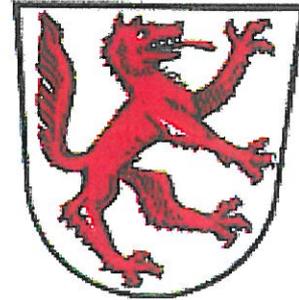


Ortsabrundungssatzung Habersdorf

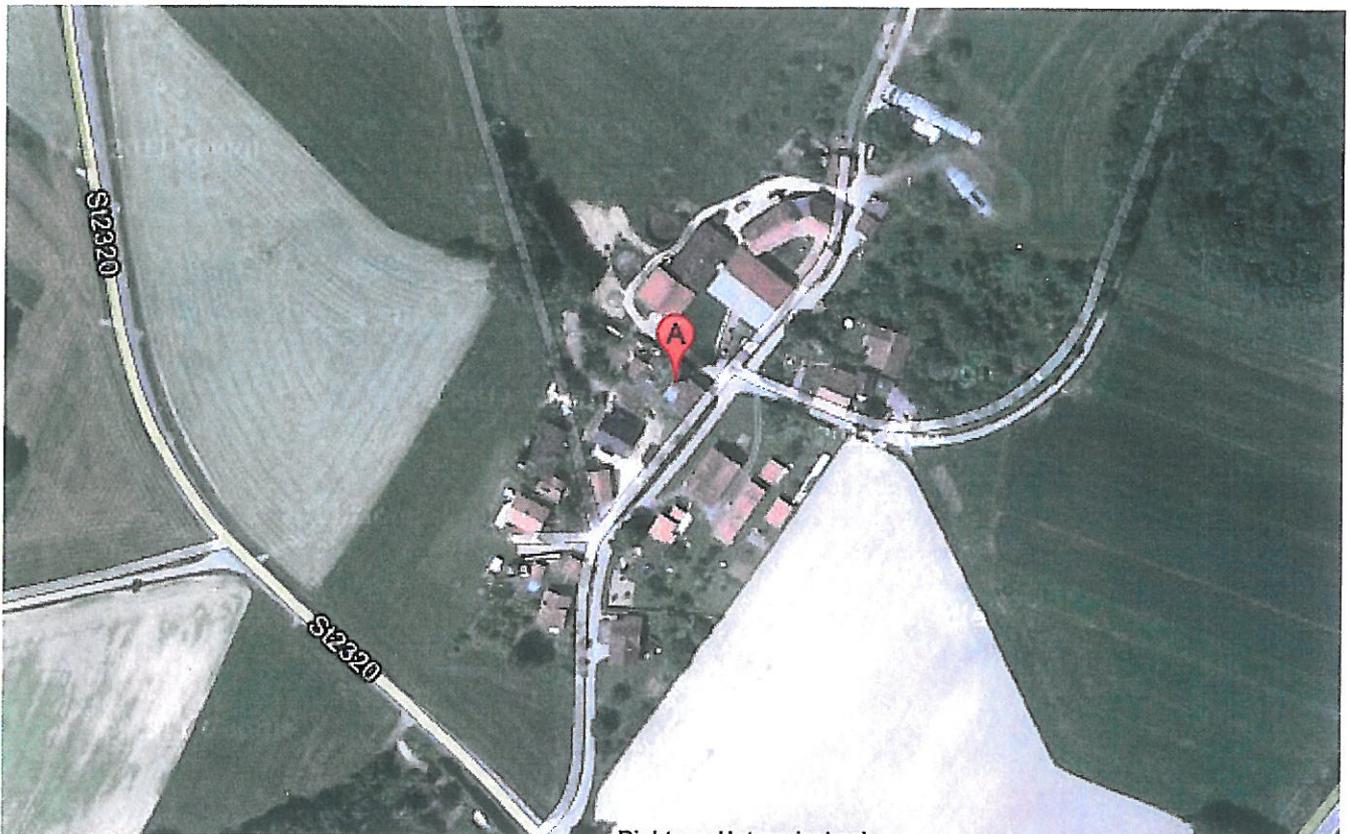
MARKT UNTERGRIESBACH

LANDKREIS PASSAU



Richtung Hauzenberg

Habersdorf



Richtung Untergriesbach

Entwurfsverfasser :

Dipl.-Ing.Univ. Max WANDL
Spechting 16 Tel.: 08593 9399420
94107 Untergriesbach

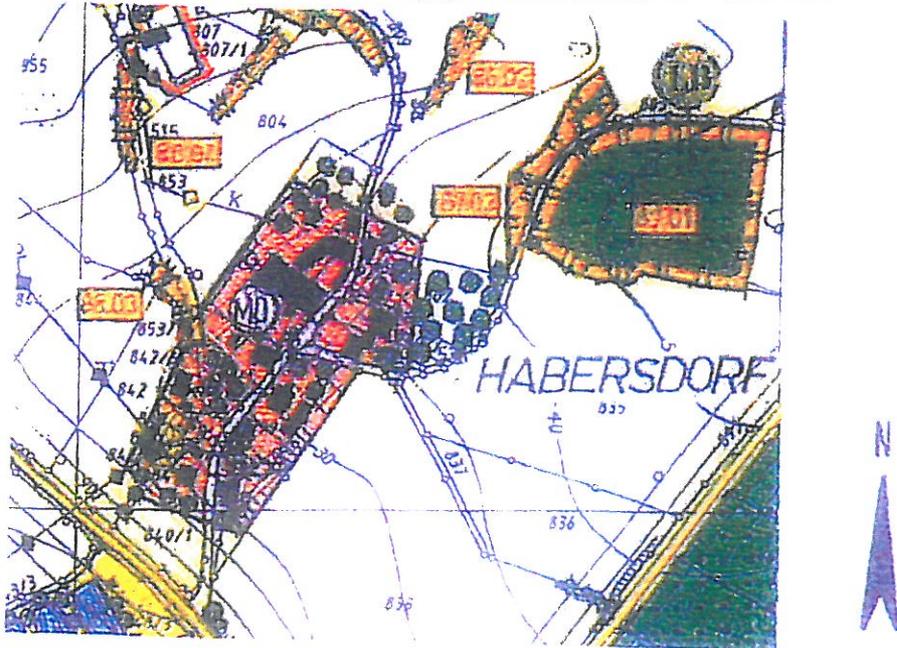
Ergänzte Fassung vom: 17.04.2014

Inhaltsverzeichnis

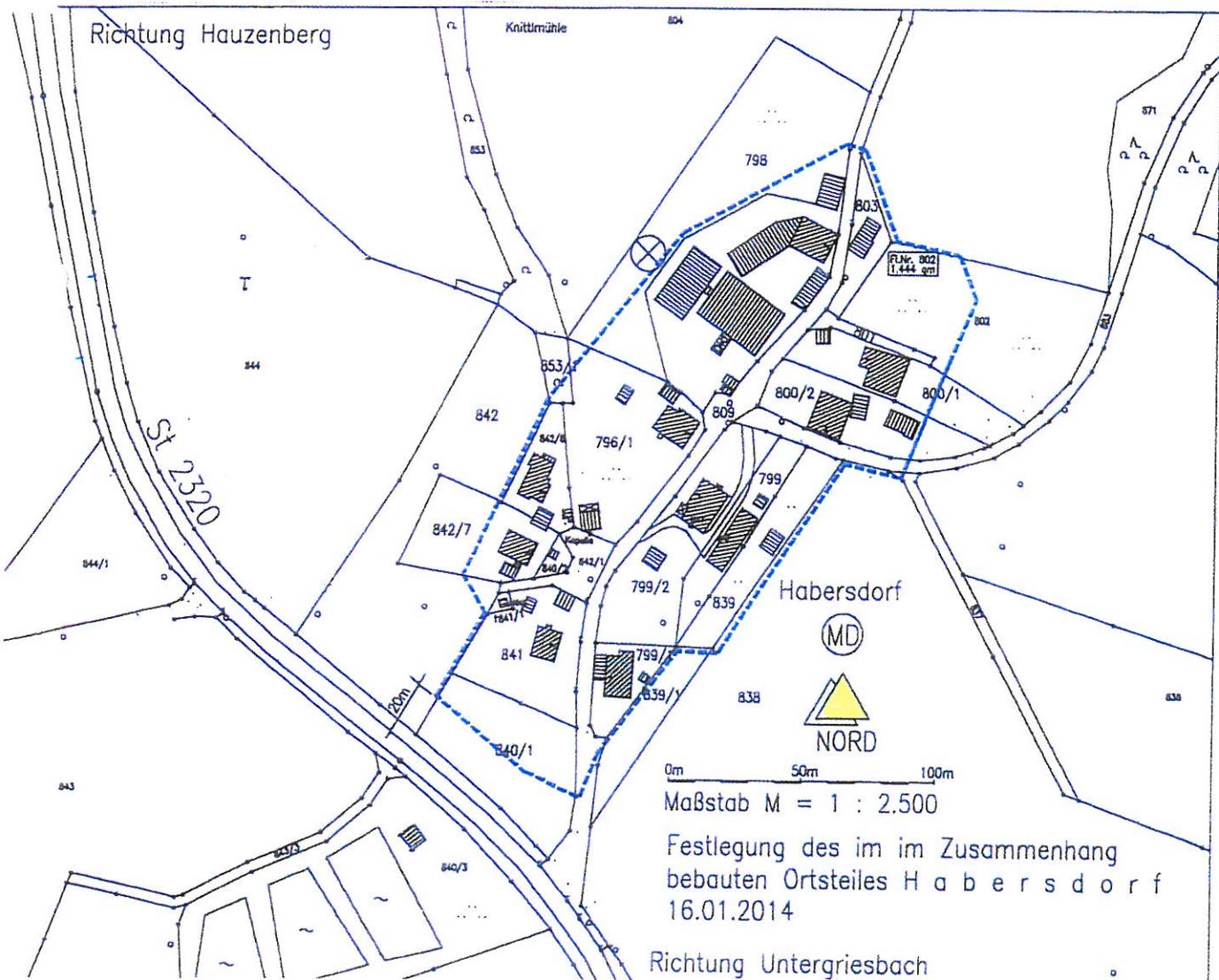
Nr.	Bezeichnung	Maßstab	Seite
1.	Auszug aus dem Flächennutzungsplan und Übersichtslageplan	M=1:5.000 M=1:2.500	1 1
2.	Begründung und Erläuterung		2
3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsmaßnahmen		3-6
4.	Satzung		7-9
5.	Lageplan	M=1:1000	10

1. Auszug aus dem Flächennutzungsplan und Übersichtslageplan Seite 1

Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Maßstab M = 1 : 5.000



Lageplan Ortsabrundung Habersdorf M = 1 : 2.500



2. Begründung und Erläuterung

Seite 2

Legende:

Geltungsbereich der Satzung: 

Lageplan im Maßstab 1 : 1000

Auszug aus dem Flächennutzungsplan Maßstab 1 : 5.000

 Dorfgebiet

Durch Anfrage der Anwohnerin Simone Rott nach Baumöglichkeit auf dem Flurstück Nr. 840/1, Gemarkung Oberötzdorf, ist ein Bedarf für eine Baumöglichkeit in Habersdorf gegeben. Zusätzlich wurde auch noch vom Eigentümer des Fl.St.Nr. 802 die Einbeziehung in die Ortsabrundung beantragt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten soll eine Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgen.

Die Festlegung des Satzungsgebietes erfolgt in Anlehnung an den Flächennutzungsplan.

Bei den zusätzlichen Bauflächen handelt es sich um Teilflächen der Fl.Nr. 840/1 und Fl.Nr. 802 Gemarkung Oberötzdorf.

Die Satzungsflächen sind durch Gemeindestraßen erschlossen, eine öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung besteht derzeit im Ortsteil Habersdorf nicht. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist allerdings in Aussicht gestellt.

Die Erweiterung des Ortsbereiches Habersdorf um die gekennzeichnete Fläche stellt eine vertretbare Abrundung des Ortes dar.

Die Ziele der Bauleitplanung und der Raumordnung des Marktes Untergriesbach werden durch diese Vergrößerung nicht beeinträchtigt.

aufgestellt:

Untergriesbach, 03.05.2013

Geändert mit Datum: 17.04.2014

Dipl.-Ing.Univ. Max WANDL
Spechting 16 Tel.: 08593 9399420
94107 Untergriesbach

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsmaßnahmen

Seite 3

A. ANLASS

Auf Grund einer Anfrage nach Erweiterungs – und Neubaumöglichkeit ist der Bedarf an zusätzlicher Baufläche gegeben. Frau Simone Rott beabsichtigt auf dem Grundstück von Herrn Georg Rott der Gemarkung Oberötzdorf Flur-Nr. 840/1 ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage zu errichten. Des weiteren wird auf dem Fl.St. Nr. 802 eine weitere bauliche Entwicklung des Grundstückseigentümers gewünscht.

B. ORTSABRUNDUNGSSATZUNG HABERSDORF IM EINZELNEN

Flächen

Die Flächen im Geltungsbereich sind dem beiliegenden Lageplan M 1: 1000 zu entnehmen. Der Lageplan vom 14.01.2014 (siehe Anhang Seite 10) ist Bestandteil der Satzung.

C. LANDSCHAFTSBILD

Der Bereich der Ortsabrundungssatzung schließt direkt an die Bebauung der Ortschaft Haberdorf an. Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. (z.B. Kuppe mit Kapelle, o.ä.); maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen.

Die Fläche im gesamten Geltungsbereich wird als MD belassen, um die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung weiter zu erhalten.

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

Die Erweiterung der organisch gewachsenen Siedlungsstruktur soll durch die Festsetzungen in geordneter Weise erfolgen.

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. In den textlichen Festsetzungen wird folgendes festgelegt:

- Ausbildung eines bepflanzten Ortsrandes.
- Maximal 2 Vollgeschosse werden zugelassen.
- Festlegung der Bepflanzungsdichte und Bepflanzungsart mit heimischen Gehölzen.

Durch die geplante Erweiterung wird weder die vorhandene Dorfstruktur noch die Ortsansicht beeinträchtigt.

Flächenbilanz

Erweiterungsfläche FI.Nr 840/1	MD	ca.	1042 m ²
Davon neu geschaffene Baufläche		ca.	370 m ²
Erforderliche Ausgleichsfläche		ca.	93 m ²
Erweiterungsfläche FI.Nr 802		ca.	1.444 m ²
Davon neu geschaffene Baufläche		ca.	866 m ²
Erforderliche Ausgleichsfläche		ca.	220 m ²

D. AUSGLEICHSFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Fläche der Erweiterung umfasst insgesamt 2486 m²
Hiervon werden an neuer geeigneter Baufläche ca. 1236 m²
geschaffen.

Erweiterungsfläche FI.Nr. 840/1 und 802	MD	ca.	2486 m ²
Davon neu geschaffene Baufläche		ca.	1236 m ²
Ausgleichsfläche		ca.	309 m ²

FI.Nr.840/1

Tatsächlich vorhandene Ausgleichsfläche: 10mx13,5m= 135m²

FI.Nr. 802: 382 m²

(siehe dazu Lageplan im Anhang)

Es errechnet sich daher folgender Kompensationsbedarf:

Teilgebiet/Nutzung	Gewählter Faktor	Fläche in m²	Ausgleichsfläche in m²
MD- Dorfgebiet	0,25	1236	309

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können auf dem Plangebiet mit der Flur-Nummer 840/1 und 802 gestellt werden.

Entlang der Außengrenze der Ortsabrundungssatzung ist eine Ortsrandeingrünung auf Fl.Nr. 840/1 in südl. und westl. Richtung zu erstellen.

In diesem Ortsrandeingrünungsgürtel sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig.

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes und zur Minderung der durch Überbauung und Versiegelung verursachten Beeinträchtigung der Umweltbedingungen sind deshalb Pflanzpflichten zur weiteren Durchgrünung vorgesehen.

E. GRÜNORDNUNG

Begrünung der privaten Grundstücke mit neuem Baurecht
Ein Grünstreifen von 5,0 m ist als freiwachsende Baum- und Strauchhecke zu errichten. Auf diesen Grünstreifen sind einheimische Gehölze zu pflanzen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme des Wohnhauses durchzuführen.

Bäume

Bäume 1. Wuchsordnung:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior

Bäume 2. Wuchsordnung:

Weiß-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus

Sträucher

Auf den Grünstreifen sind heimische Sträucher zu pflanzen.

Heimische Feldgehölze wie z.B.

Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina

Untergriesbach, 20. MAI 2014

..... 

Hermann Duschl
1. Bürgermeister