

KOMBINIERTE FESTLEGUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG
nach § 34 Abs 4 Satz 1 Nr 1 + 3 BauGB

GEMEINDE: NEUKIRCHEN
ORT: SPARR
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

1. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

Der noch landwirtschaftlich strukturierte Ortsteil Sparr ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Splittersiedlung ausgewiesen. Zur Klarstellung der bauplanungsrechtlichen Situation beabsichtigt die Gemeinde Neukirchen in dem Bereich der zwischenzeitlich weiter verfestigten Siedlungsstruktur die räumlichen Grenzen des Bebauungszusammenhangs festzulegen (Festlegungssatzung).

Ergänzend hierzu soll eine bisher eindeutig dem Außenbereich zuzuordnende südliche Bauzeile in den Innenbereich einbezogen werden (Einbeziehungssatzung).

2. ERSCHLIESSUNG

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das Ortswegenetz.

Das Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kläranlage entsorgt.

Das Niederschlagswasser wird über den neu geschaffenen Retentions-
teich gedrosselt dem Sparrgraben zugeleitet.

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Anlage der Gemeinde Neukirchen.

Die Energieversorgung wird durch die e.on Bayern AG gewährleistet.

Die Abfallentsorgung wird vom Abfallzweckverband Straubing Stadt und Land übernommen.

3. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG BESTANDAUFNABME

3.1 Anwendungsgebiet

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist auf das im Lageplan dargestellte Plangebiet der Einbeziehungssatzung anzuwenden.

3.2 Beschreibung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen:

Lage Planungsgebiet:	Südlicher und Südöstlicher Ortsrand von Sparr
Naturraum:	Bayerischer Wald
Schutzzone:	Landschaftsschutzgebiet Bayer. Wald
Vegetationsgebiet:	Hainsimsen-Buchenwald (Ostbayern Rasse)
Meereshöhe:	zwischen ca. 440 m üNN
Geländeexposition:	Südosthang, ca. 10 %

Durch das Planungsgebiet der Einbeziehungssatzung verläuft aus der Ortsmitte kommend hangabwärts ein Feld- und Wanderweg.

Die südwestliche Planungsgebietsgrenze liegt auf einer Geländekante zum steil abfallenden Bachraum des „Sparrgrabens“. Der Hang wird von der Hangkante bis zum Bachufer als Viehweide genutzt. Westlich des Bachaufs stehen landschaftstypische Ufergehölze. Entlang der Hangkante, außerhalb vom Planungsgebiet, stehen vereinzelt Obstgehölze. Die südlich liegenden Flächen und das Umland werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an eine Anliegerstraße und im Westen an die freie Landschaft. Das gesamte Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet des Bayerischen Waldes.

Beschreibung Ausgleichsfläche (Teilfläche von Flur-Nr. 2727/0):

Am östlichen Ortsausgang von Sparr, im Anschluss an die neu bebauten Flächen (Feuerwehr und Sportplatz) liegt die künftige Ausgleichsfläche. Zwischen diesen Flächen liegen eine steile Böschung und ein offen verlaufender Graben, der sich hangabwärts ausweitet. Entlang der Südseite ist der Bach mit typischer Bachvegetation bestanden. Im oberen Grabenlauf stehen z. T. vergreiste Obstbäume. Die Ausgleichsfläche, eine dreisckenklige Fläche, fällt nach Süden und wird vom Bachlauf im Süden begrenzt. Auf der Fläche befindet sich im westlichen Grundstückseck ein neu gebauter Retentionsteich auf ebener geschütteter Fläche, die übrige Fläche ist intensiv genutztes Grünland. Angrenzende Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Nördlich der Straße, hangaufwärts, befinden sich landwirtschaftliche Flächen, Streuobstbestände und eine Ferienhotelanlage.

Aussagen und geplante Maßnahmen für das Planungsgebiet laut Landschaftsplan:

- *Das Planungsgebiet liegt im Ortsrandbereich von Sparr und sollte durch ortstypische Begrünungen (Obstgehölze bzw. Hecken) gefasst werden*
- *Empfehlung entlang dem Wanderweg eine Baumreihe anzulegen*
- *Angrenzend: Schutzgebiet Bachraum „Sparrgraben“*
- *Ausgleichsfläche und angrenzende Flächen: keine Aussagen*

Bestand und Bewertung, Einstufung des Zustands des Plangebietes und der Ausgleichsfläche nach den Bedeutungen der Schutzgüter:

Arten- und Lebensraum:

- Flächen mit intensiver Grünlandnutzung ⇒ Kategorie I, geringe Bedeutung/Oberer Wert

Angrenzende Strukturen:

- Flächen mit intensiver Grünlandnutzung bzw. Acker ⇒ Kategorie I, geringe Bedeutung/Oberer Wert
- Landschaftstypische Gehölzstrukturen (Bachvegetation/Wald/Obstgehölze) ⇒ Kategorie II, mittlere Bedeutung/Unterer Wert
- Siedlungsgehölze mit überwiegend einheimischen Arten

Ausgleichsfläche:

- Flächen mit intensiver Grünlandnutzung ⇒ Kategorie I, geringe Bedeutung/Oberer Wert

Wasser/Boden:

- Hanglage und Boden: Erosionsschutz, Puffer- und Filterfunktion ⇒ Kategorie III, Hohe Bedeutung
- Ausgleichsfläche: s. o.

Klima und Luft:

- Gut durchlüftetes Gebiet ⇒ Kategorie II, Mittlere Bedeutung/Unterer Wert
- Ausgleichsfläche: s. o.

Landschaftsbild:

- Bisheriger Ortsrandbereich ohne ortsrantypische Eingrünungsstrukturen ⇒ Kategorie II, mittlere Bedeutung/Unterer Wert
- Gebiet mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Formen (Hanglage) ⇒ Kategorie III, Hohe Bedeutung
- Ausgleichsfläche: intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im nahen Ortsrand ⇒ Kategorie I, geringe Bedeutung/Oberer Wert

Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter:

Bewertung des Plangebietes vor der Bebauung:

Das Plangebiet weist Flächen in allen drei Kategorien auf. Aufgrund der Lage der künftigen Bauparzellen im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald ist für die Fläche insgesamt die Kategorie III "Gebiete hoher Bedeutung" mit einem Faktor zwischen 1,0 und 3,0 anzusetzen. Durch die geringere Schutzwürdigkeit des Areals in Bezug auf die Schutzgruppen Arten- und Lebensräume, Wasser, Boden etc. wird insgesamt der **Faktor 1,0** gewählt.

Bewertung der Ausgleichsfläche vor den Ausgleichsmaßnahmen:

Der Zustand der Fläche bzw. seine Schutzfunktionen können durch geeignete Maßnahmen verbessert (u. a. Extensivierung) und durch weitere grünordnerische Maßnahmen (u. a. Hecke mit südexponierten Saum, Streuobst) eine Aufwertung für Natur und Landschaft erfahren.

⇒ **In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ist die Fläche als Ausgleichsfläche geeignet.**

VERMEIDUNGSMABNAHMEN IM BEREICH DER BAUFLÄCHEN:

Arten- und Lebensräume:

- Pflanzung von heimischen Gehölzen (artenreiche Baum-Strauchhecke am südlichen Ortsrand)
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen,
- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen.

Wasser:

- Verminderung des Oberflächenabflusses durch Maßnahmen zur Entsiegelung und durch Pflanzungen (u. a. Verwendung versickerungsfähiger Beläge)
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

Boden:

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen
- Vermeidung von Bodenkontamination
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Klima/Luft:

- Anlage von Grünflächen mit Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzungen von Bäumen und Hecken
- Empfehlung an die Bauherren zur Energieeinsparung durch ökologisches Bauen (u. a. Solaranlagen, Photovoltaikanlage)

Landschaftsbild:

- Einbinden der Baugrundstücke und Bauwerke in die Ortsrand- und südliche Hanglage (Parzellierung der Grundstücke, Ausrichtung der Wohnhäuser entlang den Höhenlinien)
- Anlage und Entwicklung von Ortsrandgrün im Süden des Baugebiets (breite Baum-Strauch-Hecke)
- Empfehlung zur Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Hecken auf privaten Grund

Grünordnerische Maßnahmen:

- Anlage und Entwicklung von Ortsrandgrün (Breite 8 m) entlang der südlichen Baugebietsgrenze mit Pflanzung einer artenreichen Baum-Strauch-Hecke auf privater Grünfläche
- Empfehlung zur naturnahen Gestaltung der privaten Grünflächen

Festlegung und Begründung des Kompensationsfaktors:

Die unterschiedlichen Gestaltungs- oder Pflegemaßnahmen werden nach einer Bewertungsliste der Reg. v. NB. mit unterschiedlichen Anerkennungsfaktoren gewertet. Auf der im Geltungsbereich vorgesehenen Ausgleichsfläche ergibt sich nach der vorliegenden Planung folgende Anerkennung:

Extensives Grünland	364 m ² x Anerkennungsfaktor 1,0	=	364 m ²
Heckenpflanzung	470 m ² x Anerkennungsfaktor 2,0	=	940 m ²
Streuobstanlage	150 m ² x Anerkennungsfaktor 1,5	=	225 m ²
Steinriegel/Brennenstandorte	116 m ² x Anerkennungsfaktor 3,0	=	348 m ²
Flächenanerkennung			1.877 m²

Nach Art. 6 b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG wird die Ökokontofläche und die dazu erforderlichen Angaben dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz gemeldet und im Ökoflächenkataster erfasst.

Von der vom Landratsamt errechneten erforderlichen Ausgleichsfläche von 4.300 m² können 1.877 m² auf der im Geltungsbereich der Satzung liegenden Ausgleichsfläche angerechnet werden.

Von der Gemeinde ist noch eine Ausgleichsverpflichtung für die restlichen 2.423 m² zu erbringen. Bis zur Vorlage dieser Ausgleichsfläche sind 2 der 5 Parzellen nicht bebaubar.

4. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 + 3 BauGB erlässt die Gemeinde Neukirchen folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:1000. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000

§ 4 Textliche Festsetzungen

- a) Für die gemäß Planzeichen einbezogenen Außenbereichsflächen gilt:
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,3 festgesetzt.
 - Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden von der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung bereit gestellt.
 - Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.
- b) Für Bauvorhaben auf unbebauten Grundstücken, für Neubauten und für wesentliche Änderungen von Gebäuden mit Auswirkungen auf die nachstehenden Gestaltungsvorgaben gilt:
- Gebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach auszubilden. Als Dachdeckung sind kleinformatige Dachplatten in roter bis brauner Farbgebung zu verwenden.
 - Dachgauben bis 2,5 m² Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 26° zulässig.
 - Bei einer Hangneigung von mehr als 1,5 m bezogen auf die Haustiefe ist zwingend der Haustyp des Hanghauses (U+E) auszubilden. Auffüllungen und Abgrabungen sind in diesen Fällen ab Urgelände bis zu einem Maß von 1,0 m zulässig.
 - Ansonsten sind Auffüllungen und Abgrabungen ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig.
 - Niveauunterschiede sind als flach geneigte Böschungen (Höhe:Länge = mind. 1:3) oder als Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1,0 m) auszubilden.
 - Garagen, kleine Nebengebäude und untergeordnete Anbauten können auch mit einem flacher geneigten Pultdach versehen werden. In diesen Fällen ist die Ausführung als Blech- oder Gründach zulässig.
 - Garagen, die dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen, sind auch mit einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
 - Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig.
- d) Noch zu erbringende externe Ausgleichsflächen
- Zwei der fünf einbezogenen Bauparzellen dürfen erst bebaut werden, wenn von der Gemeinde die noch fehlende Ausgleichsverpflichtung für 2.423 m² nachgewiesen wurde.

- d) Festsetzungen zu den Eingriffs- und Ausgleichsflächen innerhalb des Satzungsgebietes

1. Private Grünflächen

1.1 Anlage und Entwicklung eines südexponierten Ortsrands mit Pflanzung einer artenreichen Baum-Strauch-Hecke (Breite 8 m)

Die Pflanzungen dienen der Ortsrandeingrünung und Gestaltung des Wohn- und Lebensraumes. Um einen möglichst natürlichen Charakter der Hecken zu erhalten, sind verschiedene Arten mit unterschiedlicher Höhenentwicklung zu pflanzen. Die Hecken sollen nicht über die gesamte Grundstückslänge durchgehend gepflanzt werden, sondern in Gruppen, um die Pflanzung aufzulockern und um Durchblicke zu ermöglichen. Bäume sind mit in die Heckenanpflanzung einzubringen oder einzeln zu stellen (Obstgehölze).

Pflanzenauswahl Sträucher der potentiellen natürlichen Vegetation Hainsimsen-Buchen-Wald (Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete Bayerns von SEIBERT) und sonstige geeignete Arten:

Amelanchier lamarckii, -laevis	Kupfer-Felsenbirne, Hängende Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wollige Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach der Art:

CB	Carpinus betulus	Hainbuche (*)
PA	Prunus avium	Wild-Kirsche
SA	Sorbus aucuparia	Eberesche (*)

Obstgehölze wie Apfel, Birne

(*) Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe mind. 150-200 cm

Mindestpflanzqualität der Einzelgehölze:

Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18 cm

Pflanzdetail:

Pflanzqualität:	Sträucher: mind. 2xv, Höhe 60-100 bzw. 100-150
Bäume/Heister:	Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 cm bzw. Heister (*), Mindesthöhe 150-200 cm

1.2 Artenauswahl für sonstige Baumpflanzungen:

Acer*	Ahorn
Amelanchier*	Felsenbirne
Carpinus*	Hainbuche
Malus *	Apfel
Prunus *	Kirsche
Pyrus *	Birne
Sorbus *	Eberesche
Obstbäume**	

* Bäume in Arten und Sorten;

** Bei der Auswahl der Obstsorten wird eine Absprache mit dem Nachbarn empfohlen, um entsprechende Befruchtersorten zu wählen.

Pflanzqualität:

Hochstämme/Stammbüsche 3xv, m. B., STU 16/18 oder Solitärs

1.3 Freiwachsende, geschnittene Hecken und die Verwendung von Nadelgehölzen

Keine Verwendung von Nadelgehölzen wie Lebensbaum (Thuja), Chamaecyparis (Scheinzypresse), Fichten (Picea) für Hecken (→ Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes). Als Ersatz für immergrüne Gehölze bietet sich der Liguster in Art und Sorten an.

1.4 Vermeiden von durchgehenden Sockelzonen zur Einzäunung

Keine durchgehenden Sockelzonen für Einzäunungen. Durchlaufende Zaunsockel riegeln unnötig die Grundstücke gegeneinander ab und verhindern den Artenaustausch vor allem von Kleintieren. Punktfundamente für die Pfosten der Zäune sind zulässig.

1.5 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen müssen bis spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

1.5 Gestaltungshinweise

Jedem Bewerber wird von der Gemeinde die Broschüre des Landkreises Straubing-Bogen mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten ausgehändigt.

1.7 Freiflächengestaltungspläne

Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

2. Festsetzungen zur Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches

2.1 Extensivierung der Grünlandfläche

Die Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften.

Eine Mahd jährlich mit Abfuhr des Mähgutes

2.2 Anlage einer Streuobstwiese mit orts- bzw. landschaftstypischen Obstsorten (mind. 5 Stück)

Sortenauswahl in Absprache mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landespflege am Landsratsamt (? Kreisobstlehrgarten)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18 cm.

2.3 Pflanzungen einer Baum-Strauchhecke mit Kraut- und Wiesensäumen südlich der Kreisstraße SR 42:

Entwicklung einer arten- und strukturreichen Hecke mit Wärme liebenden Kraut- und Wiesensaum entlang der Kreisstraße: dazu mindestens 3 m Abstandsfläche zwischen extensiver Wiese und Südseite der Hecken beibehalten.

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach der Art.:

AA	Abies alba	Weiß-Tanne
BP	Betula pendula	Weiß-Birke
CB	Carpinus betulus	Hainbuche (*)
FS	Fagus sylvatica	Rot-Buche
PA	Prunus avium	Wild-Kirsche
PT	Populus tremula	Zitter-Pappel
QR	Quercus robur	Stiel-Eiche
SA	Sorbus aucuparia	Eberesche (*)

(*) Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe mind. 150-200 cm

Mindestpflanzqualität der Einzelgehölze:

Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18 cm

Zu pflanzende **Sträucher** der potentiellen natürlichen Vegetation Hainsimsen-Buchen-Wald (Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete Bayerns von SEIBERT) und sonstige geeignete Arten:

Pflanzenauswahl:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faul-Baum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wollige Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzdetail:

Menge:	mind. 3 St. pro Strauchart, im Wechsel alle 5 Sträucher mind. 1 Baum und 1Heister(*) im Inneren der Pflanzfläche (Hecke) einbringen
Pflanzqualität:	Sträucher: mind. 2xv, Höhe 60-100 bzw. 100-150 Bäume/Heister: Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 cm bzw. Heister (*), Mindesthöhe 150-200 cm
Pflanzdetail:	geschlossene Bepflanzung (lineare Struktur), mindestens 2 Reihen
Pflanzabstände:	1,5 m x 1,5 m

2.4 Anlegen von Steinriegeln und Brennenstandorten

Errichten von ca. 50 cm hohen Steinriegeln in Ost-West Ausrichtung. Den Steinriegeln sind im Süden sog. Brennstandorte vorzulagern. Hierzu ist der Oberboden abzutragen und durch Kies oder Schotter zu ersetzen.

2.5 Pflanzung entlang dem „Sparrgraben“ mit bachraum- und landschaftstypischen Gehölzen

Zu pflanzende **Einzelbäume** mit Festlegung nach der Art:

BP	Betula pendula	Weiß-Birke
PA	Prunus avium	Wild-Kirsche
PT	Populus tremula	Zitter-Pappel
QR	Quercus robur	Stiel-Eiche
SA	Sorbus aucuparia	Eberesche (*)

(*) Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe mind. 150-200 cm

Mindestpflanzqualität der Einzelgehölze:

Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18 cm

Zu pflanzende **Sträucher** der potentiellen natürlichen Vegetation Hainsimsen-Buchen-Wald (Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete Bayerns von SEIBERT) und sonstige geeignete Arten:

Pflanzenauswahl:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus frangula	Faul-Baum
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

2.6 Sicherungs- und Pflegemaßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Wiesenfläche und Wiesensäume:

- 1. bis 5. Jahr: 2x/Jahr zur Abmagerung der Fläche, später 1x/Jahr im Spätsommer (1. Mähtermin frühestens 1.7.)
- Beseitigung des Mähgutes, keine Verwendung von Saugmäher
- Keine Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmittel auf der Fläche
- Im Plan schraffierte Flächen sind der Sukzession (Wiesen- und Kräutersaum) zu überlassen, Mahd alle 3-5 Jahre im Spätsommer

Heckenpflanzung, Einzelbäume, Krautsäume:

- Die Hecken-Anpflanzungen sind gegen Verbiss zu schützen (Einzäunung)
- Verbiss- und Fege-Schutz für Einzelgehölze (Obst)
- keine Pflege zwischen 15.03.-01.07.
- Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen und haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen
- Pflege- und Erhaltungsschnitt der Hecken und Obst- und Einzelgehölzen
- Mahd der Krautsäume alle 3-5 Jahre, das Mähgut ist abzutransportieren
- Anfallendes Gehölzschnittgut kann als Totholz in den Hecken belassen werden

Zeitpunkt der Pflegemaßnahmen:

Pflegemaßnahmen sind grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Überwinterungszeiten durchzuführen.

§ 5 Hinweise

- a) Landwirtschaft
Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird bei jedem einzelnen Bauvorhaben das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme besonders geprüft. Einer angemessenen Weiterentwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wird Vorrang eingeräumt. Der Bauwerber wird hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.
- b) Abfallzweckverband
Abfallbehälter der Parz. 1 und 2 sind an den Abfuhrtagen an der Einmündung der Stichstraße bereitzustellen.
- c) Niederschlagswasserableitung
Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Der Überlauf ist dem Retentionsteich zuzuleiten.
- d) Mineraldünger und Pestizide, Streusalz
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte im gesamten Geltungsbereich verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.

§ 6 Satzung

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

5. VERFAHREN

1. BÜRGERBETEILIGUNG:

Neukirchen, 26. Jan. 2005
.....
Lobmeier
.....
Lobmeier, 1. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Abs.1 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 3. Dez. 2004 - 3. Jan. 2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Neukirchen, 26. Jan. 2005 - 3. Dez. 2004 - 3. Jan. 2005
.....
Lobmeier
.....
Lobmeier, 1. Bürgermeister

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Anschreiben vom 25.11.04

3. SATZUNG:

Neukirchen, 26. Jan. 2005
.....
Lobmeier
.....
Lobmeier, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Satzung beschlossen. - 5. Jan. 2005

4. AUSFERTIGUNG:

Neukirchen, 21. Juli 2005
.....
Lobmeier
.....
Lobmeier, 1. Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

5. BEKANNTMACHUNG:

Neukirchen, 21. Juli 2005
.....
Lobmeier
.....
Lobmeier, 1. Bürgermeister

Die Durchführung des Verfahrens wurde am 21. Juli 2005 bekannt gemacht.

Planung:

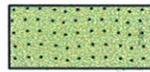


05.01.2005
.....
Lobmeier
.....
Datum / Unterschrift
Lobmeier, Erster Bürgermeister

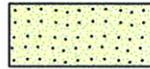
PLANLICHE FESTSETZUNGEN



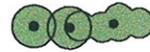
Geltungsbereich der Satzung



Öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot



Private Grünfläche mit Pflanzgebot



zu erhaltender Bewuchs



zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Standortfestlegung



zu pflanzende Bäume und Sträucher ohne Standortfestlegung



Kraut- und Wiesensaum



Steinriegel/ Lesesteinwälle Höhe 50 cm mit vorgelagerter Kies- u. Schotterfläche



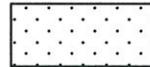
Ausgleichsfläche
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



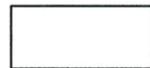
öffentliche Verkehrsflächen



Baugrenze



einbezogene Außenbereichsfläche



Fläche des festgesetzten Ortsbereiches

PLANLICHE HINWEISE



bestehende Gebäude



Retentionsteich



Höhenschichtlinien

GEMEINDE: NEUKIRCHEN	PLANNUMMER
ORT: SPARR	PLANUNGSSTUFE
FESTLEGUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG	MASSTAB M=1/1000
	DATUM 05.01.05
HIW HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH	ARCHITEKT LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING TEL.: (09421) 82121 FAX.: (09421) 82277
	UNTERSCHRIFT 



NO 42 - 37.20
NO 42 - 37.25

5429.2 - 29.2

Herausgegeben vom Bayer. Land

Retentionsteich

zu erhaltende Bäume und Sträucher

- Südexponierte Baum- und Strauchhecke mit Kraut- und Wiesensaum
- 5 Obstgehölze mit Standortfestlegung Extensivier. Grünland
- Steinriegel mit Kies- u. Schotterfläche
- bachbegl. Ufergehölze

Südexponierter Ortsrand auf privater Grundstückfläche mit artenreicher Baum- Strauchhecke

Südliche Baugrenze

Fabriweg

NO 42 - 37.25
NO 42 - 36.21

2728

272