

Stadt Waldkirchen



Ergänzungssatzung „Solla“

	Inhalt	Seite
A.	Satzung	2
B.	Begründung	6
C.	Verfahrensvermerke	9
D.	Anlagen	10



Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624
www.ibeder.com info@ibeder.com





A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) hat die Stadt Waldkirchen folgende Satzung beschlossen:

Ergänzungssatzung „Solla“

§ 1 Geltungsbereich

Die Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 2087 wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Solla einbezogen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 2.655 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1 : 1.000 (Anlage 1). Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 1 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 nach § 30 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

- | | |
|--------------------------------|--|
| (1) Art der baulichen Nutzung: | Dorfgebiet (MD) |
| (2) Bauweise: | Offene Bauweise |
| (3) Baugrenze: | Gemäß beigefügten Lageplan M = 1 : 1.000 (Anlage 1) |
| (4) Grenzabstände: | Allgemein Art. 6 BayBO
Einfriedungen mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze
Gewächse bis 2,0 m mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze
Gewächse über 2,0 m mind. 2,0 m zur Grundstücksgrenze |
- (5) Grünordnerische Festsetzungen
- Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln.
 - Tiergruppen schädigende Anlagen wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig, es sind nur sockellose Einfriedungen erlaubt.
 - Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen zu erhalten.
 - Zulässig sind wassergebundene Oberflächen, Rasengittersteine, Rasenfuge und dergleichen.



- Regenwasser und Oberflächenwasser ist großflächig zu versickern. Das Auffangen und Sammeln von Regenwasser der Dachflächen in Regenwasserzisternen (z.B.: zur Pflanzenbewässerung) ist erwünscht.
- Auf eine Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf ist zu achten. Größere Erdbewegungen (Aufschüttung/Abgrabung + - 1,50 m) sind nicht zulässig.
- Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.
- Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölze, heimische Laubbäume, Obstbäume) zu gestalten. Die Anpflanzung von fremdländischen Gehölzen, insbesondere Thuja, Scheinzypresse und dergleichen, ist nicht zulässig. Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum, Mindeststammumfang: 14-16 cm zu pflanzen (Hausbaum) und dauerhaft zu unterhalten.
- Das Satzungsgebiet ist an den Übergängen zur freien Landschaft effektiv durch Pflanzung der in §3 Ziff. 5.3 genannter Gehölze, in Form einer geschlossenen Hecke, mind. 3-reihig, frei wachsend, Pflanzabstand max. 1,50 m, einzugrünen.
Diese Hecke ist als Ausgleichsfläche im Ökoflächenkataster zu erfassen.

(5.1) Einfriedungen und Zäune

Als Einfriedungen sind nur Zäune bis max. 1,00 m Höhe und nur Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Zäune sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 15 cm über dem Boden auszuführen (Durchgängigkeit für Kleinsäuger, z.B. Igel).

(5.2) Böschungsbefestigungen

Technische Böschungsbefestigungen (z.B. Gabionen, Betonmauern, Wasserbausteine) sind zu vermeiden (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes). Freistehende Stützmauern über 1,50 m Höhe sind unzulässig.

(5.3) Artenliste

Für die in der Grünordnungsplanung festgesetzten Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Großbäume zur Ortsrandeingrünung:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Ulme	<i>Ulmus-Hybride</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Gehölze für Feldhecken – mindestens 3-reihig im Abstand von 1,5 m:

Wildobst:

Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Berberitze	<i>Lonicera nigra</i>



Kleinwüchsige Bäume und Sträucher:

Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus
Traubenhollunder	Sambucus racemosa
Weißdorn	Crataegus
Salweide	Salix caprea

Niedrigwachsende Gehölze:

Ohrweide	Salix aurita
Hundsrose	Rosa canina

Obstbäume für private Flächen:

Äpfel:

Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Goldrenett, Malerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Herrnhut, Zabergäu

Birne:

Augustbirne, Bunte Juli, Conference, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Elsa, Petersbirne, Prinzessin Marianne

Zwetschgen:

Schönberger Zwetschge, The Czar, Wangenheims, Frühzwetschge

Auf autochthones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten.

Die Pflanzungen sind freiwachsend zu gestalten, kein Rückschnitt, kein Formschnitt.

(6) Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub), sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bauwilligen zu dulden.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen im Grenzbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen ist unzulässig.

(7) Denkmalschutz

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind zu beteiligen.

§ 4 Planliche Festsetzungen

Siehe hierzu Lageplan mit Satzungsbereich und planlichen Festsetzungen (Anlage 1).



§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

(Siegel)



B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt sind.

Bei der Ortschaft Solla liegt ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vor. Die Zahl der bestehenden Bauten besitzt ein gewisses Gewicht und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Die vorhandene Bebauung bildet den Rahmen für das Einfügen der künftigen Baukörper.

Es ist keine Baulandausweisung in größerem Stil geplant. Bei der satzungsmäßigen Hereinnahme der Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 2087 der Gemarkung Stadl in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt es sich um einen kleinen Bereich, der im Vergleich zur Gesamfläche des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Die Schaffung von neuem Wohnraum für junge Familien liegt im öffentlichen Interesse.

Die Abrundung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2. Lage des Grundstückes, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt südlich im Ortskern von Solla. Die Entfernung zum Zentrum von Waldkirchen beträgt ca. 7,5 km. Das Planungsgebiet besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Süden. Es erstreckt sich auf die Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 2087 der Gemarkung Stadl. Es handelt sich um eine Gesamfläche von ca. 2.655 m², siehe Anlage 1.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die bestehende Wohnbebauung bzw. die Gemeindestraße
Im Westen:	durch die bestehende Wohnbebauung bzw. die Gemeindestraße
Im Süden:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. die Gemeindestraße
Im Osten:	durch landwirtschaftliche Nutzfläche

3. Erschließung

3.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße (Solla) Flurnummer 2086. Eventuell anfallende Kosten hierfür trägt der jeweilige Antragsteller.

3.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet erfolgt über das Versorgungsnetz der Wassergenossenschaft Solla. Die Zuleitungen bis zu den entsprechenden Grundstücksgrenzen (Bauparzellen) sind durch den jeweiligen Bauantragssteller herzustellen und vorab mit der Stadt und Wassergenossenschaft abzustimmen. Die Kosten hierfür trägt der jeweilige Antragsteller.

3.4. Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Waldkirchen im Mischsystem angeschlossen. An das Mischsystem ist ausschließlich der Anschluss von Schmutzwasser erlaubt. Das anfallende Oberflächenwasser ist zu sammeln und großflächig versickern zu lassen. Die Zuleitungen bis zu den entsprechenden Grundstücksgrenzen (Bauparzellen) sind durch den jeweiligen Bauantragssteller herzustellen und vorab mit der Stadt abzustimmen. Die Kosten hierfür trägt der jeweilige Antragsteller.



3.5 Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“ (AWG). Die Kosten hierfür trägt der jeweilige Antragsteller.

3.6 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerke. Die Kosten hierfür trägt der jeweilige Antragsteller.

3.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Flächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Die Außenflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Beseitigung:

- Das anfallende Oberflächenwasser ist zu sammeln und großflächig versickern zu lassen
- Es ist ein Sickertest als Nachweis für eine funktionierende Oberflächenwasserversickerung zu erstellen.

4. Umweltschutz

4.1 Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet liegt südlich im Ortskern von Solla in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung in einer Entfernung von ca. 7,5 km zum Zentrum der Stadt Waldkirchen.

Die Ortschaft Solla soll um zwei Bauparzellen erweitert werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,27 ha.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und werden als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft ohne größeren Baumbestand und schützenswerten Lebensraum für Tierarten.

Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Wiesenfläche. Die Versiegelung und Bebauung der Flächen auf dem Grundstück wird jedoch durch die Festsetzung der offenen Bauweise begrenzt.

Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht in das Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Auen werden von der Ergänzungssatzung nicht berührt. Auf den Parzellen sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf den Grundstücken ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen

Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.



Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche der Ergänzungssatzung „Solla“ grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

5. Denkmalschutz

Im Ortszentrum von Solla und damit in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich folgende Baudenkmäler:

- D-2-72-151-148
Zugehöriges Bachhaus, Kleinbau mit Satteldach, Holzständerwerk, Ofen aus Bruchstein/Ziegelmauerwerk, 2. Hälfte 19. Jh.
- D-2-72-151-153
Bildstock, toskanische Säule, darüber Laterne mit Bildnische und Inschrift, 18. Jh.; zwischen zwei Kastanien in der Ortsmitte
- D-2-72-151-152
Wasserleitung des 18. Jh. Zur Versorgung von jeweils drei Anwesen: drei Granitsteinpfeiler mit dreigeteiltem Rohrsystem, bez. 1797; in Abständen entlang der Dorfstraße

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind zu beteiligen.



C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.10.2020 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Solla“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung

Im Zeitraum vom 14.12.2020 bis 18.01.2021 wurde der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung des Satzungsentwurfes im Rathaus Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.12.2020 durch Veröffentlichung in der Passauer Neuen Presse (PNP) und auf der Homepage der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Solla“ in der Fassung vom 25.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 27.01.2021 bis 12.03.2021 um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat von Waldkirchen hat am 24.03.2021 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Satzungsentwurf wurde als Ergänzungssatzung „Solla“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am durch Aushang und Veröffentlichung in ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkirchen, den

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

(Siegel)



D. Anlagen

- Anlage 1: Satzungsbereich und planliche Festsetzungen M = 1 : 1 000
- Anlage 2: Lageplan M = 1 : 1 000 Bestandsplan
- Anlage 3: Lageplan M = 1 : 2 000 Bestandsplan
- Anlage 4: Flächennutzungsplan M = 1 : 2.000
- Anlage 5: Topographische Karte M = 1 : 5 000 mit Hinweis auf Plangebiet
- Anlage 6: Topographische Karte M = 1 : 25 000 mit Hinweis auf Plangebiet
- Anlage 7: Luftbild maßstabslos mit Hinweis auf das Plangebiet



Anlage 1: Satzungsbereich und planliche Festsetzungen



LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- Baugrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Grünfläche mit Pflanzgebot auf privatem Grundstück
- Pflanzgebot für Einzelbäume (Ziff. 5.3)
- Pflanzgebot für Hecke (Ziff. 5.3)

M = 1 : 1.000



Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624
www.ibeder.com info@ibeder.com

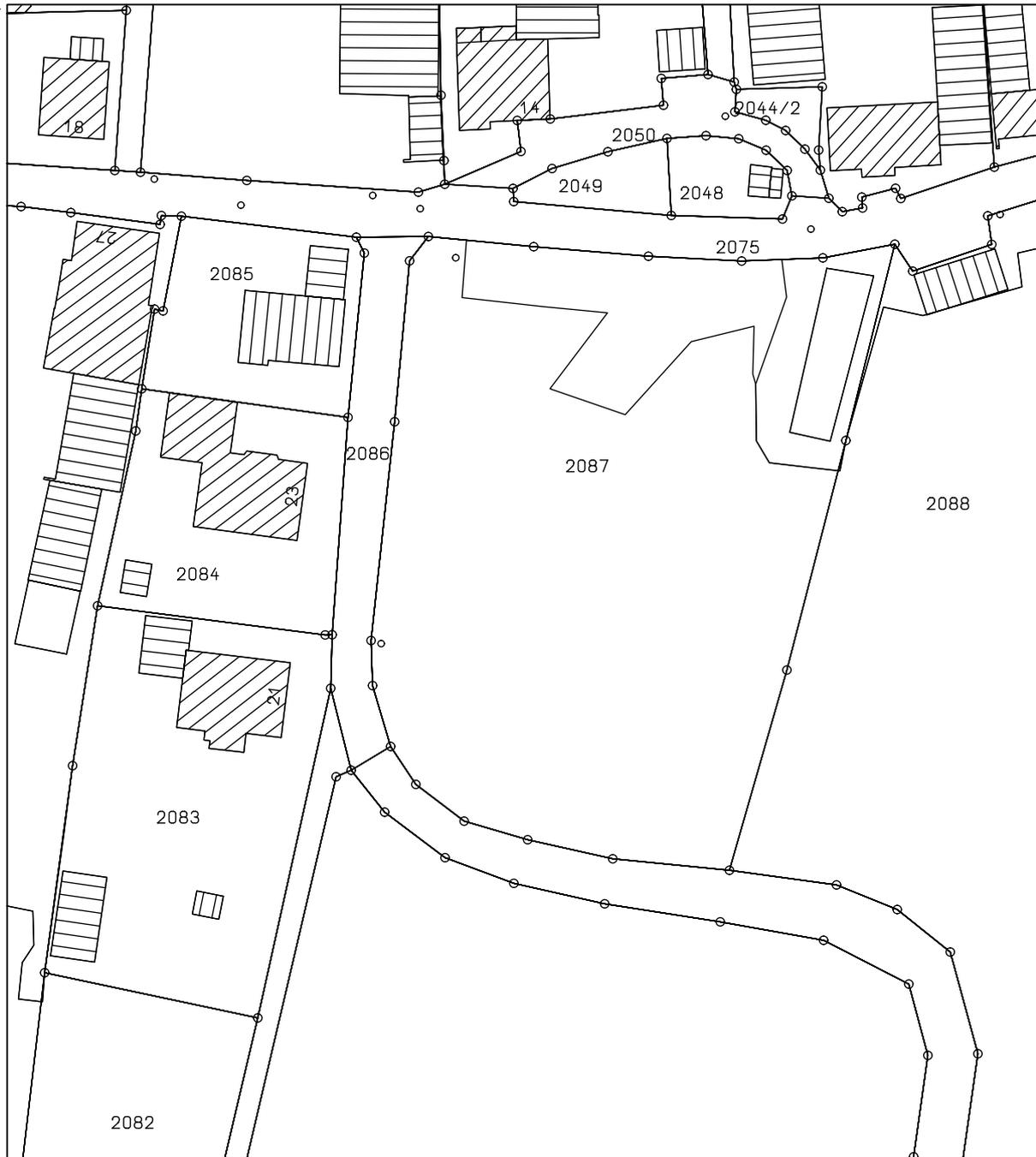




Anlage 2: Lageplan



M = 1 : 1.000



Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624
www.ibeder.com info@ibeder.com





Anlage 3: Lageplan



M = 1 : 2.000



Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624
www.ibeder.com info@ibeder.com





Anlage 5: Topographische Karte
mit Hinweis auf das Plangebiet



M = 1 : 5.000



Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624
www.ibeder.com info@ibeder.com

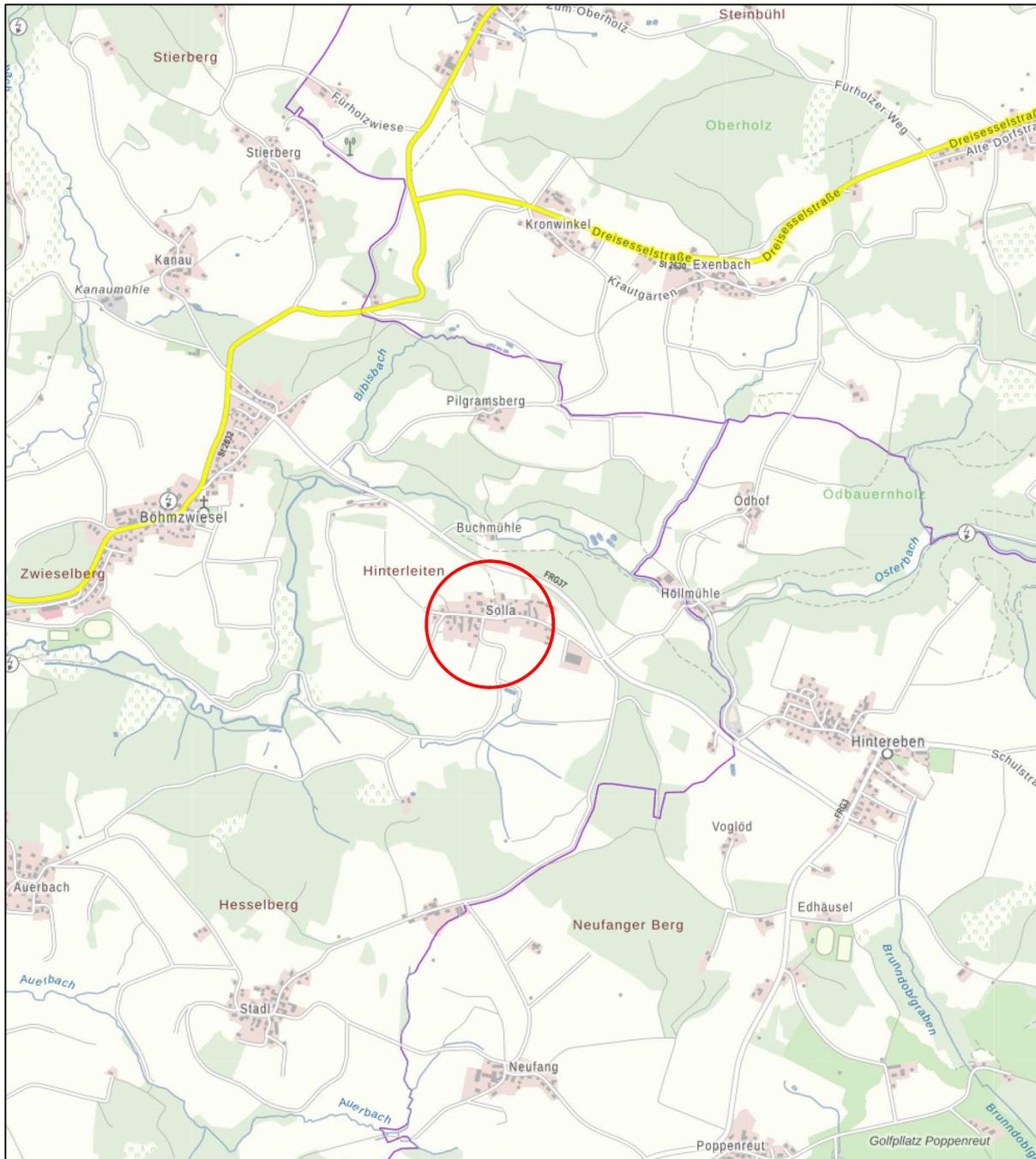




Anlage 6: Topographische Karte
mit Hinweis auf das Plangebiet



M = 1 : 25.000



Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624
www.ibeder.com info@ibeder.com





Anlage 7: Luftbild
mit Hinweis auf das Plangebiet



M = maßstabslos



Adalbert-Stifter-Straße 83 Tel. (08556) 9728623
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624
www.ibeder.com info@ibeder.com

