

A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 22414) und Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.1.1993 (GVBl. S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2001 (GVBl. S. 140) erlässt der Markt Hutthurm folgende Satzung:

Entwicklungssatzung „Ramling“

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den Zusammenhang bebauten Ortsteil Ramling werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 vom 19.02.2008 (Anlage 1). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Entwicklungssatzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Entwicklungssatzung wird als Dorfgebiet / MD gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. 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 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

(Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4. BauGB)

1. Bauweise: Maß der baulichen Nutzung: maximal 2 Vollgeschosse (EG + DG oder UG + EG)

Baugestaltung:

- fällt das Gelände mehr als 1,5 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.
- zulässige Wandhöhe max. 6,50 m. Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,2 : 1 nicht unterschreiten
- Dachform: Satteldach
Firsrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes
- Dachgauben sind zulässig, ab einer Dachneigung von mindestens 30 Grad des Hauptdaches, jedoch maximal 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von maximal 2,0 m² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang mindestens 2,0 m.
- Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,80 m sind unzulässig

2. Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs:

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

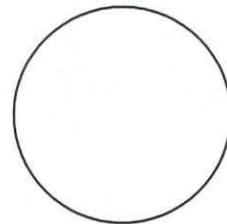
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabensträger auf dessen Kosten durchzuführen (BauGB § 135a, Absatz 1).

**§ 4
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Hutthurm

Hutthurm,



Hermann Baumann, 1. Bürgermeister

Siegel

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Markt Hutthurm beabsichtigt die Erstellung einer Entwicklungssatzung gemäß § 34 Absatz 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil „Ramling“.

Die Aufstellung der Entwicklungssatzung dient der Ausweisung als MD (Dorfgebiet) nach § 4 der BauNVO. Die geplante Abgrenzung für den Ortsteil Ramling umfasst hauptsächlich die bereits bestehende Bebauung.

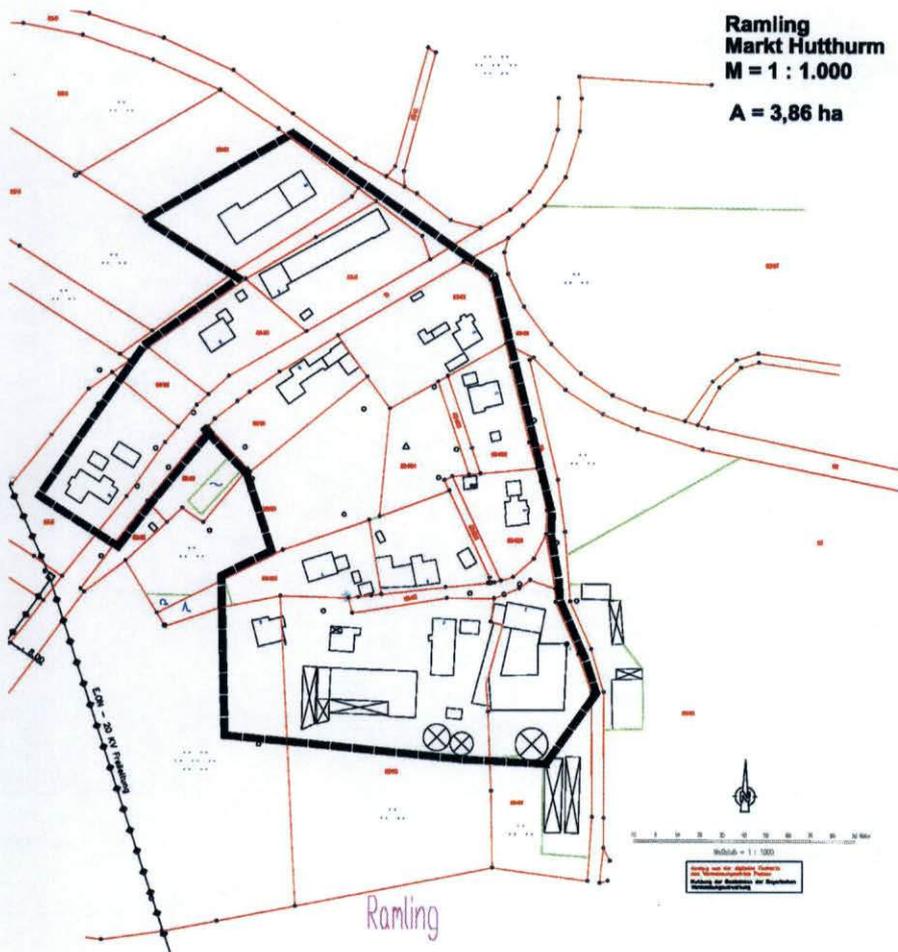
Die ca. 3,86 ha große Flächenausweisung dient der geregelten Bebauung sowie der Bereitstellung von weiteren Bauflächen. Lediglich im Bereich des Ortskernes sind geringfügige Flächenausweisungen für weitere Bauflächen enthalten. Diese dienen der geregelten Baulückenschließung sowie der Bereitstellung von Bauflächen für eventuelle Erweiterungen und Baumaßnahmen der Anlieger bzw. Grundstückseigentümer und der landwirtschaftlichen Betriebe.

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Ortsteil Ramling liegt ca. 2,5 km nördlich des Hauptortes Hutthurm.

Das Dorf wird von der Kreisstraße PA 17 von südwestlicher nach nordöstlicher Richtung geteilt. Nordöstlich münden weitere Gemeindeverbindungsstraßen in die Kreisstraße ein.

Über die Kreisstraße sowie die Gemeindeverbindungsstraßen bestehen direkte Anbindungen an den Autobahnzubringer Kr PA 93 in ca. 1,50 km Entfernung.



Die genaue Abgrenzung für den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

3. Erschließung

a) Verkehrerschließung

Der Ortsteil Ramling ist über das vorhandene Straßennetz (Innerort- und Gemeindeverbindungsstraßen) ausreichend erschlossen.

Die Gemeindeverbindungsstraßen sind zudem direkt an die Kreisstraße PA 17 angebunden. Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht beabsichtigt bzw. nicht erforderlich.

b) Wasserversorgung

Der Ortsteil Ramling wird von Seiten des Marktes Hutthurm mit Wasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz ausreichend versorgt.

c) Abwasserbeseitigung

In Ramling besteht derzeit eine öffentliche Kanalisation, die im Mischsystem betrieben wird. Die Ausreinigung des anfallenden Abwassers erfolgt in der bestehenden Kläranlage Kalteneck. Die derzeitige Sanierung und Erweiterung der Kläranlage beinhaltet bereits eventuell erforderliche Kapazitäten für eine Erweiterung von Ramling.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen möglichst aufrecht zu erhalten.

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht zentral gesammelt und zur Ableitung werden sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind zum Schutz der Unterlieger Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

4. Festsetzungen

Die planlichen und textlichen Festsetzungen werden in der Satzung festgelegt.

5. Naturschutz

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich auf den Baugrundstücken selber.

Zum Schutz der Natur erfolgt die Bemessung der erforderlichen Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitung“ des Bayerischen Staatsministeriums.

5.1 **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

5.2 **Einstufung des Planungsgebietes entsprechend der Planung**

Dorfgebiet /MD gemäß § 5 BauNVO,

Einfamilienwohnbebauung

GRZ < 0,35

Geplante Nutzung: Typ B

Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

5.2 Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen
Feld B I = Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5



Luftbildaufnahme

5.3 Vermeidungsmaßnahmen

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

5.4 Grünordnerische Vorgaben

Bepflanzung

- 1 Baum je 300m² 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

5.5 Ausgleichsflächenbedarf

Entwicklungsfläche, Gemarkung München, Teilfläche Flur Nr. 1499
 $3.000 \text{ m}^2 \cdot 0,2 = 600 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$

Entwicklungsfläche, Gemarkung München, Teilfläche von Flur Nr. 1504
 $700 \text{ m}^2 \cdot 0,2 = 140 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$

Entwicklungsfläche, Gemarkung München, Flur Nr. 33/2
 $650 \text{ m}^2 \cdot 0,2 = 130 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$

5.6 Geplante Ausgleichsflächen

Entwicklungsfläche, Gemarkung München, Teilfläche Flur Nr. 1499

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

Erforderliche Obstbäume $3.000 \text{ m}^2 / 200 = 15$ Stück

Heckenfläche Süden/Westen $115,0 \text{ m} \cdot 4,0 \text{ m} = 460 \text{ m}^2$

15 Obstbäume ca. $10 \text{ m}^2 = 150 \text{ m}^2$

Gesamtfläche Soll 600 m^2 Ist = 610 m^2

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

Entwicklungsfläche, Gemarkung München, Teilfläche von Flur Nr. 1504

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

Erforderliche Obstbäume $700 \text{ m}^2 / 200 = 4$ Stück

Heckenfläche Süden/Westen: $35,0 \text{ m} \cdot 3,0 \text{ m} = 105 \text{ m}^2$

4 Obstbäume ca. $10 \text{ m}^2 = 40 \text{ m}^2$

Gesamtfläche Soll 140 m^2 Ist = 145 m^2

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

Entwicklungsfläche, Gemarkung München, Flur Nr. 33/2

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

Erforderliche Obstbäume $650 \text{ m}^2 / 200 = 3$ Stück

Heckenfläche Süden/Westen: $20,0 \text{ m} \cdot 5,0 \text{ m} = 100 \text{ m}^2$

3 Obstbäume ca. $10 \text{ m}^2 = 30 \text{ m}^2$

Gesamtfläche Soll 130 m^2 Ist = 130 m^2

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

5.7 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