

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „KLEINRIED“

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Fl. Nr. 214 Gmkg. Zachenberg
Gemeinde Zachenberg
Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern



PLANUNG:

ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbH

Allersdorf 26
94262 Kollnburg
FON: 09929 95778-0
FAX: 09929 95778-49
info@arch-ing-weber.de

Marktplatz 10
94239 Ruhmannsfelden
FON: 09929 95778-0
FAX: 09929 95778-99
www.arch-ing-weber.de

Auftraggeber:

Gemeinde Zachenberg über Verwaltungsgemeinschaft Ruhmannsfelden
Erster Bürgermeister Hans Dachs

Am Rathaus 1
94234 Ruhmannsfelden

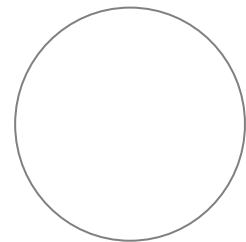
FON: 09929 – 940119
FAX: 09929 - 940140
bauamt@vg-ruhmannsfelden.de

Aufstellungsverfahren:

| Verfahren | Rechtsgrundlage | Datum/Frist |
|--|-----------------------------------|-------------|
| Aufstellungsbeschluss | § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB | |
| Frühzeitige Auslegung | § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB | |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange | § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB | |
| Öffentliche Auslegung | § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB | |
| Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange | § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB | |
| Satzungsbeschluss | § 10 BauGB / Art. 81 Abs. 2 BayBO | |
| Ausfertigung | ---- | |
| Inkrafttreten | § 10 Abs. 3 BauGB | |

Ruhmannsfelden, den

.....
Hans Dachs, Erster Bürgermeister



Planung:

Entwurf: 06.08.2021
Änderung: 15.03.2022
Planfassung:



Aufgestellt Ruhmannsfelden, den 15.03.2022

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 1. Allgemeines | 4 |
| 2. Anlass und Planungsziel | 4 |
| 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation | 6 |
| 4. Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung | 7 |
| 5. Planungskonzept | 8 |
| 5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 5.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung..... | 9 |
| 5.3. Immissionen / Emissionen | 9 |
| 6. Eingriffsregelung | 10 |
| 6.1. Allgemeines | 10 |
| 6.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der örtlichen Situation | 10 |
| 7. Satzungstext | 13 |
| 8. Textliche Hinweise | 16 |
| 8.1. Landwirtschaftliche Belange | 16 |
| 8.2. Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) | 16 |
| 8.3. Bodendenkmalpflegerische Belange | 16 |
| 8.4. Wasserwirtschaftliche Hinweise..... | 16 |
| 8.5. Belange des Bodenschutzes | 17 |
| 8.6. Hinweise zur Abfallbeseitigung..... | 18 |
| 8.7. Kompostierung..... | 18 |
| 8.8. Unterbau von Straßen und Wegen | 18 |

1. Allgemeines

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. (Einbeziehungssatzung). Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB sind:

- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Keine Vorhaben geplant sind, welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern
- Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB
- Keine Anhaltspunkte bestehen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

2. Anlass und Planungsziel

Es stehen in der Gemeinde Zachenberg weder private noch gemeindliche Bauplätze zum Verkauf. Die Gemeinde ist bestrebt, den Ort als Wohnstandort weiterhin zu stärken und somit einen Zuzug, anstatt einer Abwanderung insbesondere junger Familien unterstützen zu können.

Auf der Fl. Nr. 214, Gmkg. Zachenberg mit einer Größe von 3.728 m², am östlichen Ortsrand von Zachenberg, sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes mit Garage, in einem für den Ort verträglichen Rahmen, geschaffen werden.

Die zu überplanende Fläche liegt zwar formell im Außenbereich, eine Bebauung des Grundstücks ist unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen direkt umliegenden Bebauung jedoch städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Der Gemeinderat Zachenberg hat, aufgrund dessen, dass die o.g. Voraussetzungen erfüllt sind, in seiner Sitzung am beschlossen, eine Satzung gemäß Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von derzeit unbebauten und dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücksteilen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Zachenberg zu erlassen.

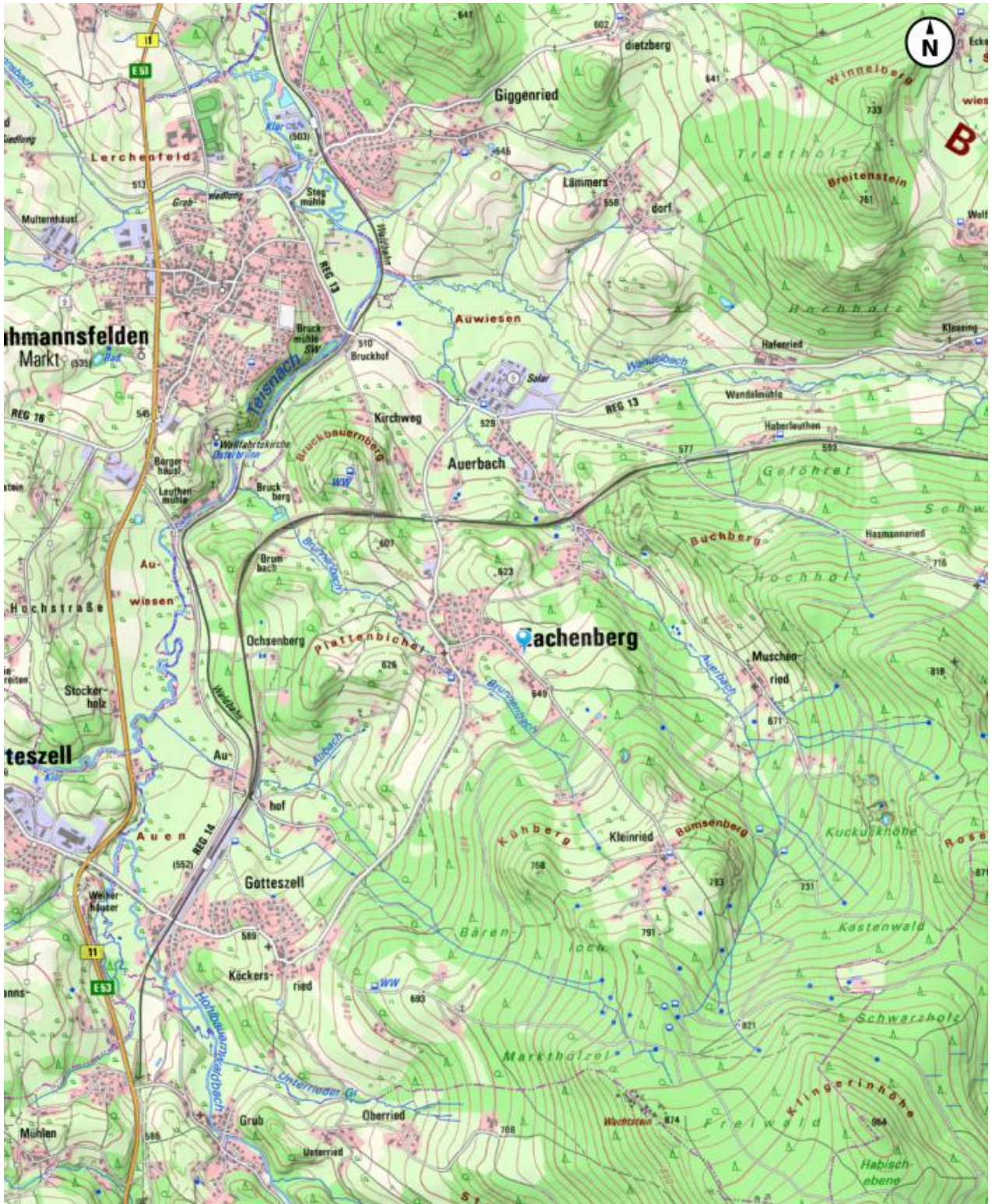


Abbildung 1: Ausschnitt aus der topografischen Karte des BayernAtlas vom 11.02.2021

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Zachenberg liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern, Stand 01. Januar 2020) als allgemeiner ländlicher Raum in den Kreisregionen mit besonderem Handlungsbedarf.

Der Regionalplan der Region Donau-Wald (Region 12, Stand 13. April 2019) zeigt Zachenberg entlang der Entwicklungsachse Deggendorf – Viechtach – Regen.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung hat eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen von Entwicklungsflächen für Wohnzwecke für den örtlichen Bedarf zu erfolgen. Es besteht für den vorliegenden Bereich eine Anbindung an bestehende Wohngebiete als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Eine Zersiedelung der Landschaft ist somit nicht zu befürchten.

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP/LP) der Gemeinde Zachenberg ist die vorgesehene Einbeziehungsfläche als Außenbereich - im Anschluss an das ausgewiesene Wohngebiet von Zachenberg - dargestellt.

4. Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Zachenberg. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Südlich verläuft die Ortsstraße „Kleinried“, weiter südlich an diese anschließend liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, welche ihren Betrieb in den nächsten Jahren erweitern wird, sodass die geplante Bebauung nur ca. 60 m weiter nördlich liegt.



Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 11.02.2021

Der Geltungsbereich wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt. An der südöstlichen Grundstücksgrenze liegt ein Feldgehölz. Weitere naturnahe Strukturen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 214, Gmkg. Zachenberg umfasst insgesamt 3.728 m², davon liegen im Geltungsbereich 3392 m².

Das Grundstück steigt von West nach Ost an.

Direkt nördlich des Planungsvorhabens und auch der bereits bestehenden Bebauung im Westen verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Zudem liegt die gesamte Gemeinde innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“. Weitere Schutzgebiete wie Natura-2000 Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale sind nicht betroffen. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der angrenzenden Bebauung sowie der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. Zudem wird das bestehende Feldgehölz zum Erhalt festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sogenannten „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Ca. m weiter südlich verläuft der Brunnenbach.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst und der näheren Umgebung keine Boden- oder Baudenkmäler.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

5. Planungskonzept

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Siedlungsstruktur ist noch überwiegend bäuerlich-landwirtschaftlich geprägt. Die angrenzende Bebauung besteht aus Erdgeschoss und Obergeschoss mit zum Teil ausgebautem Dachgeschoss.

Von Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird weitestgehend abgesehen, um eine möglichst hohe Flexibilität bei der Nutzung der Baufläche zu gewährleisten. Lediglich die Festlegung eines Baufensters sowie der Festsetzung der maximalen Wandhöhe mit Dachform und Angaben zur Aufschüttung bzw. Abgrabung wurden gewählt.

Das Baufenster lässt eine optimale Ausnutzung des Grundstücks, unter Berücksichtigung des Anbindungsgebots Richtung Westen zu. Es wird eine Eingrünung an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze zum Außenbereich hin ermöglicht.

Eingriffe in baurechtlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in § 5 und § 6 der Satzung somit minimiert und ausgeglichen. Zur Einbindung einer zukünftigen Bebauung in die Umgebung in Richtung der jeweiligen Ortsaußenseiten sind entsprechende Gehölzpflanzungen vorgesehen; hierzu werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen grundsätzliche Gestaltungsvorgaben getroffen.

Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 34 BauGB.

5.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Einbeziehungsfläche ist über die vorh. Ortsstraße im Süden bereits gegeben.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung sind über den Ausbau bzw. die Erweiterung vorhandener Anlagen und Einrichtungen vorgesehen. Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Privatgrundstück zu versickern oder wieder zu verwenden.

Bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen ist zu prüfen, ob eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Brunnenbach bzw. eine Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal bei eventuelle Versickerungsproblemen möglich ist.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG mit entsprechenden Erweiterungen möglich.

Für Telekommunikationsleitungen ist zur ungehinderten, unentgeltlichen und kostenfreien Nutzung künftiger für (Privat)wege ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom als zu belastende Fläche festgesetzt und laut §9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Donau-Wald (ZAW) sichergestellt. Die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen der Abfallwirtschaftssatzung sowie die Ausweisung und optimale Gestaltung ausreichender Stellplätze für Abfallbehälter ist zu beachten.

5.3. Immissionen / Emissionen

Durch das Einfügungsgebot nach 34 BauGB sind zur immissionsschutzrechtlichen Sicherung keine Maßnahmen erforderlich.

Der im Südosten bestehende landwirtschaftliche Betrieb, hat einen Bauantrag zur Betriebserweiterung gestellt und wird in den nächsten Jahren das Vorhaben umsetzen. Die geplante Bebauung liegt nur ca. 60 m weiter nordwestlich und weist somit keinen Abstand von 100m laut Empfehlungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ auf. Dies ist von den Bauherren des geplanten Wohnhauses zu berücksichtigen und hinzunehmen.

5.4. Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung im Umfang von 800 l/min bzw. 48 m³/h ist in einem Umkreis von 300 m erforderlich. Hydranten müssen innerhalb 80 m Laufwege erreicht werden und einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und sie sind als Oberflurhydranten auszuführen.

Die Zugänglichkeit der Bebauung ist für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m, einer Breite von 2,50 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m auszulegen. Die Aufstell- und Bewegungsflächen nach DIN 14090 müssen vorhanden sein und dürfen nicht bepflanzt oder durch weitere betriebliche Einflüsse beeinträchtigt werden.

Zwischen Gebäuden, Freileitungen sowie Gasversorgungsanlagen sind die gesetzlichen Sicherheitsabstände einzuhalten.

Der Planbereich wird an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die Notrufmöglichkeit ist damit sichergestellt.

Alle geltenden Vorschriften hinsichtlich Vorbeugenden und baulichen Brandschutz sind einzuhalten. Eine regelmäßige Feuerbeschau gemäß § 3 FBV ist durch die Gemeinde sicherzustellen.

6. Eingriffsregelung

6.1. Allgemeines

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen im Rahmen eines Bebauungsplanes, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da kein Bebauungsplan aufgestellt wird, somit ist nach dem Regelverfahren vorzugehen.

6.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der örtlichen Situation

1. Bestandserfassung/-bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird als Intensivgrünland (Biotoptyp G11 mit 3 Wertpunkten) genutzt. Das vorhandene Feldgehölz wird zum Erhalt festgesetzt.

Der Geltungsbereich ist somit als BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (1 – 5 Wertpunkte) zu bewerten. Hier sind pauschal 3 Wertpunkte anzusetzen.

2. Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen.

Festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,3

Der gesamte Geltungsbereich umfasst 3.392 m², davon sind von der Eingriffsfläche das zum Erhalt festgesetzte Feldgehölz mit 276 m² und die geplante Ausgleichsfläche mit 325 m² abzuziehen, da diese Bereiche erhalten bzw. aufgewertet werden. Somit umfasst die Eingriffsfläche 2.791 m².

3. Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs laut Leitfaden

| Biotop-Nutzungstypen / | Fläche (m ²) | Wertpunkte (WP) | Beeinträchtigungsfaktor | Ausgleichsbedarf (WP) |
|---|--|-----------------|---|-----------------------|
| Gering | 2.791 | 3 | 0,3 | 2.511,9 |
| Mittel | 0 | 8 | 0,3 | 0 |
| Hoch | 0 | 11 | 1 | 0 |
| | 0 | 12 | 1 | 0 |
| | 0 | 13 | 1 | 0 |
| | 0 | 14 | 1 | 0 |
| | 0 | 15 | 1 | 0 |
| Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten | | | | 2.511,9 |
| Planungsfaktor | Begründung | | Sicherung | |
| Naturnahe Gestaltung der Grünflächen | Festsetzung einer naturnahen Gehölzhecke sowie einer Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche | | Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB | |
| Verwendung versickerungsfähiger Beläge | Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge | | Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB | |
| / | / | | / | |
| / | / | | / | |
| abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %) | | | | 10 % |
| Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten | | | | 2.260,71 |

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von 2.260,71 Wertpunkten kann innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Tabelle 2: Ausgleichsumfang

| Maßnahme- Nr. | Ausgangszustand nach der BNT-Liste | | | Prognosezustand nach der BNT-Liste | | | Ausgleichsmaßnahm | | | |
|--|------------------------------------|------------------|----------------|------------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|------------|---------------------|-----------------------|
| | Code | Bezeichnung | Bewertung (WP) | Code | Bezeichnung | Bewertung (WP) | Fläche (m ²) | Aufwertung | Entsiegelungsfaktor | Ausgleichsumfang (WP) |
| 1 | G11 | Intensivgrünland | 3 | B432 | Extensive Streuobstwiese | 10 | 325 | 7 | 0 | 2.275 |
| Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten | | | | | | | | | | 2.275 |

Tabelle 3: Bilanzierung

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten | 2.275 |
| Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten | 2.260,71 |
| Differenz | 14,29 |

Satzungstext

Die Gemeinde Zachenberg erlässt nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB folgende Satzung:

§ 1

Die im beiliegenden Lageplan M = 1:1.000 gekennzeichnete Fläche des Ortsteils Zachenberg wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Lageplan mit Festsetzungen durch Planzeichen ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

1. Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.
2. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO (= bauliche Anlagen wie Haupt- u. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) darf max. 0,30 betragen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

§ 4

1. Die Anzahl der Geschosse wird auf zwei begrenzt, als max. traufseitige Wandhöhe wird 6,80 m ab geplante Gelände, gemessen in der Mitte der Gebäudemitte, festgelegt. Maximale Firsthöhe 9,00 m.
2. Als zulässige Dachform wird das Satteldach für Hauptgebäude festgesetzt. Für Nebengebäude sind neben einem Satteldach auch Pult- und Flachdächer zulässig.
3. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 18° - 32°.
4. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 1,50 m zulässig und müssen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen wieder bis auf das Urgelände an- bzw. abgeböschert werden; Stützmauern sind hier nicht zulässig.

§ 5

1. Je angefangene 250 qm bebaubare Grundstücksfläche (innerhalb der Baugrenze ca. 1.085 m²) ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen (hier: 5 Stück).
2. Das bestehende Feldgehölz am südlichen Grundstücksrand ist zu erhalten. Lediglich Pflegemaßnahmen sind zulässig.
3. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen ist auf mindestens 75 % eine mind. zweireihige Anpflanzung von Bäumen und Sträucher aus freiwachsenden heimischen Bäumen und Sträucher der nachfolgenden Liste vorzunehmen; Gesamtbreite der Pflanzstreifen mind. 3 m. Heister sind einzeln einzumischen!

Pflanzabstand: 1 x 1,50 m, Reihen diagonal versetzt, Baumanteil mind. 5 %

Auswahlliste:

Bäume, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm od. Heister, 2x verpflanzt, 200-250 cm Höhe

| | | | |
|--------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Acer campestre | - Feld-Ahorn | Prunus padus | - Trauben-Kirsche |
| Acer platanoides | - Spitz-Ahorn | Quercus robur | - Stieleiche |
| Betula pendula | - Weiß-Birke | Sorbus aria | - Mehlbeere |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche | Tilia cordata | - Winter-Linde |
| Prunus avium | - Vogel-Kirsche | | |

Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten mindestens als Halbstämme

Sträucher, Mindestpflanzqualität 3-5 Triebe, 2x verpflanzt, 60-100 cm

| | | | |
|--------------------|---------------------------|------------------|----------------------|
| Cornus sanguinea | - Hartriegel | Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| Corylus avellana | - Haselnuss | Rosa canina | - Hundsrose |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn | Rosa arvensis | - Ackerrose |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen | Salix caprea | - Salweide |
| Ligustrum vulgare | - Liguster | Salix cinerea | - Grauweide |
| Lonicera xylosteum | - Gem. Hecken- kirsche | Salix purpurea | - Purpurweide |
| Prunus spinosa | - Schlehe | Sambucus nigra | -Schwarzer Holunder |
| | | Viburnum lantana | -Wolliger Schneeball |

4. Die entsprechenden gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
5. Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.
6. Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von evtl. vorh. Erdkabeln freizuhalten.
7. Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc. sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, Schotterrasen, wasserdurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.
8. Evtl. Einfriedungen sind ausschließlich in sockelloser Bauweise durchzuführen Punktfundamente sind zulässig.

§ 6

Die auf der Planzeichnung markierte Ausgleichsfläche ist als extensive Streuobstwiese mit 4 Obstbäumen (2 x Apfel, 2x Birne), STU 12/3xv zu bepflanzen. Der Abstand unter den Obstbäumen sollte 6 – 8 m betragen.

Das unter den Obstbäumen vorhandene Intensivgrünland ist durch eine 2-malige Mahd/pro Jahr in den ersten 5 Jahren auszuhagern. Anschließend hat eine einmalige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mähgutes stattzufinden. Der Erstschnitt darf aber nicht vor dem 01.07. eines Jahres erfolgen. Die gesamte Ausgleichsfläche darf nicht gedüngt oder mit Pestiziden behandelt werden.

Auf der Ausgleichsfläche sind zwei Totholzhaufen mit je mind. 4 cbm anzulegen.

§ 7

Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der festgesetzten Pflanzmaßnahmen vorzulegen.

§ 8

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

7. Textliche Hinweise

7.1. Landwirtschaftliche Belange

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es wird darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

7.2. Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)

Art. 47 AGBGB

(1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken... in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.

Art. 48 AGBGB

(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

Art. 50 AGBGB

(1) ...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...

7.3. Bodendenkmalpflegerische Belange

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas sind im Geltungsbereich selbst und in der Nähe keine *Bodendenkmäler* bekannt.

Der ungestörte Erhalt von Denkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst und in der näheren Umgebung keine *Baudenkmäler*.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

7.4. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Von Wasserwirtschaftsämtern wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt oder das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m² mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG für anliegende Grundstücke nicht nachteilig verändert werden.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

7.5. Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwerten-dem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird

angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.

Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

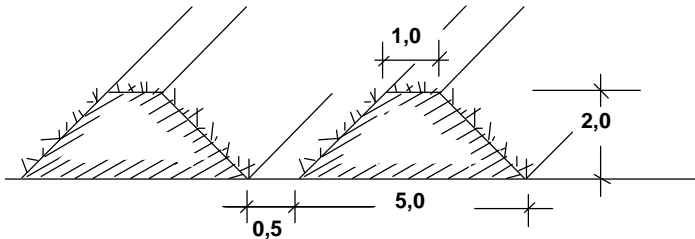


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

| | | | |
|---------|-------------|--------------|--------------|
| Höhe: | max. 2,00 m | Länge: | unbegrenzt |
| Breite: | max. 5,00 m | Querschnitt: | trapezförmig |

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke - zu beachten. Sollten im Zuge der Erkundungsmaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

7.6. Hinweise zur Abfallbeseitigung

Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Ortsstraße bereit zu stellen.

1.1. Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auch auf privaten Garten- und Verkehrsflächen unterbleiben.

7.7. Kompostierung

Privaten Bauherren wird empfohlen, einen Kompostplatz zur Eigenkompostierung von Gartenabfällen zu errichten.

7.8. Unterbau von Straßen und Wegen

In die Ausschreibungen sollte der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufgenommen werden und soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden. Das zu verwendende Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güteermere bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom

17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen. Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

7.9. Belange der Telekom

Für Telekommunikationsleitungen ist zur ungehinderten, unentgeltlichen und kostenfreien Nutzung künftiger für (Privat)wege ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom als zu belastende Fläche festgesetzt und laut §9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Mindestens 3 Monate vor Beginn und Ablauf der Maßnahme ist die Baumaßnahme der Telekom anzuzeigen.