingrünung
Heimische Bäume und
Sträucher

616

574/1

577/5

577/2

616/3

578/4

577

611

611/2

610/2

610

618

666