



Entwurf
13.03.2018



Inhalt

| | |
|----------------------|----|
| A Satzung | 2 |
| B Lageplan M 1:1000 | 6 |
| C Hinweise | 7 |
| D Begründung | 8 |
| E Verfahrensvermerke | 11 |
| F Anhang | 12 |

Stadtplanung:

Arbeitsgruppe Planung + Architektur

Dr. Klaus Bauer

Architekt, Stadt- und

Regionalplaner

Spitalstrasse 2

94481 Grafenau

A **Satzung**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat die Gemeinde Ringelai folgende Satzung erlassen:

Ergänzungssatzung „Wamberg-Nord“

§ 1

Geltungsbereich

Die Fläche der Flurstücksnummer 1334 der Gemarkung Ringelai. Die genaue Lage der Fläche ist dem Lageplan M 1 : 1 000 vom 05.02.2018 im Planteil B zu entnehmen.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 3

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
GRZ = 0,3
2. Garagen, Nebenanlagen
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach §14 BauNVO wird nicht eingeschränkt.
3. Zahl der Geschosse / Vollgeschosse
E+U+D / höchstens 2 Vollgeschosse
4. Dachform
symmetrisches Satteldach, Dachneigung 18 bis 25°
5. Traufhöhe talseitig maximal 6,50 m

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept

Die nicht überbaute Fläche des Baugrundstücks im Gebäudeumgriff wird als Grünfläche gärtnerisch angelegt und unterhalten, soweit diese Fläche nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrt/Zugänge benötigt wird. Die gesamte versiegelte Fläche ist zu minimieren. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Auf der Freifläche sind ca. 300 m² im Sinne der Pflanzenliste gärtnerisch als Pflanzfläche anzulegen.

Auf der Freifläche sind 9 Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander beträgt 10 bis 12 m.

Arten und Qualitäten der Bäume sind gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 6.2) auszuwählen.

Hinweis: Die Vorschriften der Art. 47 und 48 ABGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m einzuhalten. Der Grenzabstand für Bäume von mehr als 2 m Höhe zu landwirtschaftlichen Grundstücken muss mindestens 4 m betragen. Dies gilt nicht für Kern- und Steinobst; hier gilt ein Grenzabstand von 2 m.

6.2 Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind für den Ortsrand und angrenzend an den Straßenbereich nicht zulässig. Für freiwachsende Pflanzungen werden grünlaubige, standortgerechte Gehölzarten verwendet, deren Endhöhe mind. 2,5 Meter beträgt. Folgende Baumarten und Qualitäten sind zu pflanzen:

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/Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm

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

6.3 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 die 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 betroffenen Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern. Gegebenenfalls sind Zisternen für den Regenrückhalt auf dem Grundstück zu errichten.

Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist zu vermeiden.

6.4 Gelände / Stützmauern

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50m ab Oberkante Ur-
gelände zulässig. Es sind keine technischen Befestigungen zulässig.

Stützmauern sind als Natursteinmauern auszuführen.

6.5 Einfriedung

Eine Einfriedung ist entlang der Grundstücksgrenze als Maschendrahtzaun oder Holzstaketenzaun bis 1,2 m Höhe ohne befestigte Sockel und nur in Verbindung mit freiwachsenden Sträuchern zulässig.

Der Zaun ist an der Straßenseite mindestens 1,5 m von der Fahrbahnkante nach innen zu versetzen.

6.6 Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen 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.

Der Unterhalt für die genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahre ab Beginn der Baumaßnahme aufrecht zu erhalten.

§ 4

Inkrafttreten

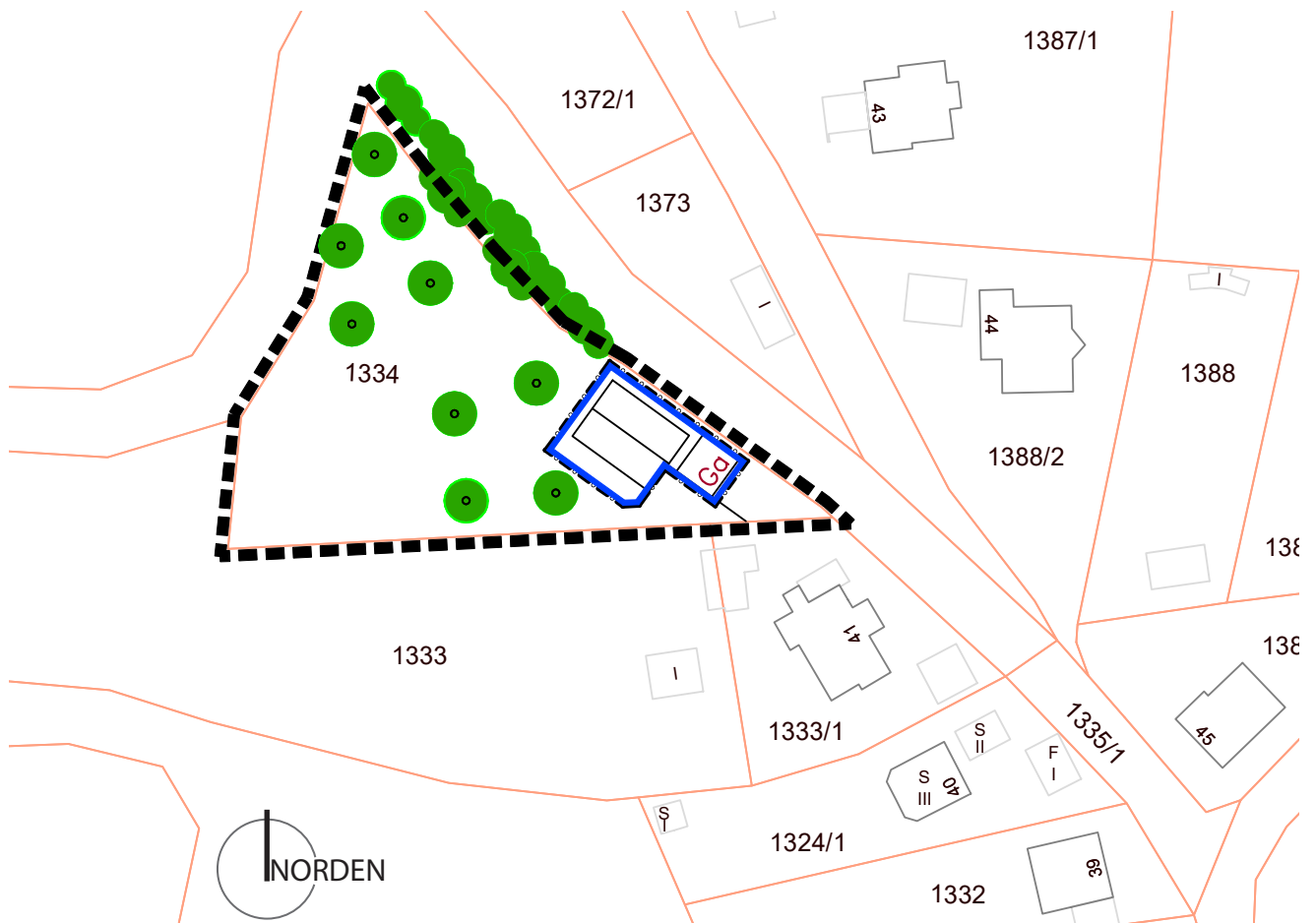
Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ringelai, den _____





Max Köberl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

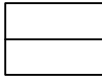

B **Lageplan M 1:1000**



Festsetzungen durch Planzeichen:

-  Grenze des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung
-  Baugrenze gem. §23 (3) BauNVO
-  festgesetzter Garagenstandort
-  zu pflanzende Bäume
- Standorte frei wählbar, sofern in den textlichen Festsetzungen nicht anders vorgeschrieben

Hinweise:

-  empfohlener Gebäudestandort
-  vorhandene Bäume und Sträucher ausserhalb des Geltungsbereichs (Biotop Nr. 7146-0126-057)

Plandatum 05.02.2018

C

Hinweise

1. vorläufig keine

D Begründung

1. Anlaß der Planung, Zielsetzung

Mit der vorliegenden Planung soll am nördlichen Ortsrand von Wamberg ein Baurecht für einen Nachkommen der Familie Kölbl geschaffen werden. Der Zimmereibetrieb Kölbl Hausnummer 39 wurde 1964 im Ort gegründet. Die ursprüngliche Hofstelle wurde dazu Zug um Zug in einen Gewerbebetrieb umgebaut.

Bei der Suche nach einem geeigneten Bauplatz wurden mehrere Standorte untersucht.

Bis auf wenige, kleine Flächen, die im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB zu bewerten sind, verfügt der Ort innerhalb des bisherigen Ortsrandes kaum noch über für Wohnbebauung nutzbare Flächen. Die betreffende Fläche befindet sich im Eigentum des Bauwerbers.

Die Gemeinde Ringelai sieht sich als Träger der Planungshoheit gefordert, im Sinne des gesetzlichen Auftrages nach §1 Abs. 3 BauGB die städtebauliche Ordnung und Entwicklung durch die vorliegende Planung zu steuern, und hat hierzu den Erlass einer Ergänzungssatzung für den nördlichen Ortsrand von Wamberg beschlossen.

2. Planerische Beurteilung und Maßnahmen

Der nördliche Dorfrand von Wamberg liegt ausserhalb des durch den Flächennutzungsplan festgelegten Dorfgebiets (MD). Obwohl sich in der näheren Umgebung weitere Wohnhäuser befinden, ist aus planerischer Sicht der Gebietscharakter des Dorfgebiets noch erhalten.

Nach ca. 100 m Entfernung zum Dorfkern hin befindet sich der nächste Landwirtschaftliche Betrieb.

Das geplante Gebäude schließt an die bestehende straßenbegleitende Bebauung an und bildet auch aus topographischer Sicht einen plausiblen Abschluß, nachdem das Gelände danach deutlich abfällt. In Verbindung mit dem Biotop im nördlichen Anschluß ergibt sich überdies ein qualitativ hochwertiger Ortsrand.

Die städtebaulichen Belange regelt im Satzungsbereich der §34 BauGB, wonach sich eine Bebauung sowohl nach Art und Maß als auch in seiner Eigenart in die nähere Umgebung einfügen muss. Hierzu wurden in der Satzung die Gebäudegröße durch Baugrenzen und die Gebäudehöhe durch Angabe der maximalen Traufhöhe festgelegt. Dabei sollen Nebengebäude am Ortsrand angeordnet werden dürfen. Nebengebäude i.S.d. § 14 BauNVO sind ausdrücklich nicht von den Baugrenzen eingeschlossen.

Zusammen mit den Maßnahmen der Grünordnung ist das Vorhaben problemlos mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren.

3. Bauleitplanung

Die beplante Fläche liegt ausserhalb des Dorfgebiets (MD). Aus planerischer Sicht bleibt der Gebietscharakter eines Mischgebiets Dorf auch durch die weitere Ansiedlung eines Wohngebäudes erhalten.

4. Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Dorfstraße mit Flurnummer 1335 erschlossen.

Sowohl der Hauptkanal als auch die übrigen Leitungen der Sparten Wasser, Strom und Telekom stehen in der Straßentrasse zur Verfügung. Es bedarf lediglich einer Verlängerung von ca. 60m bis zur neu ausgewiesenen Bauparzelle.

Die Wasser- und Abwasserversorgung wird von der Gemeinde sichergestellt. Hierüber besteht eine vertragliche Vereinbarung. Anfallendes Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück versickert werden, ohne dass ein Unterlieger gefährdet wird. Gegebenenfalls ist eine Rückhalteeinrichtung (Zisterne) herzustellen.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden Planung mit einer zusätzlichen Bauparzelle, wird nur eine verhältnismäßig kleine Fläche in den Innenbereich einbezogen, so dass bei der Bearbeitung der Eingriffsregelung auf die aufwändige differenzierte Vorgehensweise in vier Schritten verzichtet werden kann. In diesem Fall führt die Anwendung des vereinfachten Vorgehens zum selben Ergebnis. Die grünordnerischen Belange sind in der vorliegenden Satzung ausreichend berücksichtigt worden. Alle anderen Kriterien zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind wie folgt erfüllt:

Aus der dörflichen Baustruktur lässt sich für die Grundflächenzahl GRZ ein Maximalwert von 0.3 ableiten.

Der Bereich der Entwicklungssatzung beinhaltet nur Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (intensiv genutztes Grünland und Ackerland). Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht berührt. Es handelt sich um ein im Flächennutzungsplan dargestelltes intensiv landwirtschaftlich genutztes Gebiet.

In der Satzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt augenscheinlich ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Im Satzungsbereich sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Das Bauvorhaben grenzt an eine bestehende Bebauung an.

Das Bauvorhaben beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Für die landschaftstypische Einbindung ist die Ausbildung eines grünen Ortsrandes vorgesehen.

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.

E Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 12.07.2017 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Wamberg - Nord“ beschlossen.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__.2018 bis __.__.2018 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Vom __.__.2018 bis __.__.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am __.__.2018 den Satzungsentwurf als Ergänzungssatzung „Wamberg - Nord“ beschlossen.

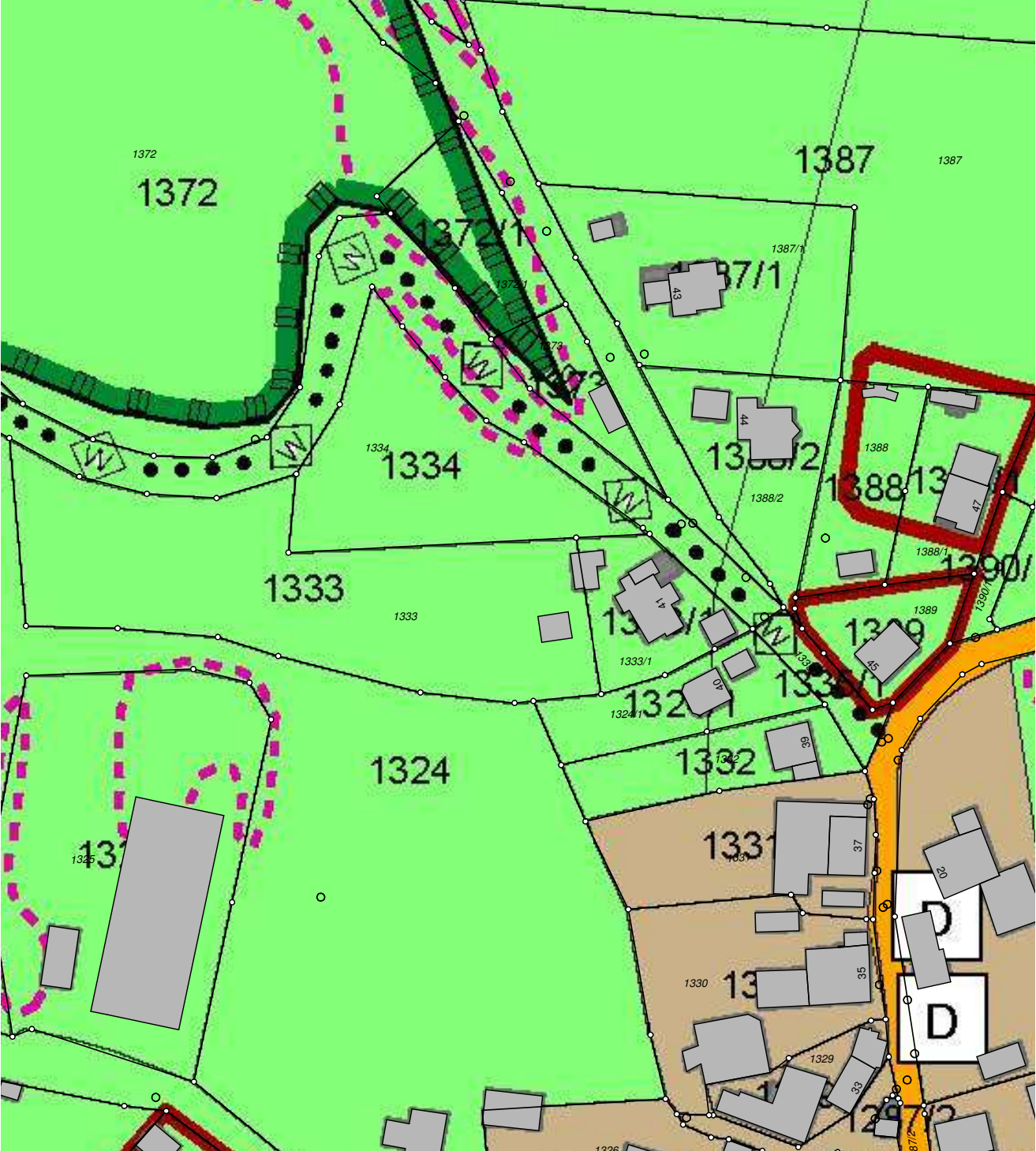
Der Satzungsbeschluss wurde am _____ durch Veröffentlichung
ortsüblich bekannt gemacht.

F Anhang

Luftbild



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ringelai
(Stand 11.12.2000)

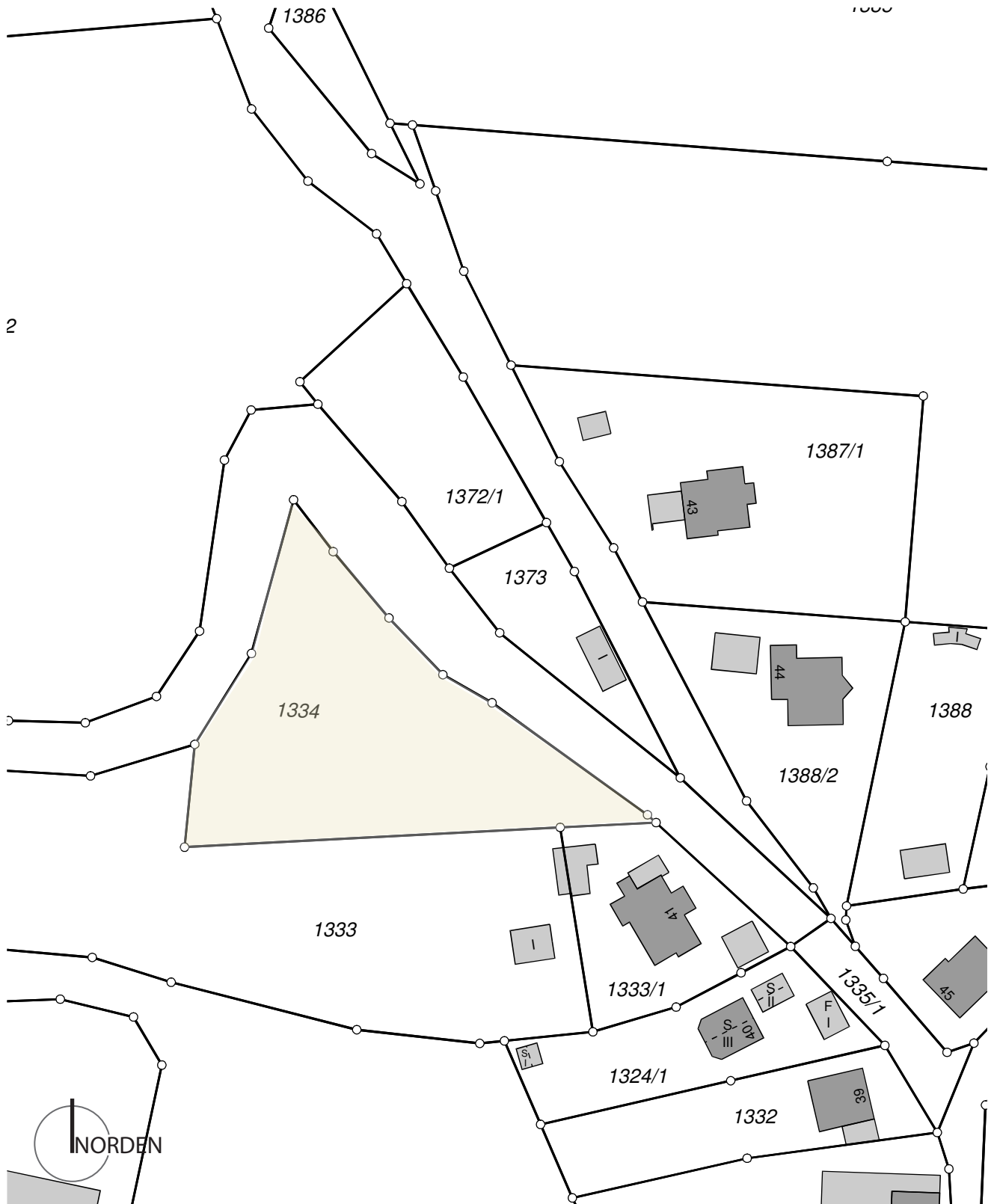


Lageplan Übersicht ohne Maßstab
(Auszug aus der DFK)



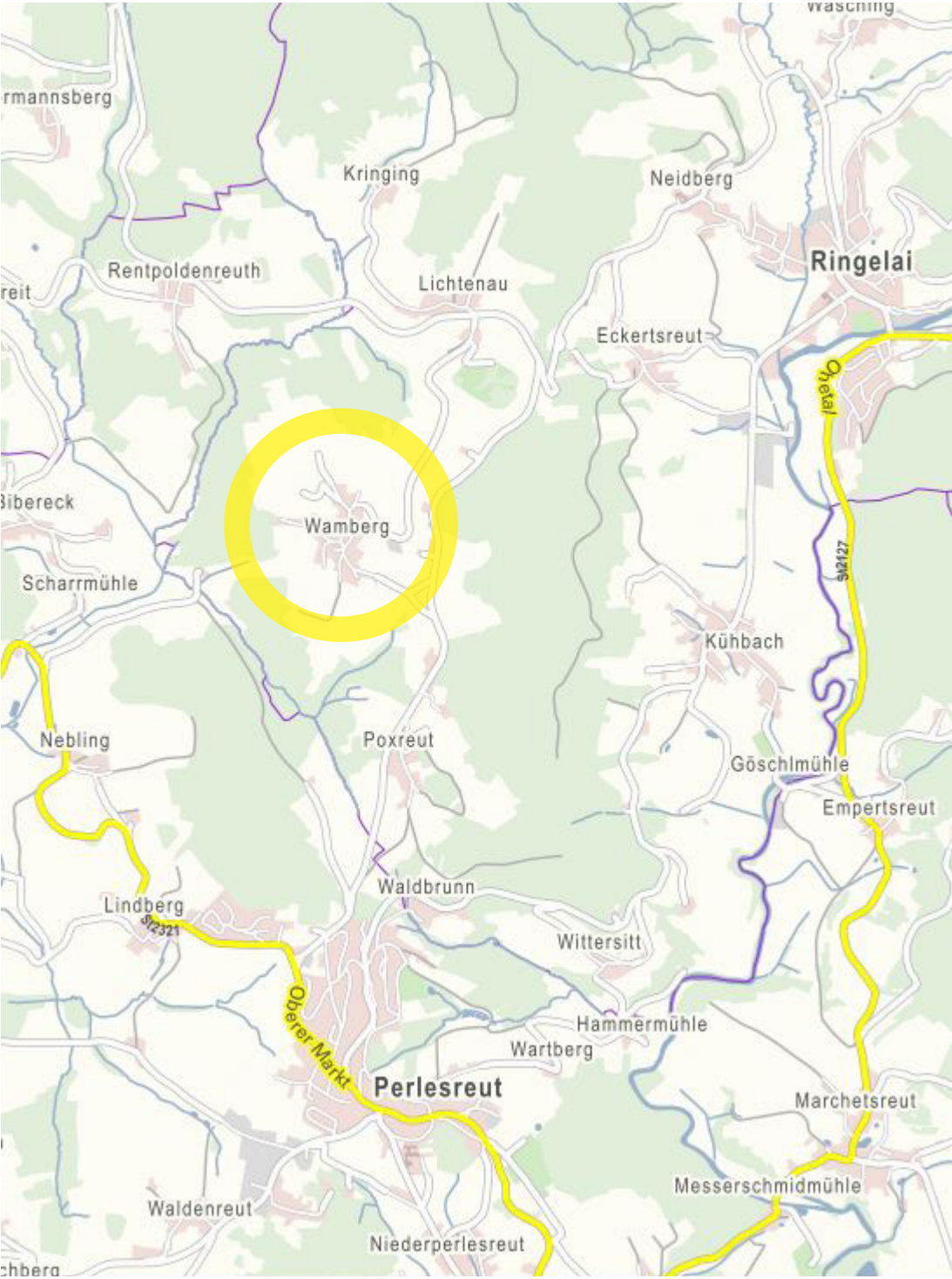
Lageplan M 1:1000

(Auszug aus der DFK)



Lageplan o.M.

(Auszug aus dem Bayernatlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung)



Bilder



Blick nach
Nordwesten



Blick nach
Südosten



Blick nach
Westen