

---

## 2. Satzung

über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortschaft Pittrich, Gemeinde Kirchroth

---



*Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde Kirchroth folgende Satzung:*

## **§ 1**

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortschaft Pittrich (Teilbereich im Norden und nordöstlich von Pittrich) werden gemäß den in den beigefügten Lageplänen im Maßstab 1:1000 und 1:5000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Lagepläne sind, zusammen mit den planlichen Festsetzungen, Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2**

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 eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

## **§ 3**

Bezüglich der naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme und Bewertung, sowie der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird auf die beiliegende Anlage Nr. 1 vom 18.10.2018 verwiesen. Die Anlage Nr. 1 ist Bestandteil dieser Satzung. Insbesondere wird auch auf die weiteren grünordnerischen Festsetzungen im Plan sowie der Anlage Nr. 1 verwiesen.

## **§ 4**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.

## **§ 5**

Zulässig sind maximal 2-geschossige Gebäude (II).

## **§ 6**

Bezüglich Dachform sind symmetrisch geneigte Satteldächer, versetzte Pultdächer, sowie Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zulässig.

## § 7

A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

B. Der Oberbodenabtrag für Bauvorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden, archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag entschieden.

C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und ggf. eine Leistungsbeschreibung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege.

D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen, sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn bei der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder beim Bayer. Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen.

## § 8

Bepflanzungen entlang der nördlichen landwirtschaftlichen Grundstücke sind so durchzuführen, dass bei der landwirtschaftlichen Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind nach Art. 48 AGBGB einzuhalten. Bei hohen Bäumen (über 2 Meter) ist nach Art. 48 Abs. 1 AGBGB ein Grenzabstand von mindestens 4 Metern zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten. Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden.

## § 9

Vor jeder Garage ist auf dem jeweiligen Grundstück ein nicht eingezäunter Stellplatz (bei Doppelgarage 2 Stellplätze) von mindestens 5 m Tiefe anzulegen. Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück zusätzlich zum Stauraum vor einer Garage oder einem Carport ein weiterer Stellplatz zu schaffen. Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, o.ä.) zu erstellen.

## § 10

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Satzung mit der Bekanntmachung in Kraft.



Kirchroth, \_\_\_\_\_  
Gemeinde Kirchroth

Josef Wallner  
1. Bürgermeister