

Gemeinde Neuschönau
Ergänzungssatzung Grünbach Sägmühler Weg Süd
mit Grünordnerischen Festsetzungen

gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Inhalt

| | | |
|---|---------------------------------------|--------------|
| A | Textliche Festsetzungen §1 - §5 | Seite 2 - 5 |
| B | Pläne/Festsetzungen durch Planzeichen | Seite 6 - 7 |
| C | Begründung | Seite 8 - 10 |
| D | Verfahren | Seite 11 |

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. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgende Ergänzungssatzung für den Bereich Grünbach Sägmühler Weg Süd:

§1

Die Grenzen für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Grünbach Sägmühler Weg Süd werden gemäß den im beigegeführten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Betroffen ist das Grundstück mit der Flurnummer 1704, Gemarkung Neuschönau. Der Lageplan vom 16.06.2005 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 überbauten Flächen der bebauten Grundstücke werden als Grünfläche gärtnerisch angelegt und unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrten/Zugänge benötigt werden. Die gesamte versiegelte Fläche ist zu minimieren. Alle Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Arten und Qualitäten der Pflanzen sind gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 2) auszuwählen. Zusätzlich zu den Arten der Pflanzenliste sind im direkt angrenzenden Bereich zu dem Gebäude (z.B. Eingangsbereich) 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.

Zusätzlich zur Parzellendurchgrünung sind auf der Bauparzelle bzw. auf angrenzenden privaten Grünflächen nachfolgend aufgelistete Bepflanzungen durchzuführen. Die Anordnung erfolgt, wie auf dem Lageplan festgesetzt. Geringfügige Standortverschiebungen der Bäume sind möglich.

Parzelle 1:

Drei Bäume I. oder II. Ordnung auf der Bauparzelle.

Parzelle 2:

Drei Bäume I. oder II. Ordnung auf angrenzender privater Grünfläche mit dazwischen liegender, zweireihiger Strauchpflanzung, Pflanzabstand 2m.

Parzelle 3:

Fünf Bäume I. oder II. Ordnung auf angrenzender privater Grünfläche mit dazwischen liegender, zweireihiger Strauchpflanzung, Pflanzabstand 2m.

Parzelle 4:

Drei Bäume I. oder II. Ordnung auf angrenzender privater Grünfläche

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 14/16 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 14/16 cm

| | | | |
|--------------|--------------|------------------|------------|
| Prunus avium | Vogelkirsche | Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Apfel | Obstgehölz | Pflaume | Obstgehölz |
| Kirsche | Obstgehölz | Haferpflaume | Obstgehölz |

Gehölzpflanzung

mindestens 15% Solitärpflanzen oder Heister, Mindestqualität: 3 mal verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm,
höchstens 85 % Sträucher, Mindestqualität: verpflanzt, 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* | Schlehdorn | Salix cinerea | Grauweide |
| Pyrus pyraeaster | Wildbirne | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn | Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

* nicht auf der Bauparzelle zu pflanzen

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, Terrassen und Wege 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 Bauparzellen 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. Das Schmutzwasser muss mit Hilfe von Hebeanlagen in den künftigen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

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.

Bei der Durchführung des Eingriffs auf Parzelle 1 ist zeitnah die Hecke im Süden der Parzelle 2 zu pflanzen.

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 und die auf den angrenzenden privaten Grünflächen festgesetzten Pflanzgebote als Auflage abgesichert.

7. Landwirtschaft

Auftretende Immissionen aus den angrenzenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.

8. Denkmalschutz

Hinweis:

Gemäß Denkmalschutzgesetz sind zutage kommende bauliche Anlagen sowie Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Freyung-Grafenau zu melden.

§5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Neuschönau
Neuschönau, den 30.12.2005

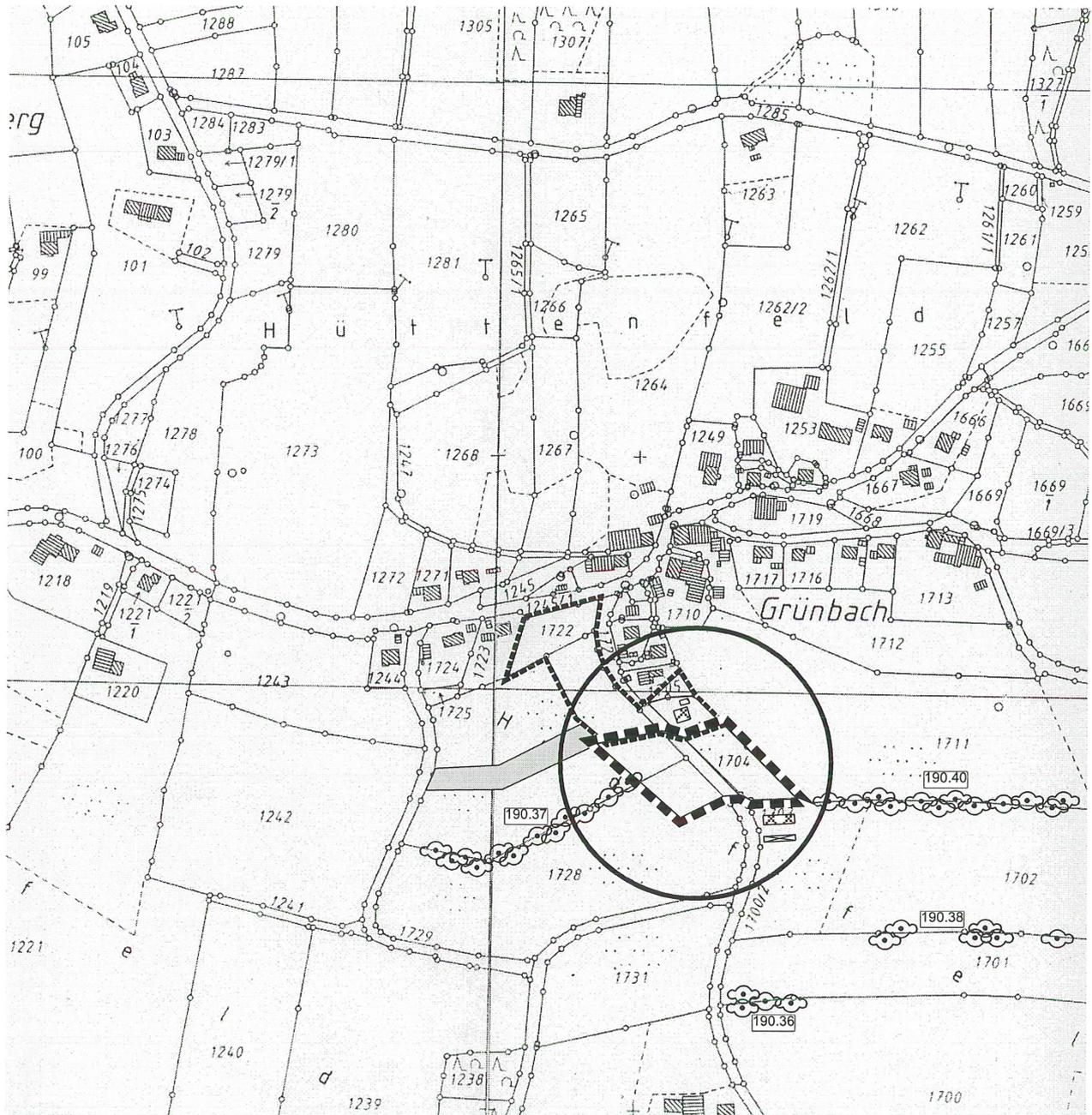
Wolf Hei

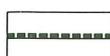
.....
Wolf
1. Bürgermeister



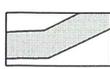
B. Pläne/Festsetzungen durch Planzeichen

1. Übersichtsplan M = 1 : 5.000



-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Ergänzungssatzung Sägmühler Weg vom 25.05.2000
-  biotopkartierte Hecke und Feldgehölz
auf Lesesteinriegel bzw. Böschungen mit Biotop-Nummer



-  im Flächennutzungsplan - Deckblatt 1 Grünbach-Süd dargestellte
gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende, landschaftstypische Freifläche



Legende

Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Ergänzungssatzung Sägmühler Weg vom 25.05.2000
- Dorfgebiet (§5 BauNVO)
- Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO) für Hauptgebäude, nicht gültig für Nebengebäude
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: Bauparzelle - private Grünfläche ohne Bebauung
- zu pflanzender Baum, Stammumfang 14 - 16cm
- zu pflanzende Sträucher
- zu erhaltende Bäume / Sträucher biotopkartierte Hecke
- private Grünfläche

- Flurnummern, Gemarkung Neuschönau
- Parzellen-Nummern
- bestehende Gebäude
- vorhandene Bäume/Sträucher ausserhalb des Geltungsbereiches biotopkartierte Hecke auf Lesesteinriegel

**Ergänzungssatzung
Grünbach Sägmühler Weg Süd
Gemeinde Neuschönau
Landkreis Freyung-Grafenau**

**2. Lageplan / Festsetzungen durch
Planzeichen
M = 1 : 1000**

Geräteschuppen

Fahrsilo

Sägmühler Weg

C. Begründung

1. Planungsanlass / Zweck und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Neuschönau hat am 14.04.2005 die Aufstellung der Ergänzungssatzung Grünbach Sägmühler Weg Süd 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. Es bestehen konkrete Bauabsichten.

Die geplante Dorfgebietserweiterung liegt im Süden der bestehenden Siedlung Grünbach. Es besteht ein räumlicher Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung. Die einbezogenen Außenbereichsflächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Ortsbereichs geprägt. Die Grundzüge der bestehenden Bebauung werden mit der geplanten Bebauung nicht verändert. Es soll eine klare Bebauungsgrenze für den Süden Grünbachs im Bereich des Sägmühler Wegs festgesetzt werden. Es kann davon auszugehen werden, dass sich die neue Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild im Zusammenhang mit der Erhaltung und Ergänzung von Heckenstrukturen und mit der geplanten Eingrünung nicht beeinträchtigt wird.

Der Erlass der Ergänzungssatzung ist als zukunftsichernde Maßnahme zu sehen.

2. Lage im Raum

Das Gelände ist südexponiert und weist eine durchschnittliche Neigung von ca. 8 - 10% auf. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer Höhenspanne von ca. 705 bis 710mÜNN. Die biotopkartierten Feldgehölze auf Lesesteinriegel (Biotop-Nr. alt: 190.22 bzw. neu: X 7146-197) bleiben unberührt. Das Grundstück wird bis dato als landwirtschaftliches Intensiv- Grünland genutzt.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Ein Teilbereich der zur Bebauung vorgesehenen Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Da auf der Ebene des Flächennutzungsplans aufgrund des großen Maßstabs keine parzellenscharfe Abgrenzung des Dorfgebiets von den Flächen für die Landwirtschaft möglich ist, wird davon ausgegangen, dass auch für den übrigen Parzellenbereich die Voraussetzungen gegeben sind, die Ergänzungssatzung Grünbach Sägmühler Weg Süd mit Grünordnerischen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

4. Erschließung / Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Stromversorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße "Sägmühler Weg" (Flurnummer 1721).

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.

Bis zur Baufertigstellung der geplanten zentralen Entsorgung in voraussichtlich 6 – 7 Jahren sind Dreikammergruben als Übergangslösung zu erstellen. Diese müssen bei Bezugsfertigkeit der Gebäude vollständig funktionsfähig sein.

Nach Fertigstellung des geplanten Abwasserkanals ist das Schmutzwasser unter Zuhilfenahme von Hebeanlagen dieser Anlage zuzuleiten.

Oberflächenwasser darf nicht auf die Straße geleitet werden. Wird durch die Bebauung der Grundstücke die natürliche Ableitung des Straßenoberflächenwassers beeinträchtigt, hat der 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.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1. Verfahren

Bei der Erstellung der Ergänzungssatzung 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 vier 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.

5.2. Vereinfachte Vorgehensweise (gemäß Leitfaden Abb. 2)

5.2.1 Planungsvoraussetzungen

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

5.2.2 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.

5.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich umfasst im wesentlichen landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen, die lediglich eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Heckenbereiche werden aus Gründen der Biotopvernetzung erhalten, ergänzt und untereinander verbunden.

Auf gesetzlich geschützte Biotope 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).

5.2.4 Schutzgut Boden

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

5.2.5 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).

5.2.6 Schutzgut Luft/Klima

Die geplante Parzelle liegt nicht innerhalb von Frischluftschneisen oder

Kaltluftentstehungsgebieten, sodass keine Beeinträchtigung solcher Bereiche erfolgt.

5.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet 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 zu ergänzende Gehölzstrukturen ist gewährleistet. Zur landschaftstypischen Einbindung werden die Parzellen durchgrünt. Die Bepflanzung der am südlichen und westlichen Rand des Satzungsgebiets liegenden privaten Grünflächen dient zur Ausbildung eines grünen Ortsrandes, sodass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als ausgeglichen gelten kann. Eine weitere Bebauung nach Süden bzw. nach Osten wird aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

5.3. Zusammenfassung

Gemäß den Aussagen aus den Ziffern 5.2.1 bis 5.2.7 kann der Eingriff im Zusammenhang mit der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen auf den Parzellen bzw. den angrenzenden privaten Grünflächen als ausgeglichen gelten.

Es besteht kein weiterer Kompensationsbedarf.

D. Verfahren

- | | | | | |
|-----|---|-----|-------------------|-----------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss | am | <u>14.04.2005</u> | |
| 2a. | Frühzeitige Bürgerbeteiligung | vom | <u>27.06.2005</u> | bis <u>29.07.2005</u> |
| 2b. | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | vom | <u>27.06.2005</u> | bis <u>29.07.2005</u> |
| 3. | Billigungs- und Auslegungsbeschluss | am | <u>11.08.2005</u> | |
| 4. | Öffentliche Auslegung und Fachstellenbeteiligung | vom | <u>entfällt</u> | bis <u>.....</u> |
| 5. | Behandlung und Abwägung der Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Bürger | am | <u>entfällt</u> | |
| 6. | Satzungsbeschluss | am | <u>11.08.2005</u> | |
| 7. | Bekanntmachung | am | <u>30.12.2005</u> | |

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

Neuschönau, den 30.12.2005
Gemeinde Neuschönau

Wolf Herz
.....
Wolf, 1. Bürgermeister

