# Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung **Oberneustift**



Hinweise durch Planzeichen

vorhandenes Gelände

hier z.B. 453,00 üNN

des Geltungsbereiches

bestehende Flurgrenze

Flurnummer

Baudenkmal

Hausnummer

Gemarkungsgrenze

Hauptwasserleitung

OH = Oberflurhydrant

UH = Unterflurhydrant

----- Bereich der Einbeziehungssatzung

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3

bzw. Eingriffsfläche E 1.1 E 1.2 und E 1.3

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

Höhenlinie (1m Schritte) in Meter ü.N.N.

Baum/Strauchbestand außerhalb

### "Oberneustift"

Nr. 176) geändert worden ist

### Festsetzung durch Planzeichen

### 1. Art baulicher Nutzung

### 2. Maß baulicher Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998

(GVBI. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9.

Dezember 2024 (GVBI. S. 573) geändert worden ist, diese Satzung

3. Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

#### zu erhaltender Baum mit Nachpflanzverpflichtung bei Ausfall (Standort als Hinweis)

zu pflanzender Baum gem. Festsetzung § 2 Pkt. Pkt. 5.1, 5.2 od. 6.1 (Standort als Hinweis)

# Gartenflächen mit Vegetationsbestand, von Bebauung freizuhalten

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 strukturamen Garten (Teilfläche K1.3)

## Fläche mit Pflanzbindung mit Bezug zu textlicher Festsetzung 5.2

Gartenfläche die derzeit von Bebauung freizuhalten ist (potentielle Erweiterungsfläche der Satzung, wird bei der Kompensationsberechnung jedoch schon berücksichtigt)

### 4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

öffentlicher Verkehrsfläche, hier Feld- und Waldweg

### Straßenbegrenzungslinie

räumlicher Geltungsbereich der Satzung

### § 1 - GELTUNGSBEREICH

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

### § 2 - FESTSETZUNGEN

Sonstige Festsetzungen

Es ist nur die offene Bauweise zulässig.

mehr als 10% der Gesamtdachfläche beträgt.

Grundstücke mindestens 480 m2

4.4 Die zulässige Dachneigung beträgt 18 - 36°

Bodenfreiheit von 10cm einzuhalten

zugelassen oder vorgeschrieben.

Grünordnung /Artenschutz

von 0,5m zulässig.

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen

Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und

Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher

Einzelhandelsbetriebe, Schapk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des

Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4, auf Flurnummer 420/5 ist eine GRZ von max. 0.55

- bei landwirtschaftlichen Gebäuden: bergseitig max. bis zu 8,0m und talseitig max. 9,0m Die Wandhöhe bestimmt sich vom vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Aussenwand

n Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig, dies trifft auch bzw. insbesondere an den Frundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken zu, hier hat der zuerst eingereichte Bauantrag Geländesprünge sind als Böschungen auszubilden, ausgenommen hiervon ist der ufahrtsbereich, hier ist eine Stützmauer bis max. 1,0m zulässig.

Teilfläche K / 1.2

1090 gm

4.2 Die Mindestgrundstücksgröße von Baugrundstücken beträgt für bisher neue noch unbebaute

zugelassen werden, wenn das Satteldach überwiegt und beide Dachformen die gleiche

4.5 Zwerchgiebel, Stand- und Quergiebel sind zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper

Geländeoberkante von max. 1,0 m. Im Übrigen sind Einfriedungen als Holzlatten- oder

Straßenseitig sind Einfriedungen nur als Holzlattenzäune zulässig mit einer Höhe ab

4.8 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Wohnung sind mindestens 2

4.9 Es sind die Abstandsflächen der BayBO einzuhalten und durch planliche und/oder textliche

Pflanzverpflichtungen:Innerhalb der Baugrundstücke sind je angefangene 500 qm

Solitär oder Hecke buntlaubigen Gehölzen oder Ziergehölzen sind nicht zulässig.

Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße

Festsetzungen werden keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO

4.10 Befestigte Verkehrsflächen auf Privatgrundstücken sind mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

Dachneigung haben. Ungleich geneigte Hauptdachflächen sind unzulässig. Für untergeordnete

Anbauten oder Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig, wenn deren Dachfläche nicht

Maschendrahtzäune zulässig mit einer Höhe von max. 1,0 m. Sockel sind unzulässig, es ist eine

Grundstücksfläche ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß den Artenlisten unter Pkt. D 6.5 ff zu

1./2. Wuchsordnung in der Qualität Hochstammm 3xv StU 14-16 zu pflanzen. Die Wiesenfläche

Das Entfernen von Gehölzen. Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie

Innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung sind entweder 8 heimischer Obstbäume oder Bäume

Baufeldräumungen haben außerhalb der Paarungs-, Brut- und Aufzuchtzeit, also zwischen

Anfang Oktober und Ende Februar (01.10. bis 28.02.) zu erfolgen. Anderenfalls ist sicher zu

stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch

Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschloorbeer und Tanne als

zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite

Die grünordnerischen Maßnahmen sind seitens des jeweiligen Eingriffsverursachers (Bauherren

Oberflächengestaltungen sind je Grundstück insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3qm

Der vorhanden Baumbestand ist auch aus Gründen des Artenschutzes vorrangig zu erhalten.

bzw. Parzelleneigentümer) spätestens in dem Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes

Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Ergänzend dazu können Pultdächer

untergeordnet sind (max. 45 % der Gebäudelänge, max. aber 5,0 m)

Stellplätze vorzusehen. Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden.

ist extensiv zu nutzen, bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig.

ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

Den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächenplan beizulegen.

umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 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.

Es errechnet sich ein Kompensationsbedarf von 3317,1 Wertpunkten für Eingriffsfläche E1.1,

Dieser wird innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und der

Gemarkung Hilgartsberg

(Teilfläche K1.3)

Erstgestaltungsmaßnahmen: Pflanzung von 6 Obstbäumen auf Teilfläche K1.1,

jeweils (nur alte Sorten) in der

Oberpfälzer Wald" zulässig

Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt

Düngemittel

Entwicklungssatzung "Oberneustift" zugeordnet. Nachstehende Flächen sind wie folgt zu

3262,6 Wertpunkten für Eingriffsfläche E1.2 und von 909,8 Wertpunkten für Eingriffsfläche E1.3.

Teilfläche K1.1 Flurnummer(n) 412 Teil und 412/3 Teil und

Teilfläche K1.3 Flurnummer 422/7 Teil Gemarkung jeweils

Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv

Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv

(Teilfläche K1.1), mäßig extensiv genutztem artenarmen

Grünland (Teilfläche K1.2) und strukturarmen Garten

ist durch Umbruch von mind. 50% der Fläche eine

Aufgrund der Differenz des Zieltyps und Entwicklungszeitraumes

wird für die Fläche K1.1 und K.1.3 ein time lag von 2 Wertpunkten

genutztem Grünland auf einer bisher intensiv genutzten Grünland

9 Obstbäumen (Teilfläche K1.2) und 3 Obstbäumen Teilfläche K1.3

Qualität Hochstamm StU 14-16 3xv. Auf Teilflächen K1.1 und K1.3

durchzuführen entsp. Lebensraumtyp 6510. Eine Artenanreicherung

der Fläche auf mind. 30% der Fläche zu wiederholen, dies trifft auch

01.06 - 15.06, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd 1. Mahd vom 15.06

ist bei schlechter Entwicklung der Flächen im 5 Jahr nach Anlage

Artenanreicherung mit artenreichem gebietseigenem Saatgut

auf Teilfläche K1.2 zu. Es ist nur autochthones Saatgut des

- 01.07, mit Schnittgutabfuhr, Verzicht auf Pflanzenschutz und

Es ist gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Bei

Es sind keine baulichen Anlagen innerhalb der Fläche zulässig.

Ausfall von Pflanzen ist in der festgesetzten Qualität in der

darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Die Flächen sind mit Holzpfosten abzupflocken.

Vorkommensgebietes der Region 19 – "Bayerischer und

Wiesenfläche: 1.-5. Jahr: 2-3-schürige Mahd, 1Mahd vom

und für die Fläche K 1.2 (höherwertiger Ausgangszustand) ein time

K1.1 Intensivgrünland (G11 gem. BNT 3WP)

K1.3 Garten strukturarm (P 21 gem. BNT 5WP)

genutztem Grünland B 432 (10 Wertpunkte)

lag von 1 Wertpunkt in Ansatz gebracht.

K 1.1 665qm \* 5 WP (Aufwertung) = 3.325 WP

K 1.2 1090qm \* 3 WP (Aufwertung) = 3.270 WP

K 1.3 342qm \* 3 WP (Aufwertung) = 1026 WP

Teilfläche K1.2 Flurnummer 3338 Teilfläche Gemarkung Garham

K1.2 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211 gem.

#### § 3 - HINWEISE DURCH TEXT

Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)

Ausgleichsflächen

entwickeln und dauerhaft zu erhalten:

Teilflächen K1.1. K1.2 und K1.3

Lage / Flurnummer(n):

Kompensationsfläche:

Entwicklungsziel:

Pflegemaßnahmen:

Bestand:

1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der

1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

<u>Löschwasserversorgung</u> Die 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

<u>Abwasserentsorgung</u>

Eine öffentliche Kanalisation wird hier dauerhaft nicht zur Verfügung gestellt. Die Abwasserbeseitigung im gesamten Einzugsbereich ist daher Sache des jeweiligen Bauherrn 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 zubeantragen

1.4.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter 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 höherwertige 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 Plangebietes 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 wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung. Bei der Entwässerung des Plangebietes 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 Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Bei der Eingabeplanung 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.

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 Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen

Bauweise des Bundesbauministeriums: www.fib-bund.de/Inhalte/Themen/Hochwasser Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen:https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitsh

ilfe.pdf Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Weitere

1.4.6 Das anfallende – nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen

Informationen: <u>www.elementar-versichern.de</u> 1.4.8 Bei Einreichung eines Bauantrages beim Markt Hofkirchen ist ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.

1.5.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren. 1.5.2 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf

Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine genehmigungsfreien Bauten oder Stellplätze errichte werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80 m über die Fahrbahnebene überschreiten. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der

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 dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach

Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu

Altlasten/Boden

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 Z1.1 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 Auffüllmaßnahmen: es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1.1),

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt "Bodenkundliche Baubegleitung — Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in

4.5 Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG hingewiesen. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wären §§ 6 bis 8 BBodSchV (nF) zu beachten.

Denkmalschutz

"Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Innenbereichsatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbe-hörde zu beantragen ist.". Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und sollten frühzeitig geplant werden.

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 unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Grünbereiche und Schutzzonen

Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen. 6.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume

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 Baumpflanzungen 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 Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die "Sicherheitshinweise 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

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

Prunus spinosa – Schlehe

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 Sorbus aria – Mehlbeere

Fagus sylvatica – Rotbuche

Viburnum opulus – Wasser Schneeb.

6.5.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister Carpinus betulus – Hainbuche Rhamnus frangula – Faulbaum Rosa canina – Hecken-Rose Cornus mas – Kornelkirsche Salix in Arten – Sal-Weide Cornus sanguinea – Roter Hartriegel Corylus avellana – Haselnuss Sambucus nigra – Holunder Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen Viburnum lantana – Woliger Schneeb.

6.6 Es wird empfohlen, die Grünflächen mit kräuterreichen, autochthonen Saatgutmischung anzulegen und extensiv zu pflegen. 20-30% des Staudenbewuchses soll den Winter über

6.7 Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände gem. AGBGB einzuhalten.

Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsch.

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen 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, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch den Abfallwirtschaftsverband sichergestellt.

Nachhaltigkeit / Nutzung solarer Energie Die Nutzung von Photovoltaik/Solaranlagen oder sonstigen regenrativen Energien wird seitens des Marktes Hofkirchen eindringlich empfohlen.

Flächen einzuhalten (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

Belange der Landwirtschaft:

Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche 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 bzw. Versickerungsmöglichkeiten 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

Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen

**VERFAHRENSVERMERKE** 

04.09.2023 beteiligt.

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

1.Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 16.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Satzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .......

ortsüblich bekannt gemacht. 2. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 27.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2023 bis 04.09.2023 im Internet veröffentlicht und im Rathaus, Zimmer 03, Anschrift: Rathausstraße 1, 94544 Hofkirchen, während der üblichen

Dienststunden barrierefrei zugänglich öffentlich ausgelegt 3. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung 27.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2023 bis

4. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 25.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB **erneut** in der Zeit vom 14.05.2025 bis 16.06.2025 im Internet veröffentlicht und im Rathaus, Zimmer 03, Anschrift: Rathausstraße 1, 94544 Hofkirchen, während der üblichen Dienststunden barrierefrei zugänglich öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 25.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom 14.05.2025 bis 16.06.2025 beteiligt.

6. Der Markt Hofkirchen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 22.07.2025 die Entwicklungssatzung "Oberneustift" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.07.2025

Hofkirchen , den
(Josef Kufner 1.Bürgermeister)

Hofkirchen, den (Josef Kufner 1.Bürgermeister)

8.Der Satzungsbeschluss wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hofkirchen , den	
(Josef Kufner 1.Bürgermeister)	
(Josef Kulffer T.Burgerffleister)	



**VORHABENSTRÄGER / ANTRAGSTELLER** Markt Hofkirchen Rathausstraße 1 94544 Hofkirchen

PLAN	PLANNUMMER		
1		02	
Projektnummer		MASSSTAB	
		1:1000	
DATUM GEZ	DATUM DRUCK	DATUM GEPR	
	02.07.25		
GEZEICHNET		GEPRÜFT	
fb		fb	
DATEINAME		PLANGRÖSSE	Satzur
825-22 2025.07.22 Satzung_Oberneustift 01_PLAN.vwx		1,06 / 0,65	Planstand 22.07.202

BREINL. landschaftsarchitektur + stadtplanung

industriestraße 1 94419 reisbach/obermünchsdorf 08734 - 9391396

www.breinl-planung.de

landschaftsarchitekt / stadtplaner

florian breinl 0151 - 10819824 info@breinl-planung.de

dipl.-ing. (fh)