

Untergriesbach - AM BAHNHOF

Aufgrund von § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, erlässt der Markt Untergriesbach folgende

1. Änderung zur Einbeziehungssatzung**AM BAHNHOF****§ 1**

Die neuen Grenzen dieser 1. Änderung der Einbeziehungssatzung - Markt Untergriesbach „Am Bahnhof“ - werden entsprechend der Darstellungen in beigefügtem Lageplan festgelegt. Dieser Lageplan vom 29.08.2017 geändert 13.11.2017 und 28.03.2018 ist Bestandteil der Satzung. Der Änderungsbereich ist im Übersichtplan M 1/5000 gekennzeichnet. Die beigefügten textlichen Festsetzungen, Begründung, Auszug aus dem Flächennutzungsplan sowie die Regelungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 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 nach § 1 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 am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Untergriesbach, den 25. APR. 2018

Markt Untergriesbach

H. Duschl
Hermann Duschl 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung vom 23. APR. 2018 vorstehende 1. Änderung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Die Satzung wurde am 25. APR. 2018 öffentlich bekannt gemacht.
Die Satzung trat am 25. APR. 2018 in Kraft.

Untergriesbach, den 25. APR. 2018

Markt Untergriesbach

H. Duschl
Hermann Duschl 1. Bürgermeister

Untergriesbach - AM BAHNHOF

Textilliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird die Anzahl der Vollgeschosse auf max. 2 festgesetzt.

2. Grenzabstände gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen

Für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ist ein Pflanzabstand von mindestens 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Für Gewächse bis 2m Höhe ist mindestens ein abstand von 0,5m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

29.08.2017
geändert, 13.11.2017
geändert, 28.03.2018

Margot Engel
Architektin Dipl.-Ing. FH
Marktplatz 24
94130 Obernzell



Untergriesbach - A M B A H N H O F**Begründung**

Für das im Flächennutzungsplan des Marktes Untergriesbach ausgewiesene Mischgebiet im südöstlichen Bereich des Marktes soll die Grenze Innen / Außenbereich durch eine Einbeziehungssatzung neu definiert werden.

Mit dem Bauantrag muss die Erschließung für das jeweilige Grundstück wie folgt nachgewiesen werden:

- Anschluss an das gemeindeeigene Mischwassersystem
- Anschluss an die gemeindeeigene Trinkwasserversorgung
- Stromversorgung
- Regenwasserbeseitigung
- Verkehrserschließung

Für die Erschließung sind die jeweiligen Grundstückseigentümer selbst verantwortlich. Ortsübliche Gebühren für die Nutzung der gemeindeeigenen Anlagen sind entsprechend der aktuellen Gebührensätze an die Gemeinde zu entrichten.

Die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung im süd-östlichen Ortsrand des Marktes Untergriesbach stellt eine vertretbare Abrundung dar. Für die Teilfläche der Fl.-Nr. 1373/2 besteht eine konkrete Bauabsicht. In diesem Zusammenhang soll der bisherige Satzungsgebiet auch neu geordnet werden. Der Bereich südlich der bestehenden Physio-Praxis wird aus dem Satzungsgebiet genommen und dafür der im Osten angrenzende Bereich mit in das Satzungsgebiet aufgenommen werden. Die neue Fläche grenzt unmittelbar an den best. Weg über welchen auch die Erschließung erfolgt, an Die Praxis bildet eine Pufferzone zwischen der möglichen Wohnbebauung und den bestehenden Gewerbeflächen. Durch die Änderung der Satzung entsteht ein klarer Abschluss des Satzungsgebiets.

Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird an das gemeindeeigene Kanalnetz angeschlossen. Für die Ausführung bzw. die anfallenden Kosten sind die Grundstücksbesitzer verantwortlich. Die bestehende Physio-Praxis wird bereits über eine Pumpstation an das Kanalnetz angeschlossen. Diese Pumpstation soll an die östliche Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 1373/2 verlegt werden und auch für diese geplante Bebauung genutzt werden.

Beiträge für den Anschluss an das gemeindeeigene Kanalsystem werden entsprechend der aktuellen Beitragssatzung durch die Gemeinde erhoben.

Für das anfallende Oberflächenwasser sind die jeweiligen Grundstücksbesitzer selber verantwortlich. Es darf nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

Jedes Grundstück muss an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Für die Ausführung der einzelnen Hausanschlüsse sind die Grundstückseigentümer selbst verantwortlich. Beiträge für den Anschluss an die gemeindeeigene Wasserversorgung werden entsprechend der aktuellen Beitragssatzung durch die Gemeinde erhoben.

Die Stromversorgung der einzelnen Gebäude erfolgt mittels Erdkabel. Für die Bereitstellung des Hausanschlusses hat sich der jeweilige Grundstücksbesitzer selber mit dem Stromversorger in Verbindung zu setzen. Die anfallenden Kosten trägt der jeweilige Grundstückseigentümer.

Straße

Die Zufahrt zu den einzelnen Parzellen erfolgt über den mit Fl.-Nr. 1369 ausgewiesenen gemeindeeigenen Weg. Es besteht kein Anspruch von Seiten der Grundstückseigentümer, dass dieser Weg befestigt wird.

Eine Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist von den Grundstücksbesitzern selbst zu schaffen.

Sie haben der öffentlichen Widmung vor Inkrafttreten der Satzung zuzustimmen.

Die jeweiligen Grundstückseigentümer sind für die Verkehrssicherungspflicht sowie für den Winterdienst der privaten Verkehrswege jeweils selbst verantwortlich.

29.08.2017

geändert 13.11.2017

geändert, 28.03.2018

Margot Engel

Architektin Dipl.-Ing./FH

Marktplatz 24

94130 Obernzell



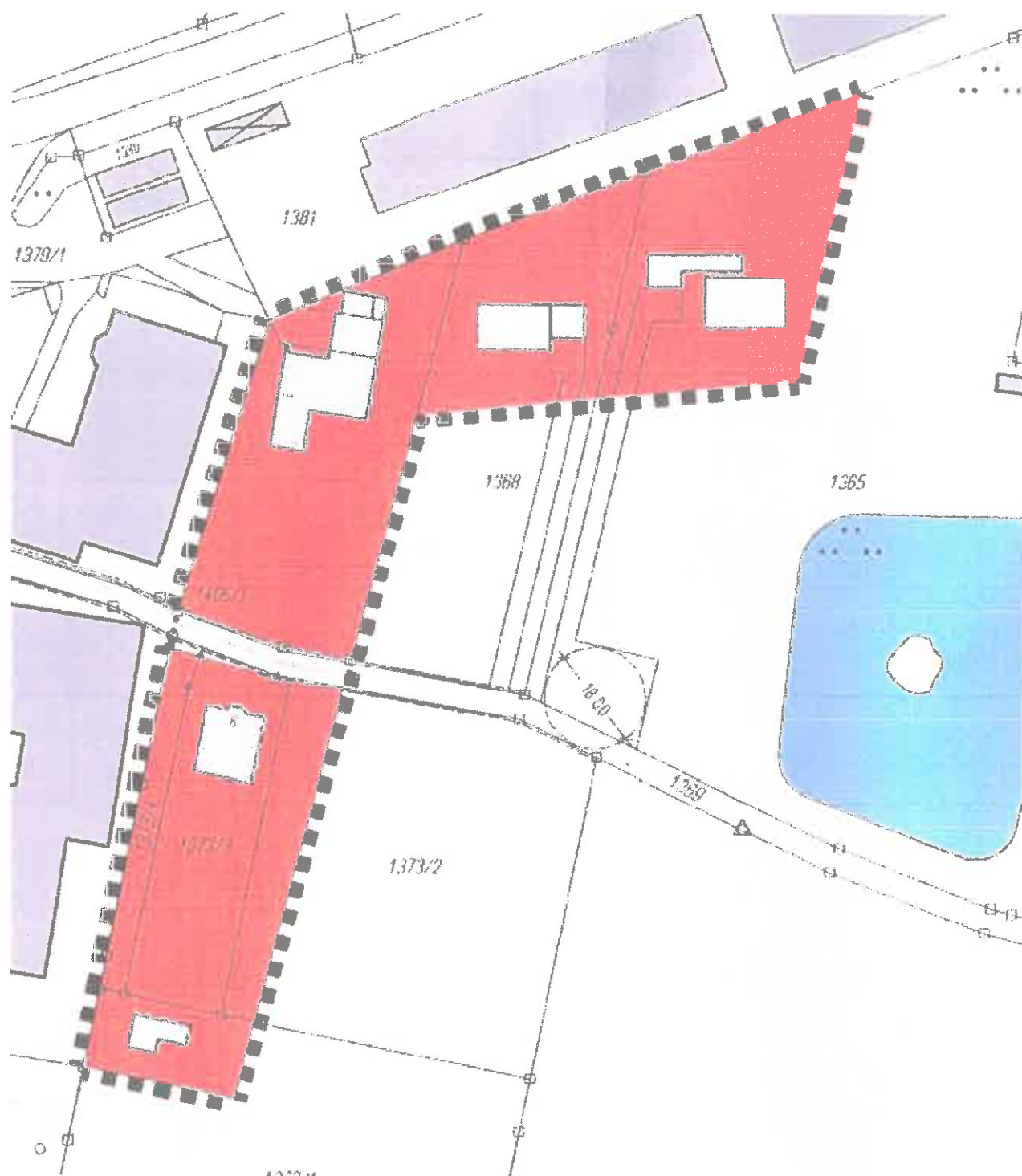
Untergriesbach - AM BAHNHOF

Luftbild



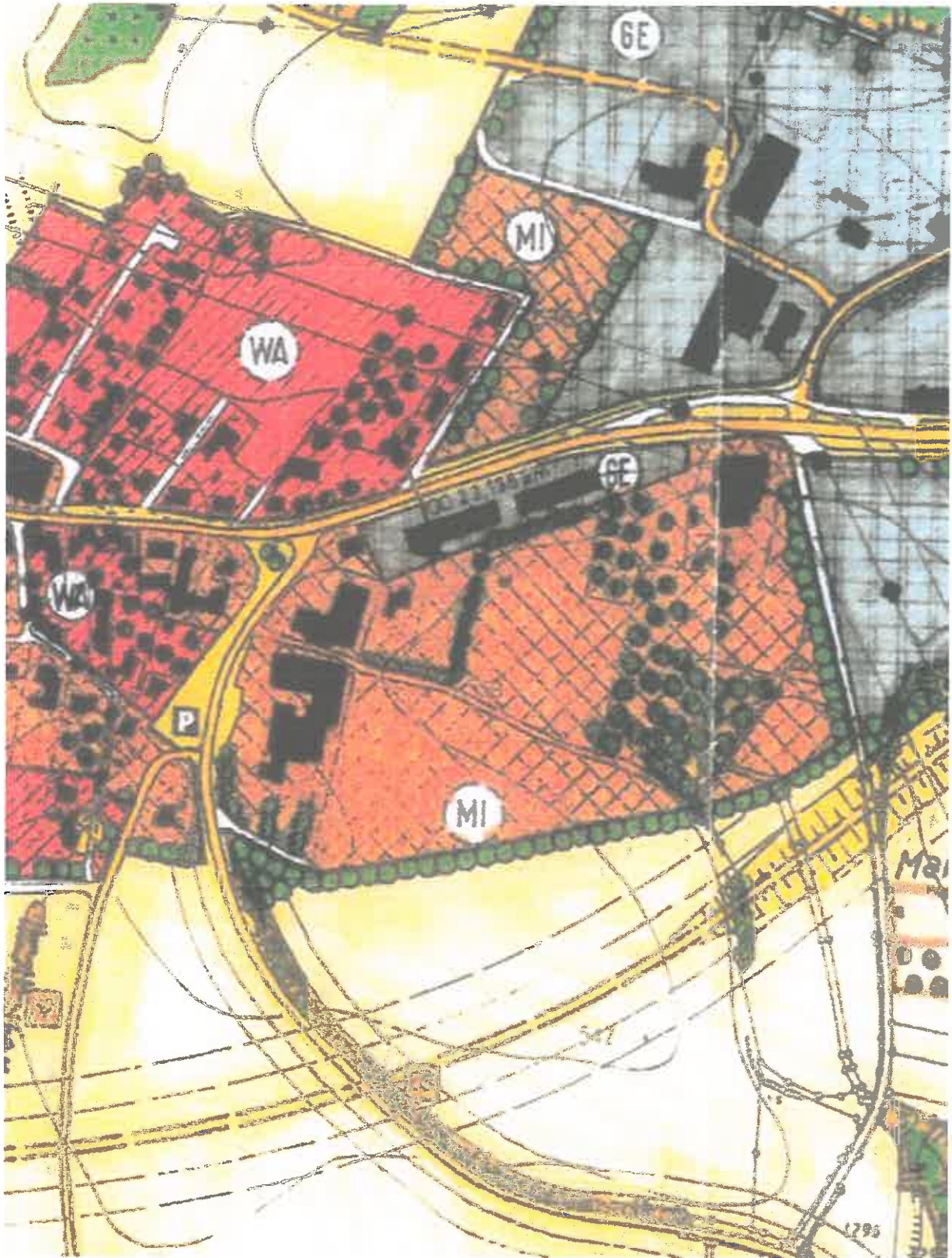
Untergriesbach - AM BAHNHOF

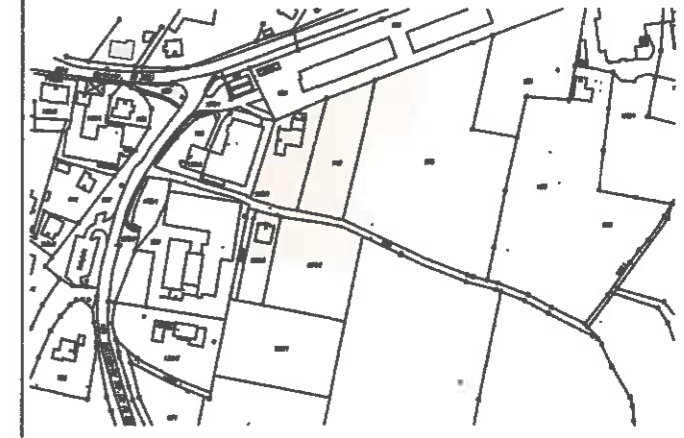
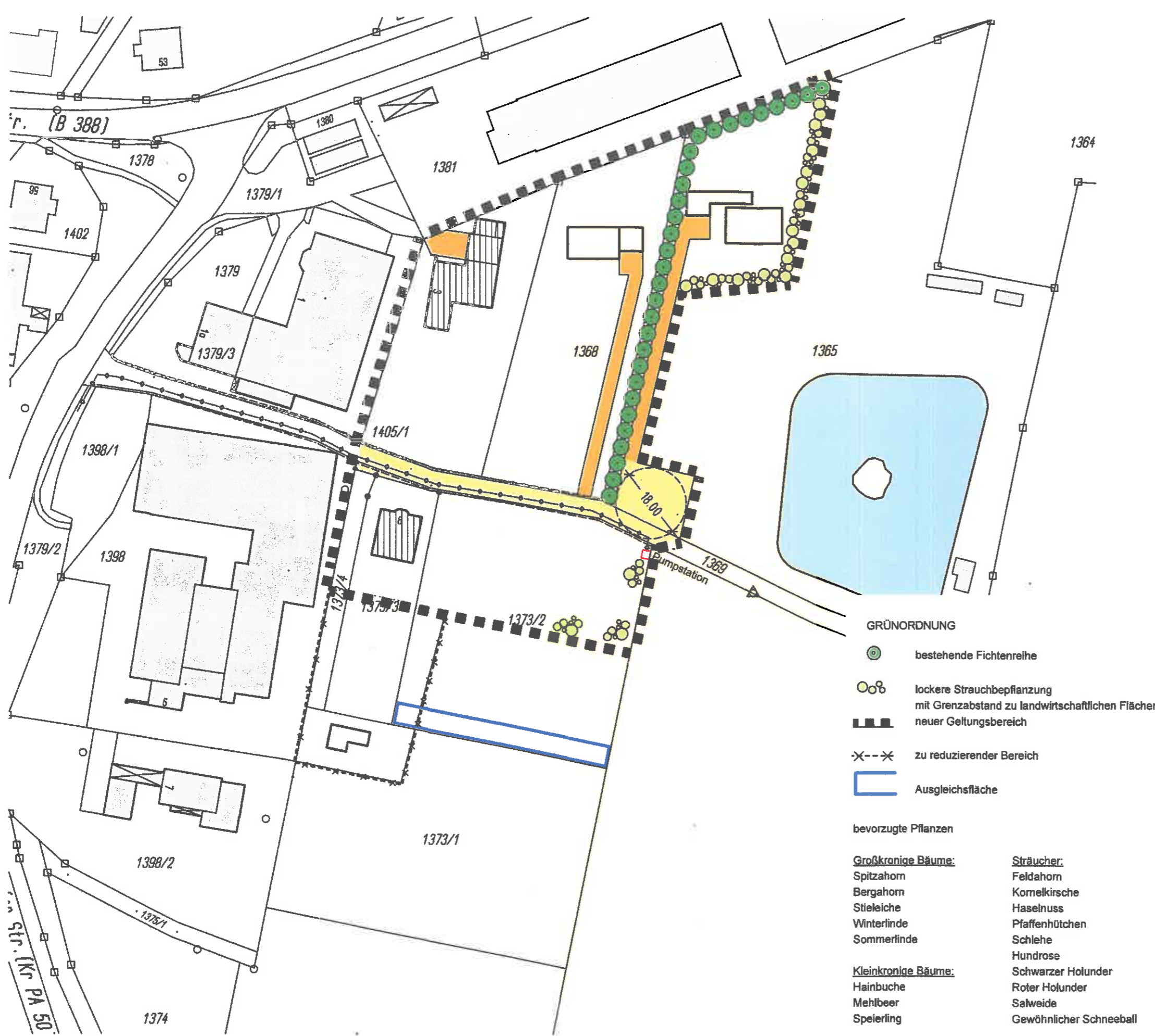
Satzungsgebiet vom 16.03.2005



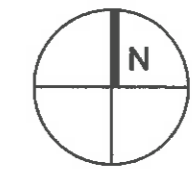
Untergriesbach - AM BAHNHOF

Flächennutzungsplan





- neuer Geltungsbereich
- zu reduzierender Bereich
- Schmutzwasserkanal
- private Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche



GRÜNORDNUNG

- bestehende Fichtenreihe
- lockere Strauchbepflanzung mit Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen
- neuer Geltungsbereich
- zu reduzierender Bereich
- Ausgleichsfläche

bevorzugte Pflanzen

Großkronige Bäume:	Sträucher:
Spitzahorn	Feldahorn
Bergahorn	Kornelkirsche
Stieleiche	Haselnuss
Winterlinde	Pfaffenhütchen
Sommerlinde	Schlehe
	Hundrose
Kleinkronige Bäume:	Schwarzer Holunder
Hainbuche	Roter Holunder
Mehlbeer	Salweide
Speierling	Gewöhnlicher Schneeball

Im Planbereich dürfen folgende Gehölzarten nicht gepflanzt werden: Kiefer-, Tannen und Zypressengewächse.

**1. Änderung
ZUR
Einbeziehungssatzung**

Untergriesbach - Am Bahnhof

Entwurf, 29.08.2017
geändert, 13.11.2017
geändert, 28.03.2018

Planung
Margot Engel
Architektin Dipl.-Ing. (FH)
Marktplatz 24
94130 Obernzell
08591 939222



Mark Untergriesbach - „Am Bahnhof“

§ 21 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Verfahren zur Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu ermitteln und gegebenenfalls, soweit nicht vermeidbar auszugleichen. Der entsprechende Ausgleich ist im Rahmen der Satzung zu regeln. Ausgangspunkt und Grundlage für die Eingriffsbewertung bildet eine Erfassung und Bewertung des vorhandenen Zustandes und der Potentiale von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

1. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Bei der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft wird diese nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt.

1.1 Arten und Lebensräume

Die Flächen der Änderung setzen sich aus intensiv genutzte Grünflächen (Flurnummern: 1368 Teilfläche (TF) und Flurnummer 1373/2 TF) von Privatpersonen. Südlich von dem Weg FI.-Nr. 1369 werden die Flächen in Satzungsgebiet lediglich verschoben. Der Bereich der FI.-Nr, 1368 wird mit aufgenommen um eine geordnete Grenze zu schaffen.

Die intensiv genutzten Grünfläche FI-Nr 1368 ist durch eine bestehende Fichtenreihe (Alter ca. 30 Jahre) abgegrenzt.

1.2 Boden

Es handelt sich um keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden. Die Böden sind anthropogen überprägt und ohne kulturhistorische Bedeutung.

1.3 Wasser

Die Baukörper werden nicht in den Grundwasserleiter eindringen. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht betroffen.

1.4 Klima und Luft

Die Flächen haben keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet und Frischluftschneisen werden nicht beeinträchtigt.

1.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird mit der 1. Änderung (Erweiterung) der Einbeziehungssatzung nicht beeinträchtigt. Insbesondere grenzen die freien Flächen an bestehende Bebauung an. Weder exponierte, weithin sichtbare Hanglagen noch kulturhistorische oder landschaftsprägende Elemente werden tangiert. Die bereits vorhandenen Ortsränder werden nur geringfügig mit bebaubaren Grundstücksflächen erweitert. Das Ortsbild wird dadurch nicht negativ beeinflusst.

Ergebnis der Bestandsbewertung:

Das untersuchte Gebiet ist für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nur von geringer Bedeutung.

2. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

2.1 Arten und Lebensräume

Die vorhandenen Gehölzbestände bleiben erhalten. Im Zusammenhang mit der Bebauung sollen auf den Grundstücken heimische Obstbäume, Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden.

Zaunanlagen sind ohne Sockel auszuführen.

2.2 Wasser

Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge, z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, zu erhalten. Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien soll gesammeltes Regenwasser verwendet werden.

2.3 Boden

Der Reduzierung des Versiegelungsgrades ist durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge Rechnung zu tragen. Der Boden ist schichtgerecht zu lagern und ggf. wiedereinzubauen.

Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt.

2.4 Klima/Luft

Flachdächer müssen dauerhaft begrünt werden, um ein Aufheizen der Gebäude zu vermeiden.

2.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch eine weitere Bebauung in diesem Bereich nicht beeinträchtigt.

2.6 Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

Zur Durchgrünung der Flächen sind je 200 m² Gesamtgrundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

Für die Pflanzmaßnahmen ist zum Erhalt der heimischen genetischen Vielfalt autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

3. Ausgleich

Der Ausgleich orientiert sich an der Kategorie I der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren und ist in der Spalte B1 unterer Wert festzulegen.

Wie bereits oben festgestellt ist das Gebiet für die Natur und das Landschaftsbild nur von untergeordneter Bedeutung.

Berechnung:

Reduzierung des Satzungsgebietes: 1275 qm
Neue Fläche auf Fl.-Nr. 1373/2: 1367 qm
Neue Fläche auf Fl.-Nr. 1368: 1590 qm

Somit ergibt sich folgende Fläche

$1367 \text{ qm} - 1275 \text{ qm} + 1590 \text{ qm}$ ergibt eine Gesamterweiterungsfläche von 1682 qm

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren
Kategorie 1 Typ B gewählt: Faktor 0,2

$1682 \text{ qm} * 0,2$ ergibt 336,40 qm

Gemäß der Berechnung ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 336,40 qm.

Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Hecke mit heimischen Sträuchern errichtet.

Der Ausgleich findet auf Fl.-Nr. 1373/2 Gemarkung Untergriesbach entlang der südl. Grundstücksgrenze statt.





Folgende Pflanzen sind z.B. gut gemischt für die Hecke zu verwenden.

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

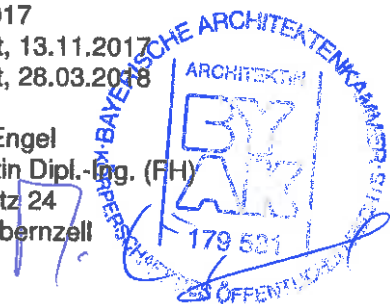
Durch die in der Einbeziehungssatzung fixierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ausreichend gewürdigt.

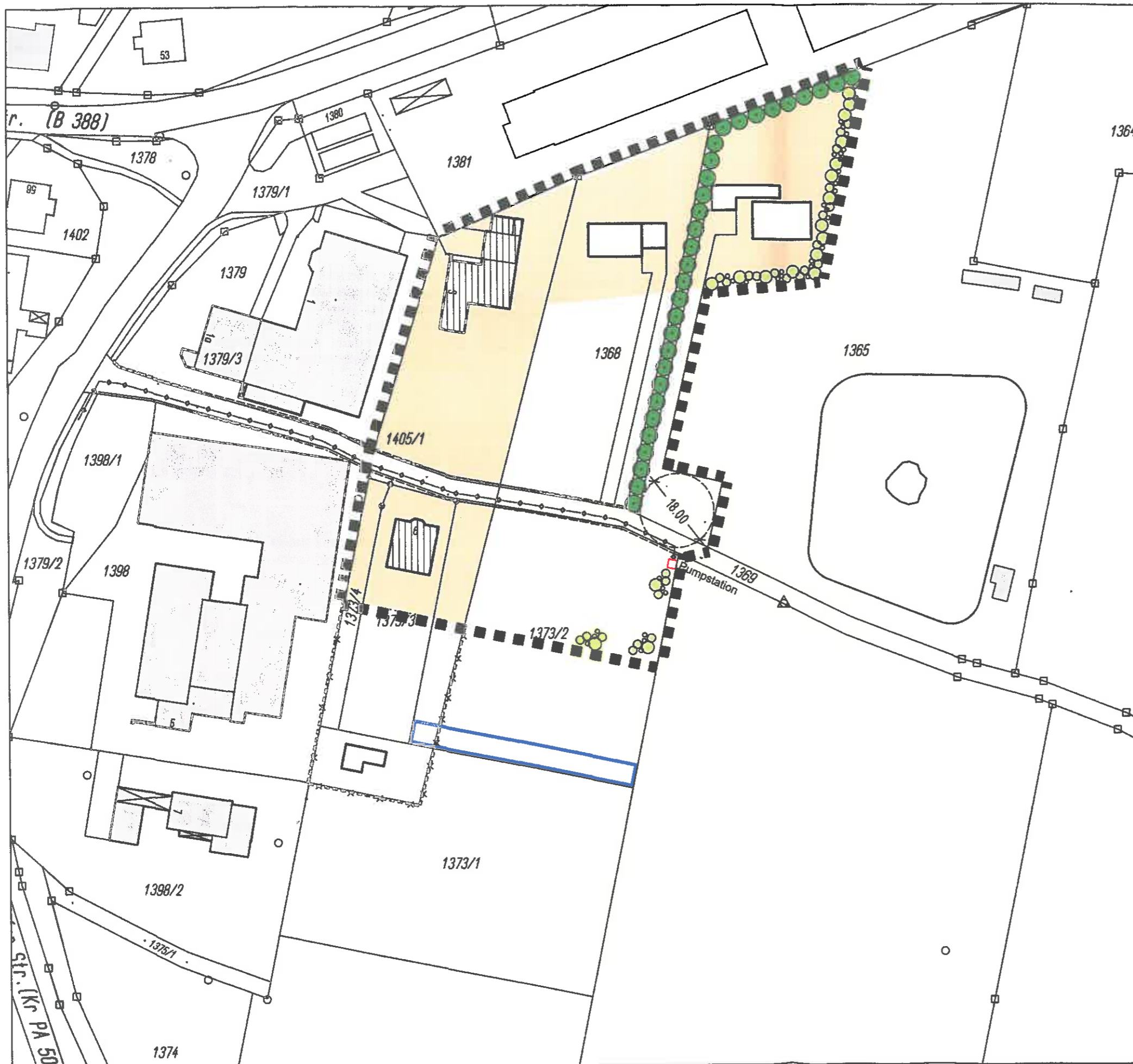
Ferner sind die für Bayern gültigen Mindestgrenzabstände für Pflanzungen generell einzuhalten: Bei Sträuchern etc. unter 2 m Endwuchshöhe mindestens 0,5 m Grenzabstand, bei höheren Gehölzen über 2,0 m. Da sich die externen Ausgleichsflächen nicht in öffentlichem Eigentum befinden, ist deren dingliche Sicherung für die Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Form eines so genannten Städtebaulichen Vertrages nachzuweisen.

Nach Artikel 6 BayNatSchG ist die externe Ausgleichsfläche von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz (Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale, Email: oefk@lfu.bayern.de) für die Aufnahme in den Ökoflächenkataster zu melden. Ein diesbezügliches Formblatt ist auf Seite 20 des Leitfadens zu finden und dies ist unverzüglich nach Abschluss des Verfahrens zusammen mit den Lageplänen von der Gemeinde Untergriesbach einzureichen

29.08.2017
geändert, 13.11.2017
geändert, 28.03.2018

Margot Engel
Architektin Dipl.-Ing. (FH)
Marktplatz 24
94130 Obernzell





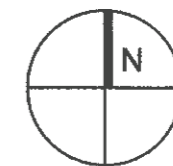
Lageplan M 1/1000

- bestendes Satzungsgebiet
- Erweiterung Satzungsgebiet
- bestehende Fichtenreihe
- lockere Strauchbepflanzung mit Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen
- neuer Geltungsbereich
- zu reduzierender Bereich
- Ausgleichsfläche

bevorzugte Pflanzen

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| Großkronige Bäume: | Sträucher: |
| Spitzahorn | Feldahorn |
| Bergahorn | Kornelkirsche |
| Stieleiche | Haselnuss |
| Winterlinde | Pfaffenhütchen |
| Sommerlinde | Schlehe |
| | Hundrose |
| Kleinkronige Bäume: | Schwarzer Holunder |
| Hainbuche | Roter Holunder |
| Mehlbeer | Salweide |
| Speierling | Gewöhnlicher Schneeball |

Im Planbereich dürfen folgende Gehölzarten nicht gepflanzt werden: Kiefer-, Tannen und Zypressengewächse.



**1. Änderung
zur
Einbeziehungssatzung**

Untergriesbach - Am Bahnhof
Anlage zur Satzung

Entwurf, 29.08.2017
geändert, 13.11.2017
geändert, 28.03.2018

Planung
Margot Engel
Architektin Dipl.-Ing. (FH)
Marktplatz 24
94130 Oberzell
08591 939222

