

MARKT WEGSCHEID

Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles **K o h l w i e s des Marktes Wegscheid (Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung)**

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

Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles **K o h l w i e s des Marktes Wegscheid (Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung):**

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kohlwies des Marktes Wegscheid werden gemäß den im beigefügten Lageplan M 1:2000 vom 10.05.2013 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 10.05.2013 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

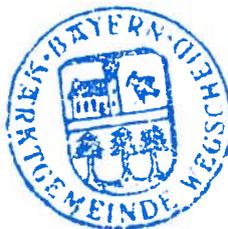
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach In-Kraft-Treten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wegscheid, 20.09.2013
MARKT WEGSCHEID


Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister



A.

Festsetzungen für neu zu errichtende Wohngebäude:

1. Bautyp:

- 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; Pultdach, Walmdach

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. Grünordnung:

4.1.1 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

Als Heister 150 – 200 cm, z. B.:

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

4.1.2 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

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

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

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

Apfelbaum, Kirschbaum

4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für Eingriffe im Geltungsbereich der Einbeziehungs- und Entwicklungssatzung Kohlweis wird ein Ausgleichsumfang von 1.936 m² festgesetzt.

Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche auf der

– Fl.Nr. 224 Tlfl. Gemarkung Thurnreuth zu	144,00 m ²
– Fl.Nr. 224/13 Tlfl. Gemarkung Thurnreuth zu	331,20 m ²
– Fl.Nr. 222 Tlfl. Gemarkung Thurnreuth zu	179,20 m ²
– Fl.Nr. 221 Tlfl. Gemarkung Thurnreuth zu	336,00 m ²
– Fl.Nr. 219 Tlfl. Gemarkung Thurnreuth zu	336,00 m ²
– Fl.Nr. 217 Tlfl. Gemarkung Thurnreuth zu	345,60 m ²
– Fl.Nr. 216 Tlfl. Gemarkung Thurnreuth zu	264,00 m ²

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

5. 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.

6. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art, Pflanzungen oder Erderhebungen freizumachen und freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche ragen. Dies gilt auch für Lager- und Parkplätze.

7. Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund oder in die Straßentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Kreisstraße PA 48 und den Gemeindestraßen darf durch die Bauvorhaben nicht behindert oder gestört werden. Evtl. sind vom Bauwerber im Einvernehmen mit der Kreisstraßenverwaltung bzw. Gemeindeverwaltung Verrohrungen oder Gräben zur Ableitung des Wassers herzustellen. Eine Haftung bezüglich des Oberflächenwassers wird ausgeschlossen.

8. Die Anbaubeschränkungen und das Anpflanzungsverbot (Mindestabstand von 6 m bei Bäumen) zur Kreisstraße PA 48 sind einzuhalten.

Von der Anbaubeschränkung, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, sind alle baulichen Anlagen einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern etc. betroffen. Es sind folgende Abstände einzuhalten:

bis zu Gebäuden	mind. 15 m
bis zu Verkehrsflächen, Stellplätze, sonstige befestigte Flächen	mind. 10 m
bis zu Zäunen und Einfriedungen	mind. 5 m

Einzelne neue Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Kreisstraße werden nicht zugelassen.

9. Bei einer Bebauung im näheren Bereich der Kreisstraße PA 48 sind Geräuschbelästigungen nicht ausgeschlossen. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen gegen daraus resultierende Lärmbelästigungen sind Sache des Bauherrn. Folgende Werte müssen eingehalten werden:

Die Außenbauteile von Wohngebäudeneubauten oder ähnlich schutzwürdigen Gebäuden sind mindestens so auszubilden, dass die in der folgenden Tabelle genannten resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nicht unterschritten werden:

bei einem Abstand zur vorbeiführenden PA 48 (bezogen auf Straßenmitte) von weniger als	resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$
41 m	35 dB
90 m	30 dB

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Anforderungen und Nachweise – und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) sowie die Berichtigungen zu DIN 4109/11.89, DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate wird auf Abschnitt 5.4 der DIN 4109 hingewiesen (vgl. hierzu auch die DIN 1946-6, Raumluftechnik, Teil 6: Lüftung von Wohnungen; Anforderungen, Ausführung, Abnahme; VDI-Lüftungsregeln – Ausgabe Oktober 1998).

Anmerkung:

Bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämmwertes wurde Nr. 5.5.2 der DIN 4109 berücksichtigt, wonach bei Berechnungen die Beurteilungspegel für den Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) nach DIN 18005 Teil 1 zu bestimmen und zu den errechneten Werten 3 dB(A) zu addieren sind.

Daneben wurde bei der vorgenommenen Berechnung des erforderlichen Schalldämm-Maßes für die Außenbauteile von Wohngebäuden und ähnlich schutzwürdigen Gebäudeteilen eine Schallpegelminderung infolge einer Abschirmung durch die Bebauung nicht berücksichtigt, da wegen der geringen Bebauungsdichte hierdurch nur eine kleine zusätzliche Schallpegelreduzierung verursacht wird.

10. Die bestehenden Hecken und Feldgehölze (Biotope) sind zu erhalten und dürfen nicht eingezäunt werden.
11. Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Baubeginn aller Baumaßnahmen mit dem jeweils zuständigen Versorgungsträger bzw. mit dem Markt Wegscheid zu klären.
12. Der Schutzzonenbereich bei der 20-kV-Freileitung beträgt beiderseits je 8 m zur Leitungsachse.
Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit dem Einverständnis der E.ON Bayern AG, Pointenstr. 12, 94209 Regen, möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links der Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der E.ON Bayern AG zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufschüttungen, usw.

13. Im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung innerhalb und außerhalb der Baugrundstücke nachzuweisen und bis zur Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens betriebsfertig zu erstellen.

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 E.ON Bayern AG, Pointenstr. 12, 94209 Regen.
2. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125, ist zu beachten.
3. Die Bauwilligen haben die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke zu dulden.
4. Bei Pflanzungen im Bereich von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze mit einer Zielwuchshöhe über 2 m ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.
5. 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, werden daneben folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
 - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
 - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
 - Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers

6. 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 der Bauart nach zugelassen sind.
7. Es sind wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toiletten-spülkästen) sowie Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) zu verwenden.
8. 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, 20.09.2013
MARKT WEGSCHEID


Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

Der Marktgemeinderat hat am 06.12.2012, TOP 6, die Durchführung des Verfahrens zum Erlass der Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kohlwies des Marktes Wegscheid (Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung) beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.05.2013 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 Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Kohlwies vom 10.05.2013 wurde in der Zeit vom 28.05.2013 bis 27.06.2013 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 Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung vom 10.05.2013 fand ebenfalls bis 27.06.2013 statt.

Der Entwurf der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 08.07.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 24.07.2013 bis 06.08.2013 erneut öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen von den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden erneut in der Zeit vom 11.07.2013 bis 06.08.2013 eingeholt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurden dabei auf zwei Wochen verkürzt. Die Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Der Marktgemeinderat hat am 12.09.2013, TOP 4, die Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kohlwies des Marktes Wegscheid (Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung) in der Fassung vom 08.07.2013 beschlossen.

Wegscheid, 20.09.2013
MARKT WEGSCHEID


Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister



23. Sep. 2013

Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Am **10. Okt. 2013** 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, **10. Okt. 2013**
MARKT WEGSCHEID


Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister



Endfertigung vom 08.07.2013