


Entwurf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB in der Fassung vom 23.9.2004, BGBl I S. 2415, sowie Art. 91 BayBO (BayRS 2132-1-I) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Gemeinde Reichling folgende

Einbeziehungs- und Abgrenzungssatzung „Nähe Erbital“

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1 : 1 000) ersichtlichen Darstellungen (Planzeichen ) 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 sowie nach den Festlegungen in dieser Satzung. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Überbaubare Grundstücksfläche:

1.1 Sämtliche baulichen Anlagen (mit Ausnahme von Einfriedungen, Terrassen und Zufahrten) dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen (Planzeichen: ) gebildeten Baufenster errichtet werden.

1.2 Innerhalb der mit Planzeichen  gebildeten Flächen sind zusätzlich Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.


1.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Hauptwohngebäudes dienen, sind bis zu einer Grundfläche von gesamt 25 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4 Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Das Niveau der anliegenden Verkehrsfläche gilt als festgelegte Geländeoberfläche im Sinne des Abstandsflächenrechts (Art. 6 BayBO).

2. Maß der baulichen Nutzung

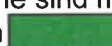
2.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0,30 festgesetzt.

2.2 Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Die Firsthöhe darf max. 7,20 m über dem Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel Kanal mit dem Symbol ) gekennzeichnet) liegen.

3. Grünordnung

3.1 Die zu erhaltenden Bäume sind mit dem Planzeichen  gekennzeichnet.

3.2 Die mit dem Planzeichen  gekennzeichnete Fläche, dient als private Grünfläche mit dem Zweck einer Ausgleichsfläche, welche wie folgt anzulegen ist und folgende Maßnahmen zum Ausgleich vorsieht:

Je angefangene 150 m² Grundstücksflächen der privaten Grünflächen sind ein heimischer Laubbaum /Obstbaum sowie 3 Sträucher zu pflanzen.

3.2 Die zu pflanzenden/zu erhaltenden Bäume bzw. Sträucher/Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

Bäume:	Hochstamm 3-mal verpflanzt mit Drahtballen Stammumfang 16-18cm
Obstbäume:	Hochstamm 2-mal verpflanzt ohne Ballen Stammumfang 8-10cm
Sträucher:	versetzte Sträucher 60-100 cm



Planzeichnung zur Einbeziehungs- und Abgrenzungssatzung

"Nähe Erbistal"

Seite 2

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet!

©Daten: LDBV 2020



VG Reichling
Erstellt von: Bauamt
Erstellt am: 10.08.2020
Maßstab 1:1000



Entwurf

3.3 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur standortheimische Bäume sowie Obstgehölze zulässig. Nach Möglichkeit ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.

3.4 Auf der privaten Grünfläche ist jegliche Bebauung außer mit Einfriedungen unzulässig; ebenso dürfen keine Zufahrten angelegt werden.

§ 4

Die beiliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 5

Diese Satzung tritt am Tage Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Reichling, den _____
Gemeinde Reichling

Siegel

Johannes Leis,
Erster Bürgermeister

Begründung zur Einbeziehungs- und Abgrenzungssatzung „Nähe Erbistal“

Planinhalt, Erschließung:

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Durch die Satzung wird eine Teilfläche des bisher an der Nahtstelle zwischen Innen- und Außenbereich gelegenen Grundstückes mit der Fl.Nr. 950 der Gemarkung Reichling, in den Innenbereich einbezogen. Die daraus resultierende Bebauung mit voraussichtlich zwei Wohnhäusern bzw. einem Mehrparteienhaus soll den Ortsrand behutsam abrunden. Die Erschließung der einzubeziehenden Fläche erfolgt über die Ortsstraße „Erbistal“. Die einzelnen Festsetzungen nach § 3 der Satzung soll eine gebietstypische Bauweise sichern.

Ausgleich in Bezug auf den Naturschutz:

Aufgrund des geringen Umfangs der einbezogenen Fläche können die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt als gering eingestuft werden.

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung sowie den Ausgleich und den Ersatz von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Dabei sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die §§ 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Der Geltungsbereich der Satzung wird teilweise als extensives Grünland genutzt. Als Eingriffsfläche wird der Bereich des künftigen Baugrundstückes gewertet; demnach ergibt sich eine Eingriffsfläche von ca. 1.500 qm.

Die Eingriffsfläche besteht aus Grünland mit bereits bestehenden Baumgruppen. Für das Schutzgut Boden ist sie in ihrer Bedeutung als Gebiet mit mittlerer Bedeutung (Kategorie II) einzuordnen.

In Bezug auf das Schutzgut Arten und Biotope ist die Eingriffsfläche aufgrund ihrer Strukturarmut als Gebiet mit geringer Bedeutung (Kategorie I) einzuordnen. Die Geltungsbereichsfläche ist für die Schutzgüter Klima und Luft sowie Wasser und Landschaftsbild ohne Bedeutung. Insgesamt ergibt sich somit eine Einordnung der Geltungsbereichsfläche in Gebiete mittlerer Bedeutung (Kategorie II).

Für den Eingriff wird in Hinblick auf die bisherige Nutzungsqualität (extensives Grünland) ein Ausgleichsfaktor im oberen Bereich bestimmt.

Entwurf

Entsprechend der Bewertung der Eingriffsflächen im Rahmen der Bestandsaufnahme wird ein Kompensationsfaktor von 0,33 festgelegt. Es ergibt sich folgende angenommener Ausgleichsbedarf:

Ca. 1500 qm (Eingriffsfläche) x 0,33 (Kompensationsfaktor) = **500 qm**

Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche des Grundstückes FINr. 950 der Gemarkung Reichling entsprechend der Festsetzung 3.1 dieser Satzung als Ortsrandeingrünung umgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahme wird durch einen Städtebaulichen Vertrag mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und eine Reallast gesichert. Der Städtebauliche Vertrag regelt die Herstellungspflege, das Entwicklungsziel sowie laufende Pflegemaßnahmen.

Darüber hinaus regelt die Gemeinde den effektiven Vollzug der Ausgleichssicherung durch eine Berechtigung, bei Nichterfüllung auf dem Grundstück auf Kosten des Eigentümers alle Maßnahmen durchführen zu lassen, die zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen zur Verfügung, solange der Eingriff wirkt.

Die Verpflichtung zur Durchführung der notwendigen Pflegemaßnahmen zur Herstellung und Entwicklung der Kompensationsmaßnahme endet mit Erreichung des Kompensationszieles – spätestens nach 25 Jahren. In diesem Zeitraum trägt der Verursacher des Eingriffs die Kosten. Anschließend greift die Duldungsverpflichtung zur Fortführung der Maßnahmen in Verantwortlichkeit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Ausgleichsmaßnahmen beginnen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen.

Reichling, _____

Johannes Leis,
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

- a) Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung vom 10.08.2020 gefasst.
- b) Der Satzungsentwurf wurde vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- c) Die Träger öffentlicher Belange, deren Belange berührt werden, wurden mit Schreiben vom _____ am Verfahren beteiligt.
- d) Die Gemeinde Rott hat mit Beschluss vom _____ diese Satzung beschlossen (§ 34 Abs. 4 BauGB).
- e) Die Satzung wurde am _____ bekannt gemacht; dabei wurde auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen.

Reichling, den _____

Siegel

Hentschke, VwR