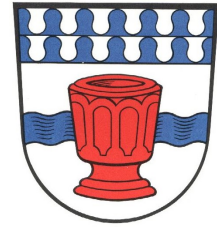


GEMEINDE OBERTAUFKIRCHEN

LANDKREIS MÜHLendorf a. INN

AUFSTELLUNG DER ERGÄNZUNGS-SATZUNG

„Oberornau - Kaserweg“



Fertigungsdaten:

Vorentwurf

vom 28.06.2024

Entwurf

vom 29.08.2024

Änderungen sind in blauer Schrift dargestellt



PLANVERFASSER:

ARCHITEKT · DIPL. ING.FH ANDREAS MAIER
STIERBERG 7, 84419 OBERTAUFKIRCHEN
TELEFON 08082 / 1612 - FAX 08082 / 5523
architekt.a-maier@t-online.de

A. Maier

Präambel

Die Gemeinde Obertaufkirchen erlässt folgende Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. §§ 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO).

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

§1

Die Ergänzungssatzung der Gemeinde Obertaufkirchen umfasst das innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Grundstück Fl.Nr. 27, Gemarkung Oberornau. Der Lageplan und die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

§2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§3

Die Ergänzungssatzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Textliche Festsetzungen

1. Vorhaben im Sinne der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden

2. Im Bauplan sind die Geländeschnitte in ausreichender Anzahl zur Beurteilung der Einfügung in das Gelände darzustellen. Notwendige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Notwendige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind großflächig anzupassen.

Böschungsabfangungen und -sicherungen sind mit Natursteinen mit Bewuchs bzw.

Stützmauern mit Bewuchs bis zu einer Höhe von max. 1,00 m herzustellen. Alternativ kann die Bauwerkswand statisch als Stützwand ausgebildet werden.

Oberflächenbefestigungen von Wegen und Flächen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

3. Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dieser ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4. Bestehende orts- und landschaftsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten. Ausfälle sind durch standortheimische Baumarten zu ersetzen. (§ 15 Abs. 2 i.V. m. § 17 Abs. 4 BNatSchG) (Im Satzungsbereich befinden sich keinerlei landschaftsprägenden Einzelgehölze).

Je angefangener 300 m² überbauter Grundstücksfläche ist ein gebietsheimischer Laubbaum aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" zu pflanzen.

5. Alle Einfriedungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.

Um die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen nicht zu beeinträchtigen, ist bei Einfriedungen wie Zäunen, Mauern, Hecken, etc. an der Grenze zu Landwirtschaftsflächen ein Abstand von mindestens 50 cm zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Textliche Hinweise

1. Planzeichen

Darstellung der Planzeichen siehe beiliegender Lageplan.

2. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten während der Bauarbeiten unvorhergesehen Altlasten bzw. Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

3. Wasserwirtschaft

Etwa mittig des Baugrundstücks Fl.Nr. 27, Gemarkung Oberornau, befindet sich eine Geländesenke, in der bei Starkniederschlägen ein Aufstau des Niederschlagswassers möglich ist.

vgl. Hinweiskarte

https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_32%2C32%3Bifu_domainnaturgefahren%2Cservice_naturgef_33%2C33%3Bifu_domainnaturgefahren%2Cservice_naturgef_24%2C24&statelid=8000a32f-3ab8-4fb8-80a3-2f3ab88fb858

Dem ist in der Bauausführung in geeigneter Weise (z.B. Geländemodellierung, Ablaufmulde, etc.) Rechnung zu tragen.

Starkregenereignisse und damit verbundenes wild abfließendes Wasser sowie Sturzfluten sind immer häufigere, kaum vorhersagbare Ereignisse, die sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen diese Gefahren und damit verbundenen Reduktion von Risiken sollten geplante Gebäude hochwasserangepasst errichtet werden. Die Rohfußbodenoberkante sollte ausreichend über der Geländehöhe liegen. Die Gebäude sind mindestens 25 cm über Geländeoberkante wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsführungen etc.). Sollten Lichtgräben für eine höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann. Dies ist in der Einzelobjektplanung zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind auch Modellierungen zur gezielten Wasserführung vorzunehmen.

Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt den Abschluss einer Elementarschadensversicherung, Informationen hierzu unter www.elementar-versichern.de und weisen auf die Hochwasserschutzfibel zum hochwasserangepassten Bauen hin (www.fib-bund.de/inhalt/themen/hochwasser).

Neu geplante Gebäude sind an die öffentliche Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung anzuschließen.

Das Niederschlagswasser aus dem Neubauvorhaben im Geltungsbereich ist in die durch das Grundstück führende Regenwasserleitung (d 300 mm) einzuleiten. Für den Neubau ist eine gedrosselte Einleitung erforderlich, pro 100 qm angeschlossener Fläche mindestens 3 cbm Volumen und maximal 0,2 l/s (bei 200 qm also 6 cbm und 0,4 l/s Drosselabfluß).

~~Bei Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).~~

4. Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

Bei Neubauten sind die entsprechenden Abstände zur Landwirtschaft entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.

5. Denkmalschutz

Auffinden von Bodendenkmälern:

Auf den Art. 8 1-2 DschG wird verwiesen. „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unmittelbar der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.“ Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Baumpflanzungen

Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz Art. 47 und 48 AGBGB sind zu beachten. (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern, usw.).

Begründung

Das Grundstück Fl.Nr. 27, Gemarkung Oberornau, grenzt unmittelbar an die bestehende westliche und nördlich des Kaserweges bestehende Bebauung an.

Der Eigentümer dieses Grundstücks beabsichtigt nun auf dem Grundstück Fl.Nr. 27, Gemarkung Oberornau, ein Ein- bzw. max. Zweifamilienhaus mit Garagen zu errichten.

Durch diese Satzung soll Baurecht geschaffen werden.

Mit der Schaffung des Baurechtes für die Errichtung eines Wohnhauses soll es einem Kind der in Oberornau, Kaserweg, ansässigen Familie ermöglicht werden, sich an seinem Heimatort niederzulassen und eine Familie zu gründen. Einer Überalterung der Bevölkerungsstruktur bzw. dem Abwandern der jüngeren Generationen wird damit entgegengewirkt. Der Charakter der Ortschaft Oberornau, speziell in der Umgebung des Kaserweges, wird damit nicht verändert. Der Eingriff in das Erscheinungsbild ist nur minimal und verträgt sich mit dem bestehenden Ortsbild. Durch den angrenzenden Kaserweg ist der Bereich der Ergänzungssatzung verkehrstechnisch sauber erschlossen.

Das neu definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der Geltungsbereich östlich nicht über die bestehende Bebauung hinausgreift und einen geordneten Übergang zur gewachsenen Bebauung darstellt. Eine Orientierung am Gebäudebestand ist gegeben.

Verfahrensvermerke zur Ergänzungssatzung „Oberornau Kaserweg“

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom..... die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen.

Obertaufkirchen, den.....

-Siegel-

.....

Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

2. **2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde in der Fassung vom (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Obertaufkirchen, den.....

-Siegel-

.....

Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

3. **Beteiligung der Behörden:**

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Obertaufkirchen, den.....

-Siegel-

.....

Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

4. **Satzungsbeschluss;**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Ergänzungssatzung in der Fassung vom..... beschlossen.

Obertaufkirchen, den.....

-Siegel-

.....

Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

5. **Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am..... Die Ergänzungssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Obertaufkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§215 Abs. 2 BauGB).

Die Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. (§10, Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Obertaufkirchen, den.....

-Siegel-

.....

Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

FESTLEGUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN:

Die einbezogene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. (Kein Baumbestand)

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt über die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise:

0. Planungsvoraussetzungen:

- 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird in Form der Ergänzungssatzung aufgestellt. ja

1. Vorhabenstyp:

- 1.1 Art der baulichen Nutzung-
es handelt sich um ein Wohngebäude max. 2 WE ja

2. Schutzgut Arten und Lebensräume:

- 2.1 Der Baubereich besteht nur aus Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Umwelt haben. (Liste 1a) ja
- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen. ja

3. Schutzgut Boden:

- Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. ja

4. Schutzgut Wasser:

- 4.1 Es liegt ausreichender Abstand zum Grundwasser vor. ja
(keine Eindringung des Gebäudes ins Grundwasser, keine Unterkellerung)
- 4.2 Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten, regelmäßig überflutete Bereiche bleiben unberührt. ja
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zur Regenwasseraufnahme vorgesehen. (wasserdurchlässige Beläge). Regenwasserrückhalt. ja

5. Schutzgut Luft/Klima:

- Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen geachtet. (freistehendes Wohnhaus) ja

6. Schutzgut Landschaftsbild:

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. ja
- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder für die Erholung bedeutsame Bereiche. ja
- 6.3 Einbindung in die Landschaft:
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. (Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen auf dem Baugrundstück) ja

Festlegung des Kompensationsfaktors:

Gemäß Abb. 7 „Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors“ ist der Baubereich dem Typ B

„niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“

sowie der

„Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung, Feld B1“, zuzuordnen.

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an besiedelten Bereichen und weist keine besonderen kleinklimatischen Funktionen auf.

Der Faktor wird mit 0,3 festgesetzt. (Vorgabe 0,2 – 0,5)

Gemäß Darstellung auf dem beigefügten Luftbild wird die Ausgleichsfläche auf einem Teil der Fl.Nr. 422, Gemarkung Oberornau, in der erforderlichen Größe zur Verfügung gestellt. Bei der geschilderten Ausgangssituation wird als kurzfristig bis mittelfristig angestrebte Maßnahme eine Ausgleichsfläche aus Streuobstwiese mit heimischen Obstbäumen und Sträuchern an der eingetragenen Stelle vorgesehen.

Der Grünlandanteil unter den Obstbäumen ist mit einer autochtonen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ an zu säen und extensiv zu pflegen (2 Schnitte im Jahr, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, Abtransport des Mähgutes.) Kein Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmittel. Bäume sind als lokaltypische Sorten als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen und zu erhalten

Genehmigungspflichtige Grundstücksfläche: max. 1.080 m²

Bei einem Faktor 0,30 ergibt die erforderliche Mindestausgleichsfläche 325 m²

Da sich die Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung befindet, ist diese Fläche zu Gunsten des Freistaates Bayern und der Gemeinde Obertaufkirchen dinglich zu sichern.

Zur Sicherung der Maßnahme - Herstellung der Ausgleichsfläche im Rahmen der Ersatzvornahme - ist der Gemeinde vom Bauherren vor Bauantragsstellung eine Bankbürgschaft nach § 17 VOB/B in Höhe der Herstellungskosten vorzulegen. Die Bankbürgschaft wird nach Fertigstellung der Maßnahmen und Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) durch die Gemeinde freigegeben.

Stierberg, 29.08.2024

A. Maier

der Architekt