

Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Lebersberg

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 **Lebersberg** 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 25° 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 OK Rohdecke bis Oberkante Fußpfette), das Verhältnis von Länge zu Breite des Hauses darf 1.5 bis 1.3 : 1 nicht unterschreiten. Das geplante Vorhaben hat sich im Allgemeinen an die umliegende Bebauung zu richten.

Bei Hanglage ist dem abfließenden Oberflächenwasser baulich dahingehend entgegenzuwirken, als dass die OK fertiger Fußboden mindestens 0,50 m über die geplanten Gelände zum Liegen kommt. Entsprechend sind die baulichen Anlagen (wie z.B. Kellerlichtschächte, außen liegende Treppenabgänge, Rohreinbindungen usw.) im Bereich des Untergeschosses vor Wassereintritt zu schützen.

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 OK Rohdecke bis OK Fußpfette, das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten. Das geplante Vorhaben hat sich im Allgemeinen an die umliegende Bebauung zu richten.

Bei Hanglage ist dem abfließenden Oberflächenwasser baulich dahingehend entgegenzuwirken, als dass die OK fertiger Fußboden mindestens 0,50 m über dem geplanten Gelände zum Liegen kommt. Entsprechend sind die baulichen Anlagen (wie z.B. Kellerlichtschächte, außen liegende Treppenabgänge, Rohreinbindungen usw.) im Bereich des Untergeschosses vor Wassereintritt zu schützen.

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

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, den 10.11.2005


(Baumann)
1. Bürgermeister



MARKT HUTTHURM

Bilanzierung der Ausgleichsflächen

zur

Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung

„LEBERSBERG“

Bemessung der Ausgleichsflächen gemäß Leitfaden

„Bauen im Einklang der Natur und Landschaft

– Eingriffsregelung in der Bauleitung“

des Bayerischen Staatsministeriums

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung
2. Einstufung des Planungsgebietes entsprechend der Planung
3. Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen
 - 3.1 Vermeidungsmaßnahmen
 - 3.2 Grünordnerische Vorgaben
 - 3.3 Ausgleichsflächenbedarf
4. Geplante Ausgleichsfläche
5. Geplante Pflanzmaßnahmen

1. Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter.

Bestand: **Kategorie I**
Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft
Wirtschaftsgrünland

2. Einstufung des Planungsgebietes entsprechend der Planung

WA, Einfamilienwohnbebauung
GRZ < 0,35

Geplante Nutzung: Typ B
Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

3. Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Feld B I = Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5

3.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile
z. B. Sockelmauer bei Zäunen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens

3.2 Grünordnerische Vorgaben

Bepflanzung

- 1 Baum je 200m² Grundstücksfläche
- Gartengestaltung mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gemäß der natürlichen Vegetation, ergänzt durch Gehölze und Stauden, die charakteristisch sind für den ländlichen Raum (Obstbäume, Flieder, Schneeball, Hortensie, Buchsbaum, etc.)
- Nadelgehölzanteil maximal 20 v. H.
- Keine Nadelgehölzhecken

Grundwasser- und Bodenschutz durch versickerungsfähige Beläge für private Erschließungen

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und unter Einhaltung der grünordnerischen Vorgaben für die Baugrundstücke kann der niedrigste Kompensationsfaktor für den Flächenausgleich gewählt werden.

Geplante Bebauung: **Kompensationsfaktor = 0,2**

3.3 Ausgleichsflächenbedarf

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1900
 540 m² * 0,2 = 108 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1886 / 5
 520 m² * 0,2 = 104 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1886 / 4
 950 m² * 0,2 = 190 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1884
 540 m² * 0,2 = 108 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1880
 830 m² * 0,2 = 166 m² Ausgleichsfläche

4. Geplante Ausgleichsflächen

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1900:
 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 540 m² / 200 = 3 Stück

Heckenfläche Südwesten:	26,0 m * 3,0 m	=	78 m ²
<u>3 Obstbäume ca. 10 m²</u>		=	<u>30 m²</u>
Gesamtfläche	Soll 108 m ²	Ist =	108 m ²

Anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert ist 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1886 / 5:
 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 520 m² / 200 = 3 Stück

Heckenfläche Nordosten:	25,0 m * 3,0 m	=	75 m ²
<u>3 Obstbäume ca. 10 m²</u>		=	<u>30 m²</u>
Gesamtfläche	Soll 104 m ²	Ist =	105 m ²

Anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert ist 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1886 / 4:

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 $940 \text{ m}^2 / 200 = 5$ Stück

Heckenfläche Nordosten:	35,0 m * 3,0 m	=	105 m ²
Heckenfläche Nordwesten:	12,0 m * 3,0 m	=	36 m ²
5 Obstbäume ca. 10 m ²		=	50 m ²
Gesamtfläche	Soll 190 m ²	Ist =	191 m ²

Anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert ist 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1884:

Intensiv genutzte Rasenfläche

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 Neupflanzung zu ersetzen.

Erforderliche Obstbäume $540 \text{ m}^2 / 200 = 3$ Stück

Heckenfläche Nordosten:	35,0 m * 2,50 m	=	87,5 m ²
3 Obstbäume ca. 10 m ²		=	30 m ²
Gesamtfläche	Soll 108 m ²	Ist =	117,5 m ²

Anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert ist 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1880:

Intensiv genutzte Rasenfläche

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 Neupflanzung zu ersetzen.

Erforderliche Obstbäume $830 \text{ m}^2 / 200 = 4$ Stück

Heckenfläche Nordosten:	25,0 m * 3,0 m	=	75 m ²
4 Obstbäume ca. 10 m ²		=	40 m ²
Gesamtfläche	Soll 166 m ²	Ist =	115 m ²

Anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert ist 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
Prunus avium	Vogel – Kirsche
Pyrus pyraister	Holz – Birne
Quercus robur	Stiel – Eiche
Rubus fruticosus	Brombeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winter – Linde