

Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Kleinthannensteig

Der Markt Hutthurm erläßt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 6.1.1993 (GVBl. S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2001 (GVBl. S. 140) folgende

ENTWICKLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil **Kleinthannensteig** werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan 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 das Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung:

2 Vollgeschoße (EG + DG oder UG + EG).

Es sind maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Baugestaltung:

Fällt das Gelände weniger als 1.5 m auf Gebäudetiefe, so kann ein Gebäude mit Erdgeschoß und Dachgeschoß errichtet werden.

Bauweise:

EG + DG, Satteldach, Dachneigung 28 bis 35°, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe max. 0.3 m, Kniestock 0,8 m, ausnahmsweise 1.2 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestocks; (der Kniestock bemißt sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette), das Verhältnis von Länge zu Breite des Hauses darf 1.5 bis 1.3 : 1 nicht unterschreiten.

Fällt das Gelände mehr als 1.5 m auf Gebäudetiefe, so kann ein Gebäude mit Untergeschoß und Erdgeschoß errichtet werden.

Bauweise:

Satteldach, Dachneigung 25 bis 30°, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes und zu den Höhenlinien. Sockelhöhe maximal 0.3 m, Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch maximal 0,5 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette, das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

Die Errichtung von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und ggf. von in Dorfgebieten üblichen Gewerbe- und Handwerksbetrieben ist auch künftig möglich.

§ 4

Für Baulücken innerhalb der Satzung werden die Ausgleichsmaßnahmen jeweils erst bei einer eventuellen Bebauung nachgewiesen bzw. werden falls erforderlich in einem gesonderten Lageplan festgelegt.

§ 5

Auf der Fl.Nr. 1125, Gmkg. Hutthurm ist keine Wohnbebauung zulässig.

§ 6

Diese Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Die Bewirtschaftung der umliegenden land-und forstwirtschaftlichen Nutzflächen darf nicht beeinträchtigt werden. Die zukünftigen Bauherren haben die land- und forstwirtschaftliche Gegebenheit zu dulden. Gehölze, die eine Höhe von mehr als 2 m erreichen, müssen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Grenzabstand von 4 m einhalten.

Bei Errichtung und Unterhalt von Gebäuden sind die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen einzuhalten. Nähere Auskünfte erteilt das E.ON-Regionalzentrum Regen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der E.ON rechtzeitig zu melden.

Begründung:

Durch Anfragen von Grundstückseigentümern nach Baumöglichkeiten ist der Bedarf nach Baugrundstücken in diesem Bereich gestiegen. Die Erschließung durch die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist gesichert. Derzeit wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Marktgemeinderat den Erlass der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB am 08.07.2004 beschlossen.

Hutthurm, 10.11.2005



(Baumann)
1. Bürgermeister

3.3 Ausgleichsflächenbedarf

Entwicklungsfläche: Gemarkung Hutthurm, Flur Nr. 1016, Teilfläche
2.150 m² * 0,2 = 430 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung Hutthurm, Flur Nr. 1016, Teilfläche
730 m² * 0,2 = 146 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung Hutthurm, Flur Nr. 1025
3.050 m² * 0,2 = 610 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung Hutthurm, Flur Nr. 1092
770 m² * 0,2 = 154 m² Ausgleichsfläche

4. Geplante Ausgleichsflächen

Entwicklungsfläche: Gemarkung Hutthurm, Teilfläche Flur Nr. 1016:
Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche.

Hier erfolgt an der umlaufenden Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzten Hecke.

Erforderliche Obstbäume $2.150 \text{ m}^2 / 200 = 11$ Stück

Heckenfläche Süden:	100,0 m * 3,0 m	=	300 m ²
Heckenfläche Westen:	10,0 m * 3,0 m	=	30 m ²
11 Obstbäume á 10 m ²		=	110 m ²
Gesamtfläche	Soll 430 m ²	Ist =	440 m ²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung Hutthurm, Teilfläche Flur Nr. 1016:
Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche.

Hier erfolgt an der umlaufenden Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzten Hecke.

Erforderliche Obstbäume $730 \text{ m}^2 / 200 = 4$ Stück

Heckenfläche Süden:	43,0 m * 2,50 m	=	107,5 m ²
4 Obstbäume á 10 m ²		=	40 m ²
Gesamtfläche	Soll 146 m ²	Ist =	147,5 m ²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1025:

Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche

Hier erfolgt an der umlaufenden Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzten Hecke.

Bestehende Obstbäume sind möglichst zu erhalten bzw. durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Erforderliche Obstbäume $3.050 \text{ m}^2 / 200 = 16$ Stück

Heckenfläche Norden:	125,0 m * 3,00 m	=	375 m ²
Heckenfläche Westen:	25,0 m * 3,00 m	=	75 m ²
16 Obstbäume á 10 m ²		=	160 m ²
Gesamtfläche	Soll 610 m ²	Ist =	610 m ²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1092:

Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche

Hier erfolgt an der umlaufenden Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzten Hecke.

Erforderliche Obstbäume $770 \text{ m}^2 / 200 = 4$ Stück

Heckenfläche Norden:	28,0 m * 3,0 m	=	84,0 m ²
Heckenfläche Westen:	10,0 m * 3,0 m	=	30,0 m ²
4 Obstbäume á 10 m ²		=	40,0 m ²
Gesamtfläche	Soll 154 m ²	Ist =	154,0 m ²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Für die Baulücken innerhalb der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung werden die Ausgleichsflächen jeweils erst bei einer eventuellen Bebauung nachgewiesen

5. Geplante Pflanzmaßnahmen

Im Bereich der jeweiligen Zufahrt zum Privatgrundstück wird ein großkroniger Hausbaum gepflanzt.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, STU 20 – 25
Pflanzenart: Juglans regia Nussbaum

Für die Pflanzung von standortgerechten Sträuchern gilt folgendes:

Pflanzabstand: 100 – 150 cm
Pflanzqualität: Sträucher, verpflanzt, 60 – 100 cm

Mögliche Pflanzenarten.

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Corylus avella	Hasel
Crataegus oxyacantha	Zweigriffel, Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffel, Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthtica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Hecken – Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Für die Pflanzung von standortgerechten Obstbäumen gilt folgendes:

Obstbäume: Hochstamm, 2xv, STU 10 – 12
Streuobstwiese eventuell zweireihig zur Durchgrünung und räumlichen Gestaltung des Siedlungsbereiches,
Abstände der Bäume ca. 5 – 6 m

Für die Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Feldgehölzen gilt folgendes:

Pflanzabstand: ca. 150 cm
Pflanzqualität: Sträucher, verpflanzt, 60 – 100 cm und Heister, verpflanzt, 175 – 200 cm

Mögliche Pflanzenarten:

Acer campestre	Feld – Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prinus avium	Vogel – Kirsche
Pyrus pyraster	Holz – Birne
Quercus robur	Stiel – Eiche
Rubus fruticosus	Brombeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winter – Linde