

Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Oberneustift

§ 1 - GELTUNGSBEREICH

Die Grenzen für den Zusammenhang bebauter Ortsteil ergeben sich aus der in der Planzeichnung ersichtlichen Darstellung. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 - FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Zulässig sind:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenwerbestellen
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
7. Gartenbaubetriebe im Sinne von § 5 Abs. 2 der BauNVO (Dorfgebiet).
- Maß baulicher Nutzung**
2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4, auf Flurnummer 420/5 ist eine GRZ von max. 0,55 zulässig
2.2 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt:
- bei Wohngebäuden: bergseitig max. 6,50m und talseitig max. 7,50m
- bei landwirtschaftlichen Gebäuden: bergseitig max. bis zu 8,00m und talseitig max. 9,00m
- bei Nebengebäuden talseitig maximal 5,0 m.
2.3 Die Wandhöhe bestimmt sich vom vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante
- Geländeveränderungen**
3.1 Abgrabungen und Ausschüttungen sind bis max. 1,0m zulässig. Ein direkte Angriffsgrößen von Abgrabung und Ausschüttung ist unzulässig, dies trifft auch bzw. insbesondere an den Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken zu, hier hat der zuerst eingereichte Bauantrag Vorrang.
3.2 Geländesprünge sind als Böschungen auszubilden, ausgenommen hiervon ist der Zufahrtbereich, hier ist eine Stützmauer bis max. 1,0m zulässig.
- Sonstige Festsetzungen**
4.1 Es ist nur die offene Bauweise zulässig.
4.2 Die Mindestgrundstücksgröße von Baugrundstücken beträgt für bisher neue noch unbebaute Grundstücke mindestens 480 m²
4.3 Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Ergänzend dazu können Pultdächer zugelassen werden, wenn das Satteldach überwiegt und beide Dachformen die gleiche Dachneigung haben. Ungleich geneigte Hauptdachflächen sind unzulässig. Für untergeordnete Anbauten oder Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig, wenn deren Dachfläche nicht mehr als 10% der Gesamtdachfläche beträgt.
4.4 Die zulässige Dachneigung beträgt 18 - 36°
4.5 Zwerchgiebel, Stand- und Quergiebel sind zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (max. 45 % der Gebäudehöhe, max. aber 5,0 m)
4.7 Straßenseitig sind Einfriedungen nur als Holzlattenzäune zulässig mit einer Höhe ab Geländeoberkante von max. 1,0 m. Im Übrigen sind Einfriedungen als Holzlatten- oder Maschendrahtzäune zulässig mit einer Höhe von max. 1,0 m. Sockel sind unzulässig, es ist eine Bodenfreiheit von 10cm einzuhalten.
4.8 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze vorzusehen. Kommawerte sind ganzahlig aufzurunden.
4.9 Es sind die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten und durch planliche und/oder textliche Festsetzungen werden keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben.
4.10 Befestigte Verkehrsflächen auf Privatgrundstücken sind mit sickerfähigen Belägen auszuführen.
5. **Grünordnung / Artenschutz**
5.1 Pflanzverordnungen/Innerhalb der Baugrundstücke sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß den Artenlisten unter Pkt. D 6.5 ff zu pflanzen.
5.2 Innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung sind entweder 8 heimischer Obstbäume oder Bäume 1/2. Wuchsortung in der Qualität Hochstamm 3xv STU 14-16 zu pflanzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu nutzen, bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig.
5.3 Das Entfernen von Gehölzen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufelddrämmungen haben außerhalb der Paarungen, Brut- und Aufzuchtzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (01.10. bis 28.02.) zu erfolgen. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Bauarbeiten).
5.4 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Solitär- oder Hecke buntblattnen Gehölzen oder Ziergehölzen sind nicht zulässig.
5.5 Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind je Grundstück insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.
5.6 Der vorhandene Baumbestand ist auch aus Gründen des Artenschutzes vorrangig zu erhalten.
5.7 Den Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächenplan beizulegen.
5.8 Die grundriderischen Maßnahmen sind seitens des jeweiligen Eingriffsverursachers (Bauherren bzw. Parzelleneigentümer) spätestens in dem Jahr nach Bezugserteilung des Gebäudes umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.



Präambel:
Der Markt Hofkirchen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist" Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 558, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
"Bauantragsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist"
Vollzeit nach RedR: Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

"Oberneustift"

Festsetzung durch Planzeichen

- Art baulicher Nutzung**
1.1 Dorfgebiet
- Maß baulicher Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
2.1 Baugrenze
- Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft**
3.1 zu erhaltender Baum mit Nachpflanzverpflichtung bei Ausfall (Standort als Hinweis)
3.2 zu pflanzender Baum gem. Festsetzung § 2 Pkt. Pkt. 5.1, 5.2 od. 6.1 (Standort als Hinweis)
3.3 Gartenflächen mit Vegetationsbestand, von Bebauung freizuhalten
3.4 Kompensationsfläche (mit Bezeichnung) hier Entwicklung einer Streuobstwiese (Typ B 432 gem. BayKompV) auf ehemals intensiv Grünland (Teilfläche K.1.1) und mäßig extensiv genutztem artenarmen Grünland (Teilfläche K.1.2) und strukturaltem Garten (Teilfläche K1.3)
3.5 Fläche mit Pflanzbindung mit Bezug zu textlicher Festsetzung 5.2
- Verkehrsflächen**
4.1 öffentliche Verkehrsfläche
4.2 öffentliche Verkehrsfläche, hier Feld- und Waldweg
4.3 Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
5.1 räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Hinweise durch Planzeichen

- vorhandenes Gelände Höhenlinie (1m Schritte) in Meter ü.N.N., hier z.B. 453,00 üNN
- Baum/Strauchbestand außerhalb des Geltungsbereiches
- bestehende Flurgrenze
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- Flurnummer
- Hausnummer
- Gemarkungsgrenze
- Bereich der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 bzw. Eingriffsfläche E 1.1 E 1.2 und E 1.3
- Baudenkmal
- Hauptwasserleitung
OH = Oberflurhydrant
UH = Unterflurhydrant

6. Ausgleichsflächen

- Es errechnet sich ein Kompensationsbedarf von 3317,1 Wertpunkten für Eingriffsfläche E1.1, 3262,6 Wertpunkten für Eingriffsfläche E1.2 und von 909,8 Wertpunkten für Eingriffsfläche E1.3. Dieser wird innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und der Entwicklungssatzung "Oberneustift" zugeordnet. Nächstezeitige Flächen sind wie folgt zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten:
Teilflächen K1.1, K1.2 und K1.3
Lage / Flurnummer(n): Teilfläche K1.1 Flurnummer(n) 412/2 Teil und 412/3 Teil und Teilfläche K1.3 Flurnummer 422/7 Teil Gemarkung jeweils Gemarkung Hilgartsberg
Bestand: Teilfläche K1.2 Flurnummer 3338 Teilfläche Gemarkung Garham K1.2 Intensivgrünland (G11 gem. BNT 3WP) K1.3 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211 gem. BNT 6WP) K1.3 Garten strukturaltem (P 21 gem. BNT 5WP)
Ziel: Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland B 432 (10 Wertpunkte) Aufgrund der Differenz des Zieltyps und Entwicklungszeitraumes wird für die Fläche K1.1 und K1.3 ein time lag von 2 Wertpunkten und für die Fläche K 1.2 (höherwertiger Ausgangszustand) ein time lag von 1 Wertpunkt in Ansatz gebracht.
K1.1 665qm * 5 WP (Aufwertung) = 3.325 WP
K1.2 1090qm * 3 WP (Aufwertung) = 3.270 WP
K1.3 342qm * 3 WP (Aufwertung) = 1026 WP
Entwicklungsziel: Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland auf einer bisher intensiv genutzten Grünland (Teilfläche K1.1), mäßig extensiv genutztem artenarmen Grünland (Teilfläche K1.2) und strukturaltem Garten (Teilfläche K1.3)
Erstgestaltungsmaßnahmen: Pflanzung von 6 Obstbäumen auf Teilfläche K1.1, 9 Obstbäumen (Teilfläche K1.2) und 3 Obstbäumen Teilfläche K1.3 jeweils (nur alte Sorten) in der Qualität Hochstamm STU 14-16 3xv. Auf Teilflächen K1.1 und K1.3 ist durch Umbruch von mind. 50% der Fläche eine Artenanreicherung mit artenreichem gebietsgemäßem Saatgut durchzuführen entsp. Lebensraumtyp 6510. Eine Artenanreicherung ist bei schlechter Entwicklung der Flächen im 5 Jahr nach Anlage der Fläche auf mind. 30% der Fläche zu wiederholen, dies trifft auch auf Teilfläche K1.2 zu. Es ist nur autochthones Saatgut des Vorkommensgebietes der Region 19 – „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ zulässig.
Pflegemaßnahmen: Wiesenfläche: 1.-5. Jahr: 2-3-schürige Mahd, 1.Mahd vom 01.06 - 15.06, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd 1. Mahd vom 15.06 - 01.07, mit Schnittgutabfuhr, Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel
Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt
Es ist gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Bei Ausfall von Pflanzen ist in der festgesetzten Qualität in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Es sind keine baulichen Anlagen innerhalb der Fläche zulässig. Die Flächen sind mit Holzpfosten abzupflocken.
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind seitens des jeweiligen Eingriffsverursachers (Bauherren bzw. Parzelleneigentümer) spätestens in der Vegetationsperiode nach in Kraft treten der Satzung umzusetzen. Die Ausgleichsflächen müssen solange bestehen, solange der Eingriff wirkt. Für die Anlage / Umsetzung und Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen, sind sofern nichts anderes vereinbart ist, die jeweiligen Eingriffsverursacher anteilig verantwortlich. Werden Ausgleichsflächen auf Fremdgrundstücken umgesetzt, ist vor Satzungsbeschluss eine dingliche Sicherung (Kauf/Grunddienstbarkeit) für die Umsetzung und Pflege der Maßnahmen erforderlich.

§ 3 - HINWEISE DURCH TEXT

- Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)**
1.1 **Trinkwasserversorgung**
1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.
1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.
1.2 **Löschwasserversorgung** (Grundschutz) ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde gesichert. Je nach Vorhaben kann über den Grundschutz hinaus zusätzlicher Löschwasserbedarf erforderlich werden. Hier sind etwaige Behälter auf dem Baugrundstück vorzusehen.
1.3 **Abwasserentsorgung**
1.3.1 Eine öffentliche Kanalisation wird hier dauerhaft nicht zur Verfügung gestellt. Die Abwasserbeseitigung im gesamten Einzugsbereich ist daher Sache des jeweiligen Bauherren und über private Kleinkläranlagen sicherzustellen. Genehmigungspflichtige Einleitungen sind in diesem Zusammenhang rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.
1.3.2 Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.
1.4 **Oberflächenwasserbeseitigung**
1.4.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig möglichst flächig auf dem Grundstück zu versickern. Dies kann erlaubnisfrei nach den Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung) erfolgen. Falls keine Versickerung möglich sein sollte und direkt in eine Vorfluter eingeleitet wird, ist dafür vor oder mit dem Bauantrag beim Landratsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis zubeanzufordern.
1.4.2 Die Rohflächenebene des Erdgeschosses gegenüber Gebäude sollte mindestens 15 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 15 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller - soweit geplant - wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für die Regenwasser-Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.
1.4.3 Aufgrund der Hangneigung des Plateaubereiches ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wasserresistente Baufelt- und Gebäudeplanung. Bei der Entwässerung des Plateaubereiches ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen. Bei der Eingabepflanzung sind im Bedarfsfall weiterführende Maßnahmen mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.
1.4.4 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
1.4.5 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Passau zu beantragen.
1.4.6 Das anfallende - nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken sollte in einer Regenwasserzisterne zwischengespeichert und als Brauchwasser genutzt werden.
1.4.7 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregennissen ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: www.fib-und.de/inhalte/themen/hochwasser Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und SIMB zu Hochwasser- und Starkregennissen in der Bauleitplanung hinweisen: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf> Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Weitere Informationen: www.stmuv.bayern.de
1.4.8 Bei Einreichung eines Bauantrages beim Markt Hofkirchen ist ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.
1.5 **Sparten**
1.5.1 Die Erdarbeiten beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.
1.5.2 Oberirdische Kabelverleitschranken müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

2. Verkehr

- Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine genehmigungsfreien Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80 m über die Fahrbahnebene überschreiten. Einzelbaumplantzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Gemeinde abzustimmen.
Flächen für die Feuerwehr: Die Feuerwehrzufahrten sind entsprechend der Richtlinien Flächen für die Feuerwehr auszugestalten.
- Immissionsschutz**
Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch bei den nächsten Schritten hinsichtlich Feieraabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.

4. Altlasten/Böden

- Die vorliegenden Böden sind durch Analytik zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdaushubdeponie). Bei Ergebnissen über 21,1 oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.
Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist ebenso die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.
4.3 Auf Auffälligkeiten sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19371. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Bauleitungen – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tafelbächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.
4.5 Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wären §§ 6 bis 8 BBodSchV (nF) zu beachten.

5. Denkmalschutz

- „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, die ein einmündiges, eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Innenbereichsbehörde zu beantragen ist.“ Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und sollten frühzeitig geplant werden.
5.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabwärbare notwendige Mindestmaß beschränkt.

6. Grünbereiche und Schutzzone

- Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen. Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.
6.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen. Für geplante Baumplantzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe hier u. a. Abschnitt 6- zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumplantzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
6.4 Schutzzonebereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die „Sicherheitsabstände für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.
6.5 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume und der nachfolgenden Liste zu entnehmen Art der Bäume und Sträucher:
6.5.1 Großkronige Bäume:
Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Betula pendula – Birke
Fagus sylvatica – Rotbuche
Prunus avium – Vogelkirsche
Quercus robur – Stieleiche
Tilia cordata – Winterlinde
6.5.2 Kleinkronige Bäume:
Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Sorbus torminalis – Elsbeere
Sorbus aria – Mehlbeere
Malus in Arten und Sorten – Apfel
Pyrus in Arten und Sorten – Birne
Prunus in Arten u. Sorten – Zwetschge
Prunus avium in Art. u. Sort. – Kirsche
6.5.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister:
Carpinus betulus – Hainbuche
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Roter Hartrieel
Corylus avellana – Haselnuss
Elaeagnus argentea – Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
6.5.6 Es wird empfohlen, die Grünflächen mit kräuterreichen, autochthonen Saatgutmischung anzulegen und extensiv zu pflegen. 20-30% des Staudenbewuchses soll den Winter über belassen werden.
6.7 Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. AGBG einzuhalten.
6.8 20-kV-Freileitungen
Der Schutzzonebereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssache je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonebereiche ergeben. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonebereichen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kleinspuren, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

7. Abfallentsorgung

- Die Müllentsorgung wird durch den Abfallwirtschaftsverband sichergestellt.

8. Nachhaltigkeit / Nutzung solarer Energie

- Die Nutzung von Photovoltaik/Solaranlagen oder sonstigen regenerativen Energien wird seitens des Marktes Hofkirchen eindringlich empfohlen.

9. Belange der Landwirtschaft

- Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortstypische Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter land- und forstwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten. Des Weiteren gilt es zu beachten, dass es durch die Flächenversiegelung bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen kann. Hier sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorrichtungen sinnvoll. Eine Belastung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser könnte ansonsten zu Problemen führen.
Ferner ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammstämmen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gehölze bis zu 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

VERFAHRENSVERMERKE (Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und Nr.3 BauGB)

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.05.2023 die Aufstellung der Entwicklungssatzung „Oberneustift“ beschlossen.
Hofkirchen, den – Siegel – Josef Kufner, 1. Bürgermeister

2. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf zur Entwicklungssatzung „Oberneustift“ 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 Umrweltprüfung abgesehen wird.
Hofkirchen, den – Siegel – Josef Kufner, 1. Bürgermeister

3. **Beteiligung der Behörden:**
Zu dem Entwurf der Entwicklungssatzung „Oberneustift“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.
Hofkirchen, den – Siegel – Josef Kufner, 1. Bürgermeister

4. **Satzungsbeschluss:**
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Entwicklungssatzung „Oberneustift“ in der Fassung vom beschlossen.
Hofkirchen, den – Siegel – Josef Kufner, 1. Bürgermeister

5. **Ausgefertigt:**
Hofkirchen, den – Siegel –
Lantenhammer, 1. Bürgermeister

6. **Bekanntmachung:**
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die Entwicklungssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus des Marktes Hofkirchen (Rathausstraße 1 94544 Hofkirchen) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen (vgl. § 215 Abs. 2 BauGB). Die Entwicklungssatzung „Oberneustift“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Hofkirchen, den – Siegel – Josef Kufner, 1. Bürgermeister

PLANINHALT
Satzung Oberneustift

VORHABENSTRÄGER / ANTRAGSTELLER
Markt Hofkirchen
Rathausstraße 1
94544 Hofkirchen

PLAN	PLANNUMMER
1	02
Projektnummer MASSSTAB	
1:1000	
DATUM GEZ	DATUM DRUCK
26.03.25	
GEZEICHNET	GEPRÜFT
fb	fb
DATENAME	PLANGRÖSSE
625-22-2025-02-Satzung_Oberneustift_01_PLAN_V04	1,06 / 0,65
Entwurf Planstand 25.02.2025	

BREINL. landschaftsarchitektur + stadtplanung

industriestraße 1
94419 reitsbach/obermünchsdorf
telefon 08734 - 9391396
mobil 0151 - 10819824
mail info@breinl-planung.de
web www.breinl-planung.de

landschaftsarchitekt / stadtplaner