

MARKT WEGSCHEID

6. Änderungssatzung

zur

Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles **Thurnreuth** des Marktes Wegscheid (Einbeziehungssatzung)

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Satz 2 BauGB i.V.m. Art. 23 GO erlässt der Markt Wegscheid folgende

6. Änderungssatzung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles **Thurnreuth des Marktes Wegscheid (Einbeziehungssatzung):**

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Thurnreuth des Marktes Wegscheid werden gemäß den im beigefügten Lageplan M 1:2500 vom 16.03.2015 sowie im Detaillageplan M 1:1000 vom 16.03.2015 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Lagepläne vom 16.03.2015 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 gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach In-Kraft-Treten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wegscheid, 30.09.2015
MARKT WEGSCHEID



Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister



A.

Festsetzungen für die 6. Änderungssatzung zur Einbeziehungssatzung:

1. Bautyp für neu zu errichtende Wohngebäude:

- GRZ 0,3
- zulässige Vollgeschosse max. II
- zulässige Wandhöhe max. 6,50 m
Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,2 : 1 nicht unterschreiten.
- Dachform: Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes

2. Dachgaupen:

Dachgaupen zulässig ab einer Dachneigung von mind. 28° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m² Ansichtsfläche, Abstand der Dachgaupen vom Ortgang mind. 2 m.

3. Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.

4. Garagenstandorte:

Aufgrund des vorgezogenen Wendehammers sind die Garagen nur auf der Westseite zulässig.

5. Grünordnung:

5.1.1 Anzupflanzende Bäume (es sind nur heimische Arten zulässig)

Als Hochstämme 14/16 cm, Stammbüchse 200 – 250 cm, Heister 150 – 200 cm, z. B.:

Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Winterlinde, Kastanie

Als Heister 150 – 200 cm, z. B.:

Vogelbeerbaum, Feldahorn, Birke, Obstbäume (Hochstämme und Buschbäume)

5.1.2 Anzupflanzende Sträucher (es sind heimische Arten zu bevorzugen)

Strauchpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen in West-Ost-Richtung sowie an der östlichen Nord-Südgrenze in Gruppen von jeweils 2 – 3 Stück
3-jährige Büsche, 80 – 100 – 120 cm hoch, z. B.:

Haselnuss, Felsenbirne, Hartriegel, Liguster, Kornelkirsche, Holunder, Schlehen, Heckenkirsche, Weißdorn, Sauerdorn, Johannis-/Brombeere

Die vereinzelte Beimengung von Ziersträuchern ist möglich.

Ziersträucher in den Vorgärten, entlang der Straßen und an den Grundstücksgrenzen in Nord-Süd-Richtung

3-jährige Büsche, 80 – 120 cm hoch, z. B.:

Flieder, Weigelien, Spiraeen, Liguster, Hartriegel, Bux, Zierquittre, Forsythien, Rosen

5.2 Anpflanzung von Obstbäumen (es sind nur standortgerechte heimische Obstbäume zulässig)

Als Hochstämme, Stammhöhe mind. 160 – 180 cm, z. B.:

Apfelbaum, Kirschbaum

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für Eingriffe im Geltungsbereich der 6. Änderungssatzung zur Ortsabrundungssatzung Thurnreuth wird ein Ausgleichsumfang von 762 m² auf der Fl.Nr. 501 Tlfl. Gemarkung Thurnreuth festgesetzt.

Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 501 Tlfl. Gemarkung Thurnreuth sind jeweils Obstbäume mit extensiver Wiesennutzung zu entwickeln.

Anpflanzung von Obstbäumen (es sind nur standortgerechte heimische Obstbäume zulässig)

Als Hochstämme, Stammhöhe mind. 160 – 180 cm, z. B.:

Apfelbaum, Kirschbaum, Birnenbaum, Zwetschgen-/Pflaumenbaum, Walnussbaum

Je angefangene 80 – 100 m² ist ein Obstbaum zu pflanzen.

Erziehungsschnitt in den ersten 5 Jahren, anschließend Erhaltungsschnitt

Extensive Wiesennutzung der Fläche unter den Obstbäumen mit zweimaliger Mahd (1. Mahd nicht vor dem 20.06. jeden Jahres, 2. Mahd nach dem 01.09. jeden Jahres), keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

7. Stell- und Fahrflächen:

Die Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken. Alle Stell- und Fahrflächen sind, soweit möglich, in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden, z. B. entsprechendes Betonpflaster, Pflaster mit entsprechender Fugenausbildung, wassergebundene Decken o. ä.

8. Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund oder in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Gemeindestraße darf durch die Bauvorhaben nicht behindert oder gestört werden. Evtl. sind vom Bauwerber im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung Verrohrungen oder Gräben zur Ableitung des Wassers herzustellen. Eine Haftung bezüglich des Oberflächenwassers wird ausgeschlossen.
9. Auf jedem Baugrundstück ist eine Regenwassernutzungsanlage mit einem Rückhaltevolumen von mind. 6 m³ zu errichten.

B.

Hinweise:

1. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt den Bauwilligen die Bayernwerk AG, Pointenstr. 12, 94209 Regen.
2. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
3. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist von den Bauwilligen der Bayernwerk AG rechtzeitig mitzuteilen.

4. Die Bauwilligen haben die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke zu dulden.
5. Bei Pflanzungen im Bereich von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze mit einer Zielwuchshöhe über 2 m ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.
6. Niederschlagswasserbeseitigung:
Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist möglichst über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern.
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, wird daneben ein naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen empfohlen.
7. Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die nach Art. 41 f BayWG der Bauart nach zugelassen sind.
8. Es sind wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toiletten-spülkästen) sowie Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) zu verwenden.
9. Klimaschutz
Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Fall einzuhalten.

Für jedes Gebäude wird die Nutzung der Sonnenenergie mittels Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen sowie Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.

Wegscheid, 30.09.2015
MARKT WEGSCHEID


Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

Der Marktgemeinderat hat am 16.04.2015, TOP 3, die Durchführung des Verfahrens zum Erlass der 6. Änderungssatzung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Thurnreuth des Marktes Wegscheid (Einbeziehungssatzung) beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) für den Entwurf der 6. Änderungssatzung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Thurnreuth des Marktes Wegscheid (Einbeziehungssatzung) vom 30.06.2015 wurde in der Zeit vom 17.07.2015 bis 17.08.2015 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und Satz 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf der 6. Änderungssatzung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Thurnreuth des Marktes Wegscheid (Einbeziehungssatzung) vom 30.06.2015 fand ebenfalls bis 17.08.2015 statt.

Der Marktgemeinderat hat am 17.09.2015, TOP 4, die 6. Änderungssatzung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Thurnreuth des Marktes Wegscheid (Einbeziehungssatzung) in der Fassung vom 30.06.2015 beschlossen.

Wegscheid, 30.09.2015
MARKT WEGSCHEID



Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister



01. Okt. 2015

Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Am **20. Okt. 2015** wurde die Bekanntmachung wieder abgenommen. Bezüglich der Wirksamkeitsvoraussetzungen der Satzung, insbesondere wegen der Beachtlichkeit der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, wurde in der Bekanntmachung auf die Vorschriften der §§ 214 und 215 BauGB ausdrücklich hingewiesen.

Wegscheid, **20. Okt. 2015**
MARKT WEGSCHEID



Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister

