

# 1. Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Willersdorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGL I S. 2141) i.V. m. Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, erlässt der Markt Untergriesbach im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB folgende

## 1. Änderungssatzung:

### § 1

Die neuen Gesetze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Willersdorf, Markt Untergriesbach, werden gem. den im angeführten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Der Änderungsbereich ist schraffiert dargestellt.

Die anhängenden textlichen Festsetzungen zur Regelung der naturschutzrechtlichen Eingriffe sind 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 Innenbereiche eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### § 3

Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Untergriesbach, den 16. Dezember 2004

MARKT UNTERGRIESBACH

KOHL, 1. BÜRGERMEISTER

Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung vom 14.12.2004 vorstehende Satzung beschlossen. Die Satzung wurde mit Aushang an der Amtstafel am 16.12.2004 öffentliche bekannt gemacht.

Die Satzung tritt demnach am 16.12.2004 in Kraft.

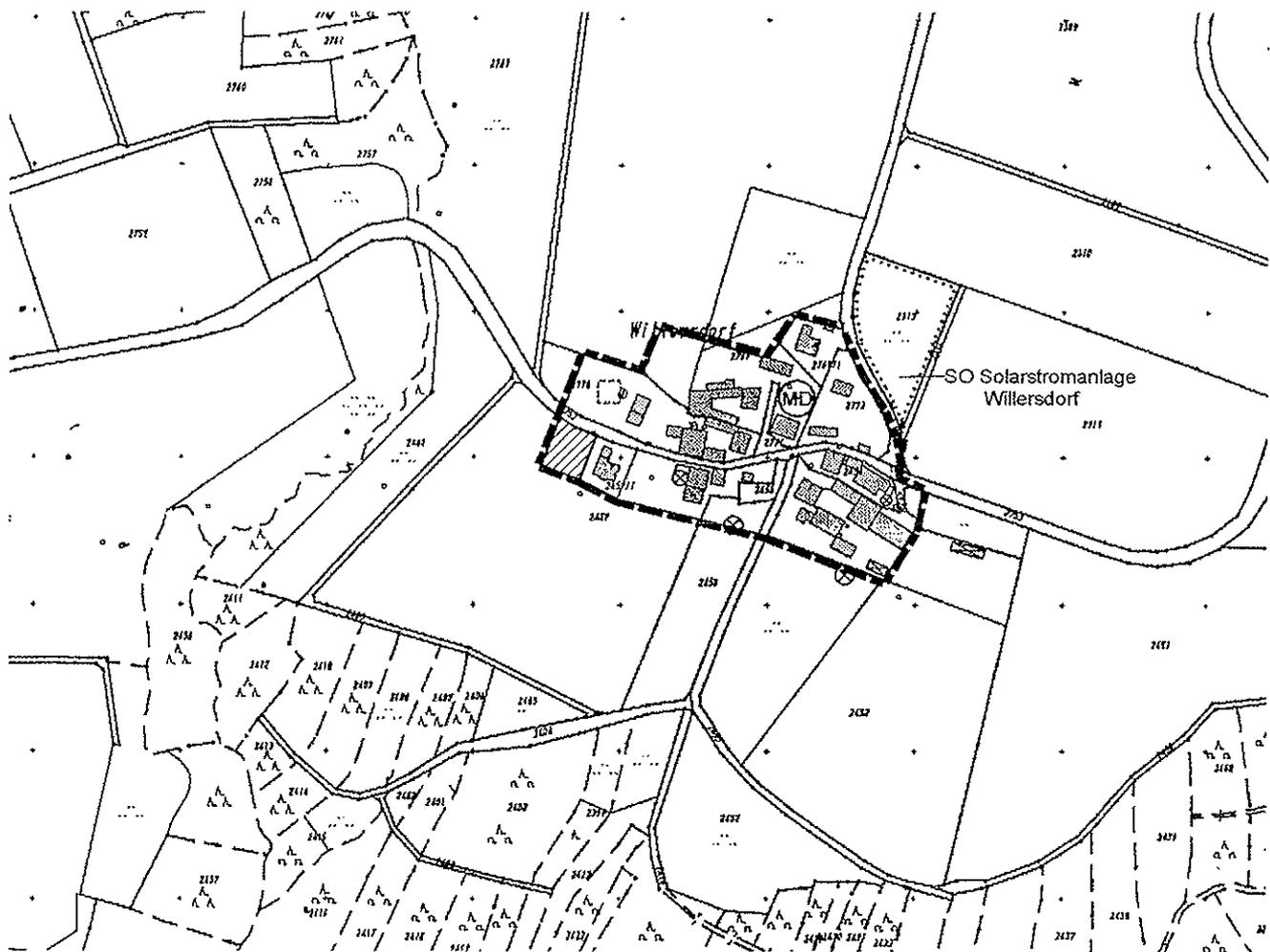


Untergriesbach, den 16. Dezember 2004

MARKT UNTERGRIESBACH

KOHL, 1. BÜRGERMEISTER

# Lageplan 1 : 5000



## LEGENDE :

-  = GELTUNGSBEREICH DER ORTSABRUNDUNG
-  = NEU HINZUKOMMENDE AUBENBEREICHSGRUNDSTÜCKE
-  = DORFGEBIET
-  = SONDERGEBIET "SOLARSTROM"

DIE VON DER ÄNDERUNG BETROFFENE GRUNDSTÜCKSEIGENTUMER STIMMT DER VEREINBARTEN ÄNDERUNG AUF DEM GRUNDSTÜCK DER FLUR-NR. 2459 TEILFL. GEMARKUNG LAMMERSDORF, GEMEINDE UNTERGRIESBACH GEM. § 13 BauGB ZU.

FLUR-NR.	NAME, ANSCHRIFT	UNTERSCHRIFT
2459 TEILFL.	Lang Johann Willersdorf 4 94107 Untergriesbach	<i>Lang Johann</i>
2459 TEILFL.	Lang Maria Willersdorf 4 94107 Untergriesbach	<i>Lang Maria</i>

09.12.2004 1 : 5000

200407 Satzungserweiterung Lang Christian

# ORTABRUNDUNGSSATZUNG WILLERSDORF

## 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG

### ANLAGE ZUR BERGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

#### NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Für die Betrachtung der zusätzlichen Bauflächen unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist die Prüfung von eventuellen Eingriffen und daraus resultierenden Eingriffsregelungen zu untersuchen.

#### **1. Bestandsuntersuchung**

Die Erweiterungsflächen sind als Gebiete geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) nach Liste 1a - Bedeutungen der Schutzgüter - einzuordnen, da es sich handelt um

- intensiv genutztes Grünland
- Flächen ohne Versickerungsleistung
- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
- ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften

#### **2. Auswirkungen des Eingriffs**

- Maßnahmen zur Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild -

##### 2.1 Schutzgut Wasser

Das Niederschlagswasser wird über die vorhandenen Straßengräben dem Untergrund zugeführt.

##### 2.2 Schutzgut Boden

Die Anpassung der Einzelplanungen an die vorhandenen Geländeformen wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

##### 2.3 Schutzgut Klima/Luft

Belange der o.a. Schutzgüter werden nicht berührt; die Erweiterungsfläche liegt in einem nach Westen gleichmäßig geneigten Hang; eine Barrierewirkung in Bezug auf Austausch der Luft wird nicht geschaffen.

#### 2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Landschaftsbildprägende Elemente sind durch die Erweiterung der Bauflächen nicht berührt.

#### 2.5 Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

Auf die Gestaltung des Wohnumfeldes durch naturnahe Pflanzungen, Eingrünung der Stellplätze und dergl. wird im Genehmigungsverfahren verwiesen.

### 3. Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Bzgl. der Eingriffsschwere sind die Bauflächenerweiterungen dem Typ B - niedriger bzw. mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Für die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind die Erweiterungsflächen in die Kategorie I - Gebiet geringer Bedeutung (intensiv genutztes Grünland) einzustufen.

Für die Festlegung des Kompensationswertes ergibt sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ein Wert von 0,2 - 0,5.

Entsprechend den vorangestellten Untersuchungen zur Auswirkung der Bauflächenerweiterung kann hier ein Wert von 0,2 als ausreichend angesetzt werden.

Der Ausgleich für die einem Plangebiet dienende verkehrsübliche Erschließung ist mit den Wertangaben in der Matrix abgedeckt.

Der übliche Anteil von Erschließungsflächen beträgt i. d. R. ca. 15 - 20 % der Gesamtflächen.

Da bei dieser Bauflächenerweiterung keine Flächen für eine Verkehrserschließung aufgeschlossen werden, kann dieser Flächenanteil dem Kompensationsfaktor gegenüber gestellt werden.

- 3.1 Für den Ausgleich der Eingriffe durch die neu geschaffenen Bauflächen sind an der westlichen, neu geschaffenen Grundstücksgrenze mehrreihige, frei wachsende Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen.

Dabei sollte dieser Ortsrand aus dem Hausgarten entwickelt werden; ist die Errichtung von Zäunen vorgesehen, so sind diese durch eine vorgelagerte Pflanzreihe abzuschirmen.

Zur Pflanzung der Hecken sind Hasel, Hartriegel, Heckenrose, Kornelkirsche und dergl. zu verwenden; ergänzend sollen blühende und fruchttragende Baumarten in die Hecken untergepflanzt werden, um unterschiedliche Höhenentwicklungen und dadurch eine abwechslungsreiche Belebung der Heckenstreifen zu erreichen.

AUFGESTELLT:  
WILLERSDORF, DEN 16. JULI 2004  
GEÄNDERT:  
WILLERSDORF, DEN 04. DEZEMBER 2004

Hans-Peter Lang  
Staatl. gepr. Bautechniker  
Willersdorf  
94107 Untergriesbach

**Hans-Peter Lang**  
**Planungsbüro**  
**Willersdorf 6**  
**94107 Untergriesbach**  
**Tel.: 08593/912438**  
**Fax: 08593/912438**