

Gemeinde Neuschönau

Entwicklungssatzung Grünbach Südwest mit Grünordnerischen Festsetzungen

gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

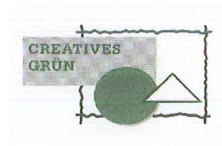
Inhalt

A	Textliche Festsetzungen §1 - §5	Seite 2 - 4
B	Pläne/Festsetzungen durch Planzeichen	Seite 5 - 6
C	Begründung	Seite 7 - 9
D	Verfahren	Seite 10

Gemeinde
Neuschönau
Kaiserstraße 13
94556 Neuschönau
Tel: 08558/9603-0
Fax: 08558/9603-77



Landschaftsarchitektin
Helga Sammer Dipl. Ing.(FH)
Waldweg 3
94566 Riedlhütte
Tel: 08553/6873
Fax 08553/920549



A. Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Neuschönau erlässt gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgende Entwicklungssatzung für den Bereich Grünbach Südwest:

§1

Die Grenzen für den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung Grünbach Südwest werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Betroffen ist ein Teilstück des Grundstücks mit des Flurnummer 1243, Gemarkung Neuschönau. Der Lageplan vom 30.11.2004 ist Bestandteil dieser Satzung.

§2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.
Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtverbindlicher, qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§3

Art der baulichen Nutzung: MD- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl 0,30 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

§4

Grünordnerische Festsetzungen

1. Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept

Die nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke wird als Grünfläche gärtnerisch angelegt und unterhalten, soweit diese Fläche nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrten/Zugänge benötigt wird. Die gesamte versiegelte Fläche ist zu minimieren. Alle Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Arten und Qualitäten sind gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 2) auszuwählen. Zusätzlich zu den Arten der Pflanzenliste sind im direkt angrenzenden Bereich zu Gebäuden (z.B. Eingangsbereiche) auch andere standortgerechte Pflanzen (auch Bodendecker und Stauden) bis zu einem Anteil von 50% zulässig. Es dürfen nur grünlaubige Gehölze verwendet werden.

Von der Parzellenfläche sind mind. 15% im Sinne der Pflanzenliste gärtnerisch als Pflanzflächen anzulegen. Der vorhandene Gehölzbestand im Norden der Parzelle 1 ist zu erhalten.

Die geschlossene Gehölzpflanzung ist entlang der Parzellengrenze mind. 1-reihig, mind. 2,5 m breit, anzuordnen.

Pro Parzelle sind fünf Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die Anordnung erfolgt wie auf dem Lageplan dargestellt. Geringfügige Standortverschiebungen der Bäume sind möglich.

Hinweis:

Die biotopkartierte Hecke südlich der Parzellen sowie der ca. 3m breite Gehölzstreifen nördlich der Parzelle 2 dürfen nicht beeinträchtigt werden. Zum Bau der Zufahrt zu Parzelle 2 dürfen die betroffenen vorhandenen Gehölze gefällt und gerodet werden.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher müssen im Ast-, Stamm- und Wurzelbereich geschont werden und dürfen durch die Bauarbeiten nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

Erdwälle sind unzulässig. Anfallendes Steinmaterial ist ggf. zur Hangabstützung auf den Parzellen wieder zu verwenden. Böschungsober- und unterkanten sind auszurunden.
Böschungen und Abgrabungen mit einer Maximalneigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) sind zulässig. Sie sind mit Gehölzen der Pflanzenliste zu bepflanzen und zu unterhalten.
Der Nachweis der Notwendigkeit von Stützmauern ist im Eingabeplan durch Schnitte zu belegen. Sie sind nur als Trockenmauer bzw. Findlingsmauer bis 0,80m Höhe zugelassen. Die Fundamentierung ist wasserdurchlässig herzustellen.
Überschüssiges Aushub- und Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden.

2. Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig. Bei den Obstbäumen sind Hoch- bzw. Halbstämme zu verwenden. Für freiwachsende Pflanzungen werden folgende Gehölzarten verwendet:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Eiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm

Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
--------------	--------------	------------------	------------

Apfel	Obstgehölz	Pflaume	Obstgehölz
Kirsche	Obstgehölz	Haferpflaume	Obstgehölz

Gehölzpflanzung

mindestens 15% Solitärpflanzen, Mindestqualität: 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100 – 150 cm,
höchstens 85 % Sträucher, Mindestqualität: verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel	Rosa rubiginosa	Zaunrose
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Rosa pendulina	Alpen-Heckenrose
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche	Rubus idaeus	Himbeere
Malus sylvestris	Wildapfel	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Prunus padus ssp. borealis	Gemeine Traubenkirsche	Salix caprea	Salweide
Prunus spinosa	Schlehndorn	Salix cinerea	Grauweide
Pyrus pyraster	Wildbirne	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Taxus baccata*	Heimische Eibe		

(Nadelgehölz, höchstens zu 3% der Gehölzfläche zu verwenden)

3. Flächenversiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

KFZ-Stellplätze, Wege und Terrassen um das Gebäude sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder aus wassergebundener Decke.

Nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sind, soweit bodentechnisch möglich, breitflächig, wenn dies nicht möglich ist, linienhaft in Mulden auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Notüberläufe sind für jeden Fall vorzusehen und überschüssiges Wasser ist dem Vorfluter zuzuleiten. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist zu vermeiden.

Hinweis:

Nach Fertigstellung des sich in Planung befindlichen Abwasserkonzepts der Gemeinde Neuschönau für die Ortschaft Grünbach ist das anfallende Wasser entsprechend dem Inhalt des Konzepts abzuleiten.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der Parzellengrenzen als Maschendrahtzaun oder Holzstaketenzaun bis 1,2m Höhe ohne befestigte Sockel und nur in Verbindung mit freiwachsenden Sträuchern zulässig.

5. Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen sind vom Eingriffsverursacher möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sind ausreichend, um den gesetzlichen Vorgaben der Eingriffs- bzw. Ausgleichsregelung in der Bauleitplanung genüge zu leisten. Es besteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Hinweis:

Im Rahmen der Baugenehmigung werden die auf den Bauparzellen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen als Auflage abgesichert.

§5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

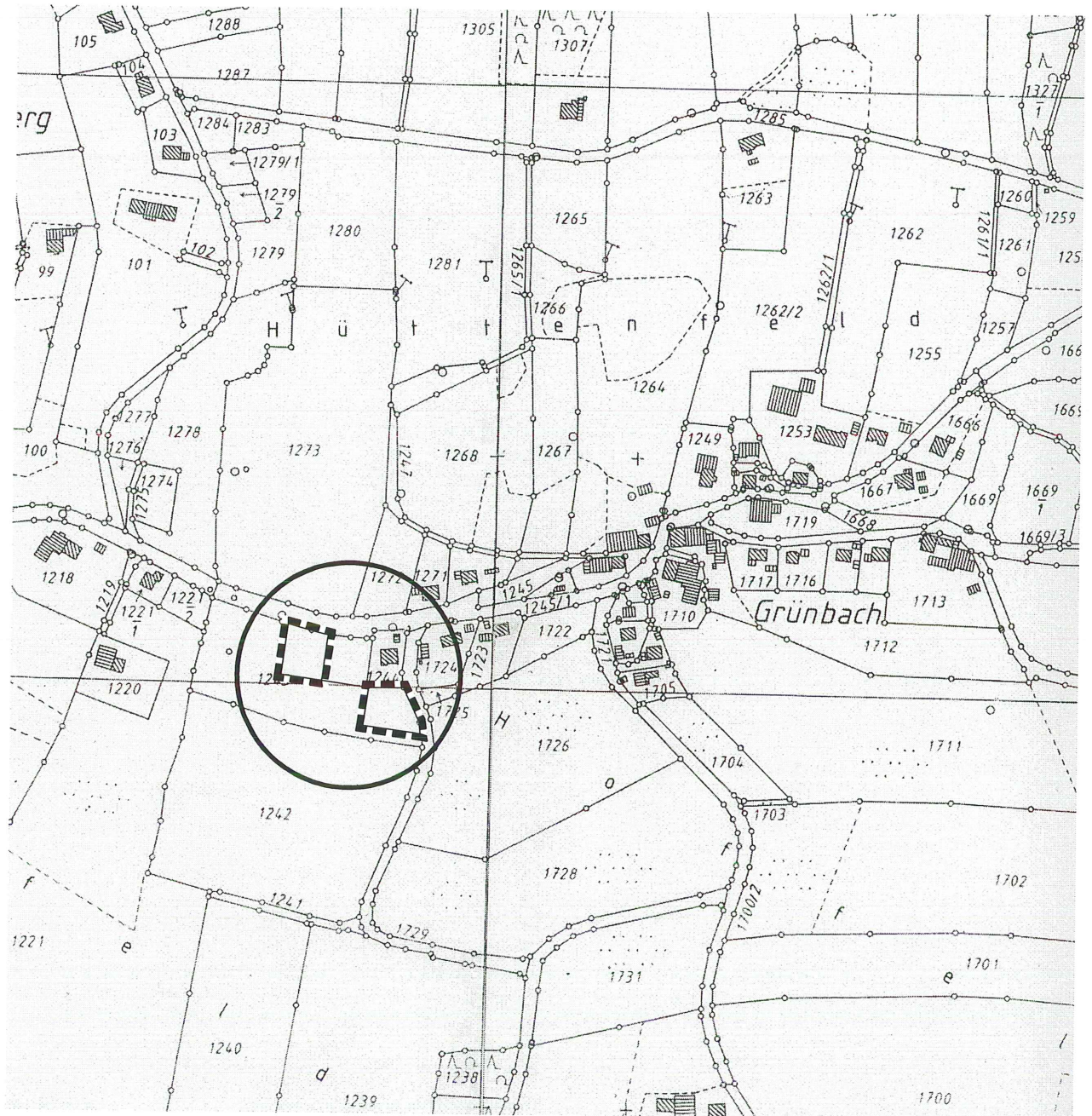
Gemeinde Neuschönau


.....
Wolf
1. Bürgermeister



B. Pläne/Festsetzungen durch Planzeichen

1. Übersichtsplan M = 1 : 5.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



2. Lageplan/Festsetzungen durch Planzeichen M = 1 : 1.000



Legende:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Baugrenze für Hauptgebäude, nicht gültig für Nebengebäude



zu erhaltende Sträucher



zu pflanzende Bäume,
Stammumfang 12 - 14 cm



zu pflanzende Sträucher

Hinweise:

1243

Flurnummern,
Gemarkung Neuschönau



bestehende Gebäude



zu erhaltende Bäume/Sträucher
ausserhalb des Geltungsbereichs

C. Begründung

1. Planungsanlass/Zweck und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Neuschönau hat am 19.10.2004 die Aufstellung der Entwicklungssatzung Grünbach Südwest mit Grünordnerischen Festsetzungen beschlossen, um mit der Planung die Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Ordnung der im Lageplan dargestellten Erweiterung zu schaffen und dem Bedarf bzw. der Nachfrage nach bebaubaren Flächen im Gemeindebereich genüge zu leisten. Für Kinder und Angehörige der derzeitigen Grundstücksbesitzer soll Bauland geschaffen werden. Entsprechende Anträge und Voranfragen liegen vor.

Das geplante Dorfgebiet liegt im Südwesten der bestehenden Siedlung Grünbach. Es besteht ein räumlicher Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung, so dass die Grundzüge der bestehenden Bebauung mit der geplanten Bebauung nicht entscheidend verändert werden.

Es ist davon auszugehen, dass die neue Bebauung sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild im Zusammenhang mit der Erhaltung von Heckenstrukturen und mit der geplanten Eingrünung nicht beeinträchtigt wird.

Der Erlass der Entwicklungssatzung ist als zukunftsichernde Maßnahme zu sehen.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Mit der Flächennutzungsplan- Fortschreibung Deckblatt 1 wird das Dorfgebiet (MD) der Ortschaft Grünbach u.a. im südwestlichen Bereich erweitert, in dem eine Umwandlung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein Dorfgebiet vorgenommen wird. Das Gelände der beiden Parzellen ist südexponiert und weist eine durchschnittliche Neigung von ca. 12% auf. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer Höhenspanne von ca. 720 bis 730mÜNN. Die biotopkartierten Feldgehölze auf Lesesteinriegel (Biotop-Nr. alt: 190.22 bzw. neu: X 7146-197) bleiben unberührt.

Zu den Umweltbelangen, zur Grünordnung und zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im Erläuterungsbericht bzw. in der Begründung zur Flächennutzungsplan- Änderung Deckblatt 1 bereits Aussagen getroffen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung dieser Entwicklungssatzung konkretisiert werden.

3. Erschließung/Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Stromversorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt für Parzelle 2 über die vorhandene Gemeindestraße ("Dorfstraße") und für Parzelle 1 über den öffentlichen Feld- und Waldweg (Fl.Nr. 1729).

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss der geplanten Gebäude an die bestehende gemeindliche Wasserversorgung gewährleistet.

Auf den sparsamen Gebrauch des Wassers durch geeignete Technologien bzw. Regenwassernutzung, um dem Gebot der sparsamen Verwendung von Trinkwasser (§1 a WHG) gerecht zu werden, wird hingewiesen.

Für die geplante Entwässerung mit Dreikammergruben incl. nachgelagerter biologischer Klärstufe (vgl. Bekanntmachung des Bayerischen Umweltministeriums vom 04.02.2002 Nr. 52e-4502-2000/16, TR-Kläranlagen) ist von einem anerkannten Sachverständigen überprüfen und nachweisen zu lassen, dass die Art der Abwasserbeseitigung rechtlich und technisch möglich ist.

Nach Fertigstellung des geplanten Abwasserkanals ist das Schmutzwasser dieser Anlage zuzuleiten.

Oberflächenwasser darf nicht auf die Straße geleitet werden. Wird durch die Bebauung der Grundstücke die natürliche Ableitung des Straßenoberflächenwassers beeinträchtigt, haben die Parzelleneigentümer für die ordnungsgemäße Ableitung zu sorgen. Auf das Merkblatt "Hinweise für Bauvorhaben und Baumaßnahmen" vom Oktober 2001 der Gemeinde Neuschönau wird verwiesen.

Die Stromversorgung erfolgt durch den regionalen Energieversorger.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1. Verfahren

Bei der Erstellung der Entwicklungssatzung wird die Eingriffsregelung gemäß den Empfehlungen des "Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern" in der ergänzenden Fassung vom Januar 2003 angewandt.

Es ist vorgesehen für nur zwei Parzellen an landschaftsverträglichem Standort verbindlich Baurecht zu schaffen, sodass die Schwere des Eingriffs als gering einzustufen ist. Zur Abhandlung der Eingriffsregelung kann somit das vereinfachte Vorgehen gemäß Leitfaden Abschnitt 3.1. angewandt werden, da dieses zum gleichen Ergebnis wie ein differenziertes und entsprechend aufwändiges Regelverfahren nach Leitfaden Abschnitt 3.2. führt.

4.2. Vereinfachte Vorgehensweise (gemäß Leitfaden Abb. 2)

4.2.1 Planungsvoraussetzungen

Eine Entwicklungssatzung mit differenzierten grünordnerischen Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung wird aufgestellt, sodass somit die Planungsvoraussetzungen erfüllt sind.

4.2.2 Vorhabenstyp

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht als Wohngebiet, sondern als Dorgebiet (MD) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht jedoch dem eines Wohngebiets mit einer GRZ von 0,3, sodass der zugelassene Versiegelungsgrad als gering eingestuft werden kann und die Voraussetzungen für die Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise erfüllt sind.

4.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich umfasst im wesentlichen landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen, die lediglich eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Vorhandene wertvolle Heckenbereiche bleiben erhalten und dürfen während der Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Auf gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten erfolgt kein Eingriff. Waldflächen werden nicht betroffen. In der Satzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen (vgl. §4 Ziffer 1 und 2).

4.2.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. Gemäß §3 der Satzung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

4.2.5 Schutzgut Wasser

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt. Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen (vgl. §4 Ziffer 3).

4.2.6 Schutzgut Luft/Klima

Die geplanten Parzellen liegen nicht innerhalb von Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebieten, sodass keine Beeinträchtigung solcher Bereiche erfolgt.

4.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Die vorgesehene Bebauung mit Einfamilienhäusern beeinträchtigt weder exponierte sichtbare Höhenrücken noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Erholungsräume werden nicht beeinträchtigt. Eine Abschirmung der Bebauung durch vorhandene Gehölzstrukturen ist gewährleistet. Zur landschaftstypischen Einbindung werden die Parzellen durchgrünt und am Rand der Parzellen ist die Ausbildung eines grünen Ortsrands vorgesehen, sodass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als ausgeglichen gelten kann.

4.3. Zusammenfassung

Gemäß den Aussagen aus den Ziffern 5.2.1 bis 5.2.7 kann der Eingriff bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen auf den Parzellen als ausgeglichen gelten.
Es besteht kein weiterer Kompensationsbedarf.

Verfahren

- | | | | | |
|-----|---|-----|------------|----------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss | am | 19.10.2004 | |
| 2a. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung | vom | 02.12.2004 | bis 03.01.2005 |
| 2b. | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | vom | 02.12.2004 | bis 03.01.2005 |
| 3. | Billigungs- und Auslegungsbeschluss | am | 20.01.2005 | |
| 4. | Öffentliche Auslegung
und Fachstellenbeteiligung | | | entfällt! |
| 5. | Behandlung und Abwägung
der Bedenken und Anregungen der
Träger öffentlicher Belange
und Bürger | | | entfällt! |
| 6. | Satzungsbeschluss | am | 20.01.2005 | |
| 7. | Bekanntmachung | am | 18.04.2005 | |

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft und wird damit rechtsverbindlich.

Neuschönau, den 18.04.2005

Wolf Herz

Wolf, 1. Bürgermeister



Siegel