

Ortsabrundungsplan M 1:1000

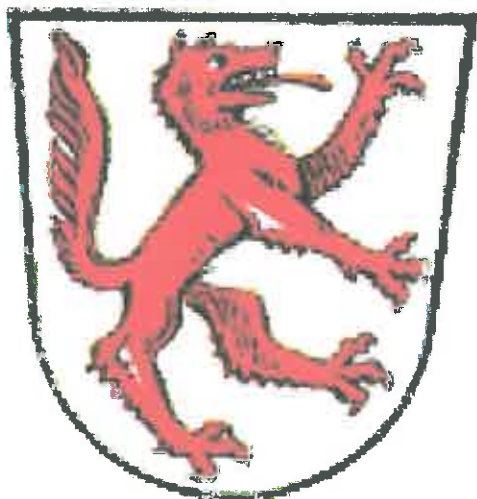
1. Erweiterung

der Ortsabrundungssatzung für den

Ortsteil „Eck“

in der

Gemeinde Untergriesbach



Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 u. 3 des Baugesetzbuches –BauGB

Satzung

Entwurfsverfasser:

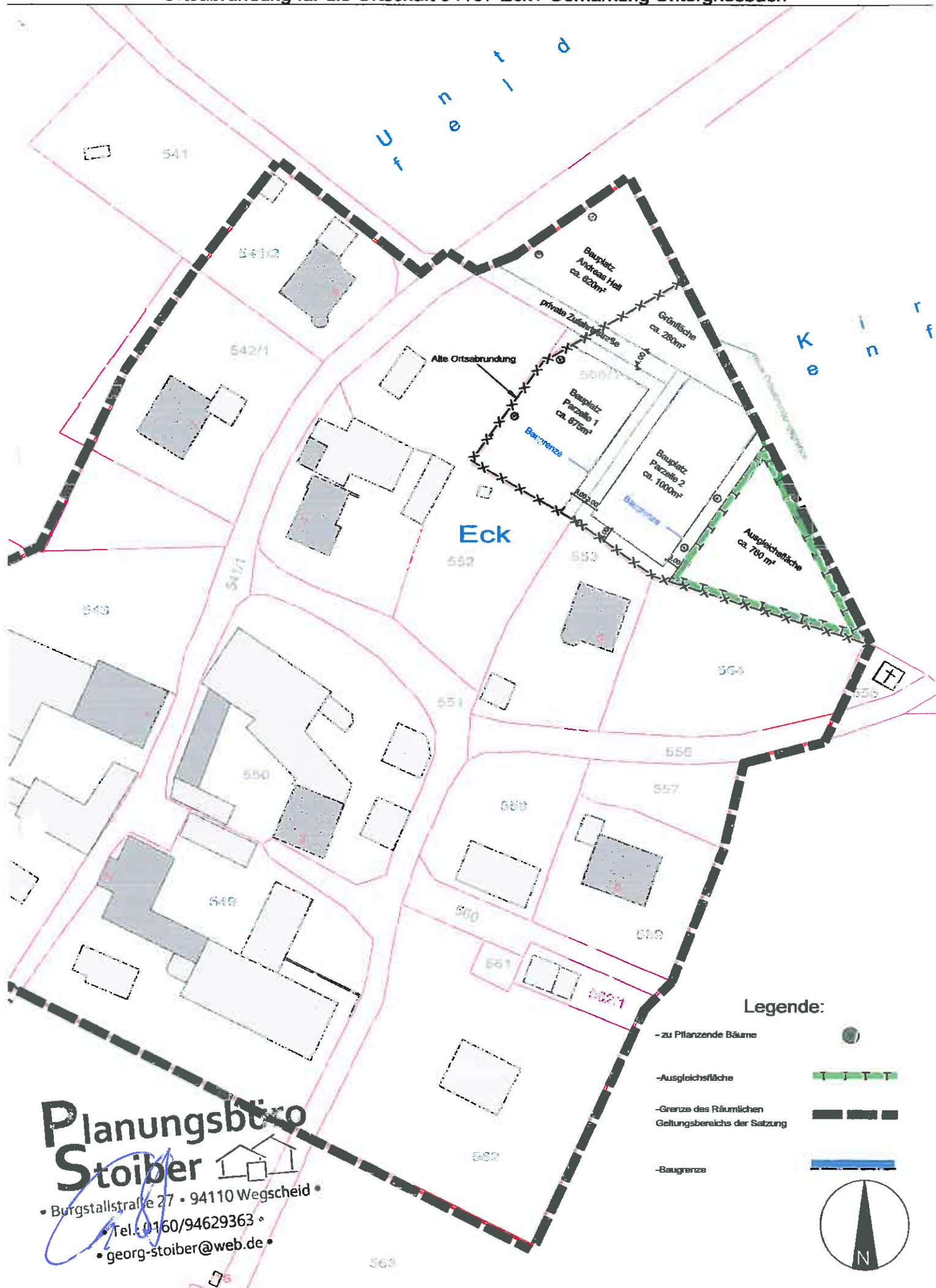
Wegscheid, den 20.04.2016

Planänderung	E.H.	19.01.2016
1. Änderung		03.02.2016
2. Änderung		13.04.2016
Endausfertigung	E.H.	20.04.2016

Planungsbüro
Stoiber

• Stoiber Georg
• Burgstallstraße 27
• 94110 Wegscheid/Wildenranna
• Tel.: 0160/94629363
• georg.stoiber@weh.de





• Bauplanung
• Bauberatung



**Planungsbüro
Stoiber**

• Burgstallstraße 27 • 94110 Wegscheid •
• Tel.: 0160/94629363 •
• georg-stoiber@web.de •

Legende:

- zu Pflanzende Bäume 
- Ausgleichsfläche 
- Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs der Satzung 
- Baugrenze 



Satzung:

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Eck werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan vom 12.04.2016 ist verbindlicher 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 gem. § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB

§ 3

Zum Bestandteil dieser Satzung werden weiter folgende Festsetzungen nach § 9 BauGB erklärt.

a. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO

b. Maß der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr.1 und § 16 – 21 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

max. Zulässige: 0,3

c. Geschossflächenzahl (GFZ)

max. Zulässige: 0,6

d. Zahl der Vollgeschosse

max. 2 Vollgeschosse

e. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlage

 Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO

f. Zu- und Abfahrten von Garagen

Die Zu- und Abfahrten von Garagen zur Privatstraße, muss mindestens eine Länge von 5m vorhanden sein

Hinweis: Die Festsetzungen der Erweiterung beziehen sich nur auf die Parzelle 1 und 2 sowie auf der Parzelle Andreas Hell. Die vorhandene Satzung bleibt unberührt.

§ 4

Festlegungen zur Ausgleichsfläche

Für die Ausgleichsfläche ist der Eigentümer des Bauplatzes Andreas Hell verantwortlich.

Die Ausgleichsfläche wird als extensives Grünland genutzt und ist nur zweimal pro Jahr zu mähen. Der erste Schnitt darf erst nach dem 15.06. erfolgen, der 2. Schnitt frühestens 8 Wochen nach dem ersten Schnitt. Das Mähgut ist abzufahren und zu verwerten. Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden. Die Fläche ist vor Ort kenntlich zu machen, sie darf auch nicht in den Gartenbereich einbezogen werden, d.h. sie darf nicht eingezäunt werden.

Die Ausgleichsfläche muss umgesetzt werden sobald die erste der Bauparzellen bebaut oder erschlossen wird.

Bäume in privaten Flächen

Für jedes Grundstück ist die Pflanzung mindestens zweier Obstbäume festgesetzt. Die Pflanzungen sind bis zur Fertigstellung der Maßnahme vorzunehmen und als Hochstamm zu setzen. Der Standort der Obstbäume ist auf dem Baugrundstück frei wählbar.

Mögliche Obstbäume als Hochstamm, bevorzugt regionale Sorten:

- Boskop
- Jakop Fischer
- Blutbirne
- Usw.

§ 5

Mögliche auftretenden Lärm- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit und Tierhaltung einschließlich Gülleausbringung, auch außerhalb der üblichen Arbeitszeit, sind zu dulden.

§ 6

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Untergriesbach, den.....13. JULI 2016



Duschl, Erster Bürgermeister

Hinweise:

1. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Begründung:

1. Anlass der Planung:

Durch die 1. Erweiterung soll eine verbesserte bauliche Nutzung im Nord - Osten des Ortsteils „Eck“ entstehen. Die alte Ortsabrundung wie sie aktuell ist, ist nicht optimal.

Durch die Erweiterung ergibt dies ein optimales Abrundungsbild und es sollen 2 weitere Bauplätze ,Parzelle 1 und Parzelle 2, für Einfamilienhäuser werden, da die vorhandenen Bauplätze in Eck wegen Eigenbedarf unverkäuflich sind.

2. Erschließung:

Für die vorgesehenen Bauvorhaben wird eine Privatstraße von der Straße Eck errichtet. Das Fahrrecht müssen die Grundstückseigentümer privatrechtlich klären.

Die Wasserversorgung der Erweiterung erfolgt über die gemeindlichen Versorgungsnetze.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine eigne „Klein-Kläranlage“ und die Stromversorgung über EON.

3. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**

Die Ortsabrundung Eck soll Nord – Östlich erweitert werden.

Die Aktuelle Vegetation im Planungsgebiet besteht aus intensiv genutztem Grünland für die Landwirtschaft. Die Ausgleichsfläche befindet sich innerhalb der Erweiterung und für die Ausgleichsfläche ist der Eigentümer des Bauplatzes Andreas Hell zuständig.

Zur Ermittlung des ,Nachweises der erforderlichen Ausgleichflächen wird im Folgenden nach dem Leitfaden „für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ verfahren, d.h. es wird entsprechend dem Leitfaden (S.8, Abb. 3) in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) vorgegangen.

1. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume.

Die aktuelle Vegetation im Planungsgebiet besteht aus intensiv genutztem Grünland.

Am Rande des Planungsgebietes findet sich ebenfalls intensiv genutztes Grünland.

1.2 Schutzgut Boden

Geologisch gehört das Gemeindegebiet dem Gneisgebiet des vorderen Bayerischen Waldes an. Als Bodentyp ist hauptsächlich eine mittel- bis flachgründige Braunerde anzutreffen. Das Planungsgebiet ist ohne kultur-historische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.

1.3 Schutzgut Wasser

Durch das geplante Vorhaben wird das Grundwasser nicht angeschnitten. Des Weiteren sind Fließgewässer, stehende Gewässer, Quellen und wasserführende Schichten durch Planung nicht berührt. Natürliche Versickerung des Niederschlagswassers.

1.4 Schutzgut Luft/Klima

Das Planungsgebiet wird klimatisch nicht beeinträchtigt. Die Niederschläge bewegen sich bei ca. 800mm, die mittleren Jahrestemperaturen liegen zwischen 7 und 7,50 °C
Gut durchlüftetes Planungsgebiet.

1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Die sonst noch angrenzenden Flächen werden intensiv als Grünland genutzt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Planungsgebiet nur Flächen liegen, die eine geringe Bedeutung für Natur- und Landschaft haben.

Auch das Landschaftsbild wird durch die Erweiterung nicht negativ beeinträchtigt.

Aufgrund der vorgenommenen Bewertung (nach Liste 1.a Leitfaden) stellt sich das Planungsgebiet als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar und wird demzufolge in Kategorie I eingestuft.

2. **Erfassung der Ausgestaltung der geplanten Bebauung, nach Matrix, Abb. 7 (Leitfaden)**

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Die Beeinträchtigung für Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist bei niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutz Grad in das Feld B einzuordnen.

Hierfür sind Kompensationsfaktoren in einer Spanne von 0,2 -0,5 vorgegeben.

3. **Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsfläche (Kompensationsfaktor gemäß Liste 1a Leitfaden)**

Bezüglich der Eingriffsschwere ist das Planungsgebiet dem TYP B: niedriger bzw. mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen.

Die Festgesetzte GRZ=gleich oder kleiner 0,3 oder entspr. Eingriffsschwere.

Hinsichtlich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist das Gebiet in die Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung (intensiv genutztes Grünland) einzustufen.

Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors ergibt sich entsprechend der Matrix ein Wert von 0,2 – 0,5.

Aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrades wird ein Wert von 0,38 als ausreichend erachtet.

4. Auswahl der Ausgleichsfläche und Naturschutzfachliche Maßnahmen

Ausgleichsflächenberechnung

Aufgrund der vorhandenen Beziehungen und Wechselwirkungen der verschiedenen betrachteten Bereiche ergibt sich bei der Wertigkeit der Fläche ein „Gebiet mit geringer Bedeutung“. Bei der Eingriffsschwere von Typ B wird unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,38 angesetzt.

Baufläche: Straße: 80 m²

- Parzelle 1: 875 m²
 - Parzelle 2: 1000 m²
- Ges. Fläche 1955 m²

Mit Kompensationsfaktor 0,38 ergibt 742,90 m² Ausgleichsfläche

Mit geplanten 760m² Ausgleichsfläche wird dies somit erreicht.

Die Ausgleichsfläche befindet sich in der Ortsabrundungserweiterung. Die Festlegungen für die Ausgleichsfläche wurden in der Satzung § 4 festgesetzt. (siehe Seite 3)



Untergriesbach, den.....13. JULI 2016

Duschl, Erster Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss ist am 13. JULI 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden (34 Abs. 6 Satz 2 i.V. m. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Die 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung liegt in der Gemeinde Untergriesbach während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Untergriesbach, den 13. JULI 2016

Duschl, Erster Bürgermeister