

Stadt Waldkirchen



Ergänzungssatzung „Stadt-West“



Landkreis Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk Niederbayern

Stand der Planung:

Entwurf in der Fassung vom 22.07.2024

Ausfertigung in der Fassung vom 18.09.2024

Stadt Waldkirchen
Rathausplatz 1
94065 Waldkirchen
tel: +49(0) 8581 202-35
www.waldkirchen.de

01.11.2024

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---------------------------------|-----------|
| <i>A.</i> | <i>Satzung</i> | <i>3</i> |
| <i>B.</i> | <i>Begründung</i> | <i>6</i> |
| <i>C.</i> | <i>Verfahrensvermerke</i> | <i>9</i> |
| <i>D.</i> | <i>Anlagen</i> | <i>10</i> |

A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat die Stadt Waldkirchen folgende Satzung beschlossen:

Ergänzungssatzung „Stadl-West“

§ 1

Geltungsbereich

Die Flurstücke 14/0 (Tfl.) und 14/1 der Gemarkung Stadl bilden den Geltungsbereich dieser Satzung. 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 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: Wohngebäude sind innerhalb des Baufensters zu errichten.
Garagen und Nebengebäude gemäß Art. 57 Abs. 1 a bzw. 1 b dürfen außerhalb des Baufensters errichtet werden.
4. Grenzabstände: allgemein Art. 6 BayBO
Einfriedungen mindesten 0,5 m zur Grundstücksgrenze
Gewächse bis 2,0 m mindesten 0,5 m zur Grundstücksgrenze
Gewächse über 2,0 m mindesten 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.
 - Oberflächenwasser ist großflächig zu versickern, Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Dachrinnenwasser ist in den bestehenden Oberflächenwasserkanal einzuleiten
 - 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.
- Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) in einer Gesamtgröße von mehr als 20 m² (Summe aller Schotterflächen) ist unzulässig.

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 unzulässig (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes).

5.3 Pflanz- und Artenliste

Fremdländische Koniferen wie Thujen oder Scheinzypressen, bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig. Für Pflanzungen auf öffentlichen Grünflächen, auf privaten Gewerbeflächen und auf Ausgleichsflächen sind folgende standortgerechte Gehölzarten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe: 14-16 cm

| | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Alnus rubra | Rot-Erle |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 1x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe: 14-16 cm

| | |
|------------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Geschlossene Gehölzpflanzung

10 % Heister Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm, wahlweise Solitärs, Mindesthöhe 100 cm

90 % Sträucher, Mindestqualität verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Heckenrose oder ähnlich |
| Sambucus nigra | Holunder |

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.

Hinweise:

Die Vorschriften der Art 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m, zu landwirtschaftlichen Flächen mindestens 4 m einzuhalten. Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Versorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Waldkirchen, den 05.11.2024


Christian Zarda, 2. Bürgermeister



B. Begründung

I. Erläuterung, Anlass der Planung, Zielsetzung

1 Erfordernis und Ziele der Planung

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 Stadl 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 Flurstücke 14/0 (Tfl.) und 14/1 der Gemarkung Stadl in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt es sich um einen kleinen Bereich, der im Vergleich zur Gesamtfläche des Ortsteils nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Die Abrundung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2 Lage des Grundstückes, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Stadl. Die Entfernung zum Zentrum von Waldkirchen beträgt ca. 2,8 km. Das Planungsgebiet besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Nordwesten. Es erstreckt sich über die Flurstücke 14/0 (Tfl.) und 14/1 der Gemarkung Stadl, siehe Anlage 1.

Es wird wie folgt begrenzt:

| | |
|-------------|--------------------------------------|
| Im Norden : | durch die Gemeindestraße |
| Im Westen: | durch landwirtschaftliche Nutzfläche |
| Im Süden: | durch landwirtschaftliche Nutzfläche |
| Im Osten: | durch die bestehende Bebauung |

3 Erschließung

3.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße.

3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch das Versorgungsnetz der Stadtwerke Waldkirchen gesichert. Die Zuleitungen von der öffentlichen Anlage bis zur Grundstücksgrenze (Bauparzelle) sind durch den Bauantragssteller herzustellen und vorab mit der Gemeinde abzustimmen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

3.3 Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Waldkirchen angeschlossen. Die Entsorgung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser ist zu sammeln und nach den Vorgaben der aktuellen Entwässerungssatzung der Stadt Waldkirchen zu entsorgen. Die Zuleitungen von den öffentlichen Anlagen bis zur Grundstücksgrenze (Bauparzelle) sind durch den Bauantragssteller herzustellen und vorab mit der Gemeinde abzustimmen. Die Kosten hierfür trägt der Antragsteller.

Aufgrund der vorhandenen Topographie kann bei extremen Niederschlagsereignissen nicht völlig ausgeschlossen werden, dass sich Fließwege im Planungsbereich bilden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bei Geländeanschnitten muss zudem mit Hang- und Schichtwasseraustritten aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

3.4 Brandschutz/Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen. Der Brandschutz ist durch ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck nicht unter 2,5 bar vorliegt. Der nächstgelegene Hydrant soll eine Entfernung von ca. 75 Meter zur Grundstücksgrenze aufweisen. Der Abstand von den Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

3.5 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerke.

3.6 Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Emissionen, Steinschlag, und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft sind entschädigungslos hinzunehmen. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

3.7 Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“ (AWG).

3.8 Altlasten

Das Planungsgebiet ist nicht im Altlastenkataster eingetragen, hier liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

3.9 Denkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich und den näheren Umgriff des Bebauungsplans keine Hinweise auf Boden- bzw. Baudenkmale. Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmale wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.

4 Umweltschutz

Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rande des Ortsteils Stadl in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung in einer Entfernung von ca. 2,8 km zum Zentrum der Stadt Waldkirchen. Die Ortschaft Stadl soll durch 2 Bauparzelle erweitert werden.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und wird als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft ohne Baumbestand und schützenswerten Lebensraum für Tierarten.

Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Wiesenfläche. Die Versiegelung und Bebauung der Fläche auf dem Grundstück werden jedoch durch § 34 BauGB 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 des Geltungsbereiches 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.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und den näheren Umgriff keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.

C. Verfahrensvermerke

1) Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 26.06.2024 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Stadl-West“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2024 durch Aushang im Rathaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

2) Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.07.2024 bis 23.08.2024 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.07.2024 durch Aushang im Rathaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden vom 23.07.2024 bis 23.08.2024 die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

3) Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 18.09.2024 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

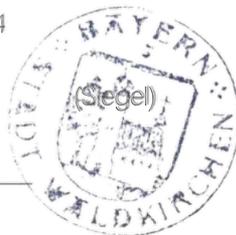
Der Satzungsentwurf wurde als Ergänzungssatzung „Stadl-West“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 05.11.2024 durch Aushang im Rathaus und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Waldkirchen, den 05.11.2024



Christian Zarda, 2. Bürgermeister



D. Anlagen

| | | | | |
|----|---|----------------|-------|----|
| 01 | Satzungsbereich in der Fassung vom 18.09.2024 | M = 1 : 1.000 | Seite | 11 |
| 02 | Übersichtskarte, topographische Karte | M = 1 : 25.000 | Seite | 12 |
| 03 | Katasterkarte Bestand | M = 1 : 5.000 | Seite | 13 |
| 04 | Auszug aus dem Flächennutzungsplan | M = 1 : 5.000 | Seite | 14 |
| 05 | Luftbild | M = 1 : 5.000 | Seite | 15 |



Baufenster



Satzungsbereich

