



Ergänzungssatzung „Haselbach“



Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Lageplan	6
C. Hinweise	7
D. Begründung	8
E. Verfahrensvermerke	11
F. Anlagen	12

Stadtplanung:

Architekt Dipl. Ing. Josef Sonnleitner
Goldammerweg 1a
94481 Grafenau

Landschaftsarchitektur:

Landschaftsarch. Dipl. Ing. (FH)
Helga Sammer
Waldweg 3
94566 Riedlhütte

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke werden als Grünfläche gärtnerisch angelegt und unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrt/Zugänge benötigt werden. Die gesamte versiegelte Fläche ist zu minimieren. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Von den Bauparzellen sind mindestens 15% im Sinne der Pflanzenliste gärtnerisch als Pflanzflächen anzulegen. Pro 250m² Parzellenfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Die Bauparzellen sind zum Ortsrand hin mit einer mindestens dreireihigen Gehölzpflanzung (Pflanzenabstand 1,5 bis 2,0 Meter) auf einer dafür vorgesehenen 7,0 Meter breiten Grünfläche zu bepflanzen. An der Ostseite der nordöstlichen Parzelle ist eine einreihige Gehölzpflanzung auf einer mindestens 3m breiten Grünfläche zu pflanzen. Die Heckenpflanzung besteht zu mindestens 20% aus 3x verpflanzten Solitärsträuchern mit einer Mindesthöhe von 1,0m, wahlweise aus 20% Heistern mit einer Mindesthöhe von 2,0m.

Am neuen Ortsrand ist innerhalb der Ortsrandeingrünung jeweils links und rechts der Erschließungsstraße ein Obstbaum (Stein- oder Kernobst) zu pflanzen. In der südlich gelegenen Hecke ist alle 15 – 18m ein Baum zu pflanzen.

Im Bereich der 20 kV-Freileitung sind nur niedrige Sträucher mit einer Endhöhe bis ca. 3,5m zu pflanzen.

Arten und Qualitäten der Bäume sind gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 3.2) auszuwählen.

Hinweis: Die Vorschriften der Art.47 und 48 AGBGB 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.

3.2 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

3.3 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.

Ein Notüberlauf ist für jeden Fall vorzusehen und überschüssiges Wasser ist dem vorhandenen Mischwasserkanal, bzw. dem vorhandenen Vorfluter zuzuleiten. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist zu vermeiden.

3.4 Einfriedung

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

Der Zaun ist an der Straßenseite mindestens 1,0 m von der Fahrbahnkante nach innen zu versetzen.

3.5 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.

§ 4

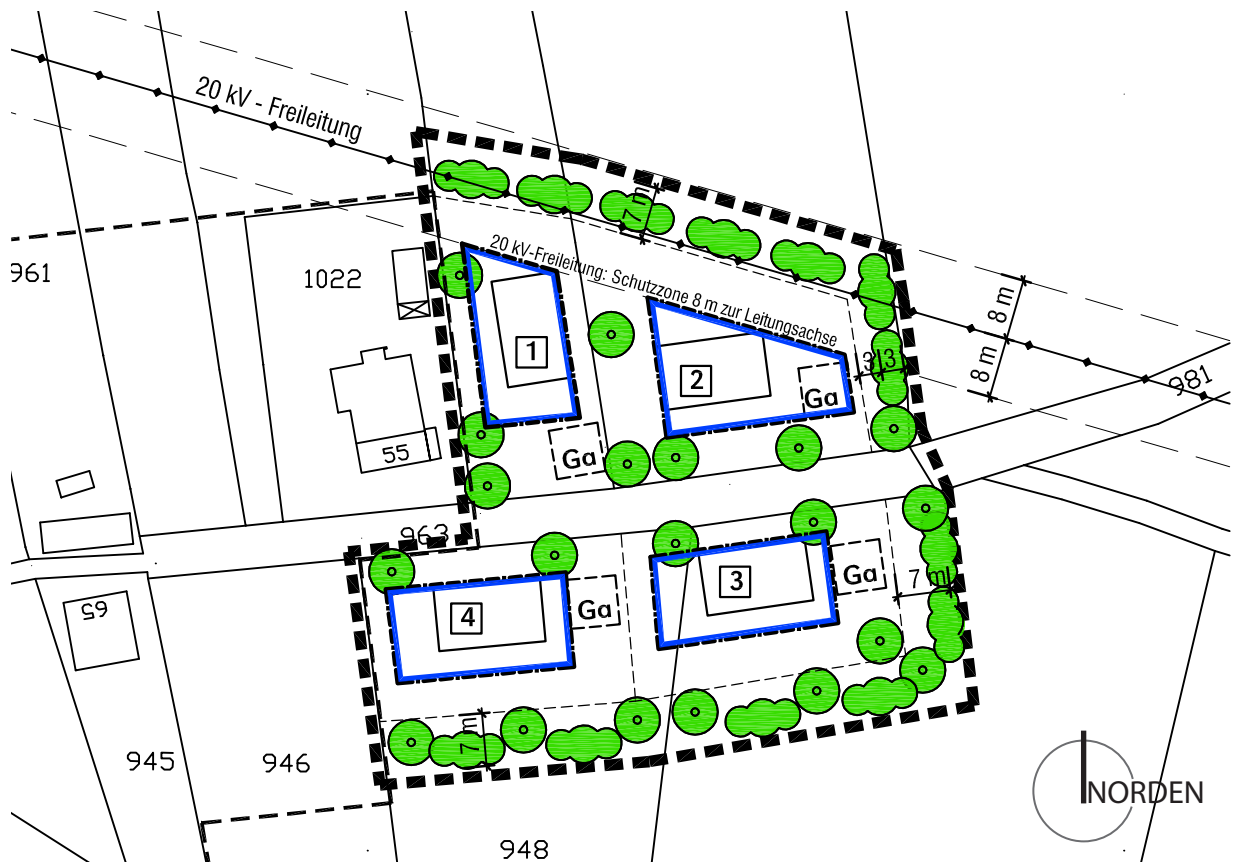
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Grafenau, den 23. Nov. 2010

Hemut Peter, 1. Bürgermeister



B. Lageplan M 1:1000**Zeichenerklärung****Festsetzungen:**

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

— — — — — Baugrenze §23 (3) BauNVO



zu pflanzende Sträucher
- Standorte frei wählbar,
sofern in den textlichen
Festsetzungen nicht anders
vorgeschrieben



zu pflanzende Bäume
- Standorte frei wählbar,
sofern in den textlichen
Festsetzungen nicht anders
vorgeschrieben

Hinweise:

— — — — — Geltungsbereichsgrenze der Ortsabrundungssatzung

— — — — — 20 kV Freileitung



empfohlener Garagenstandort



empfohlener Gebäudestandort

— — — — — geplante Parzellengrenze



Parzellennummer

C. Hinweise

1. E.ON Bayern AG, Energieversorgung

Planeinsicht

Eine Bebauung im Bereich der Sicherheitszone ist nur bedingt, d.h. höhenmäßig beschränkt möglich. Von allen Bauten sowie Pflanzungsvorhaben jeder Art, die in dieser Zone angeordnet werden oder direkt an diese Zone angrenzen, benötigt die E.ON Bayern AG die Planunterlagen und Bauanträge zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen auch während der Bauarbeiten.

Abgrabungen im Mastbereich können dessen Standsicherheit gefährden und sind nur mit Zustimmung der E.ON Bayern AG zulässig.

Abstände zum Leiterseil

Der Abstand zwischen den äußeren Konturen eines Gebäudes mit einer Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 (Eternit, Ziegel etc.) zum Leiterseil einer 20-kV-Mittelspannungsfreileitung muss nach DIN VDE 0210/12.85 13.2 mindestens 3 m betragen. Dies gilt für Näherungen sowie bei Überkreuzungen für Dächer mit einer Neigung größer 15°. Bei Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung unter 15° muss dieser Abstand auf 5 m vergrößert werden. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und beim Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast nach DIN VDE 0210/12.85 gewährleistet sein. Betroffen ist ein Bereich von je 8 m beiderseits der Leitungsachse. Die Berechnung erfolgte für Gebäude mit einer Dachneigung größer 15°

Einsatz von Baugeräten

Bei Einsatz von größeren Baugeräten ist zu beachten, dass die Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen sind. Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden.

Es wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen. Nähere Auskünfte erteilt das Kundencenter der E.ON Bayern in Regen.

D. Begründung

1. Anlaß der Planung, Zielsetzung

Die Familie Hofbauer bewirtschaftet ein landwirtschaftliches Anwesen am westlichen Ortsrand von Haselbach, und verfügt über größere Flächen im gesamten Ortsbereich. Bei der Suche nach einem geeigneten Bauplatz für einen Nachkommen aus der Familie wurden mehrere Standorte untersucht, und zum Teil bereits mit Bauvoranfragen belegt.

Unter anderem wurde eine Lösung in der Nähe des elterlichen Anwesens seitens des Technischen Umweltschutzes abgelehnt. Nach dem Ausschluß der Varianten blieb als die nahe-
liegende Lösung eine Bauparzelle auf der südlichen Teilfläche der Flurnummer 1015 der Gemarkung Nendlnach am östlichen Ortsrand von Haselbach.

Bis auf wenige, kleine Flächen, die im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB zu bewerten sind, verfügt der Ort innerhalb der Grenzen der Ortsabrundungssatzung kaum noch über für Wohnbebauung nutzbare Flächen.

Die Stadt Grafenau sieht sich daher als Träger der Planungshoheit gefordert, im Sinne des gesetzlichen Auftrages nach §1 Abs. 3 BauGB die städtebauliche Ordnung und Entwicklung durch geeignete Planungsmaßnahmen zu steuern, und hat hierzu am 01.02.2010 den Erlass einer Ergänzungssatzung für den östlichen Ortsrand von Haselbach beschlossen.

2. Planerische Beurteilung und Maßnahmen

Eine sinnvolle Städtebauliche Entwicklung ist, wie bereits im Flächennutzungsplan in Grundzügen dargestellt, letztendlich nur im Nordosten der Ortschaft denkbar. Der im Westen der Staatsstrasse 2321 liegende Bereich ist hauptsächlich von den ursprünglichen Hofstellen des Dorfes geprägt, die fast ausschließlich im Vollerwerb wirtschaften. Mit Rücksicht auf die Belange des Technischen Umweltschutzes ergeben sich hier nur vereinzelt Möglichkeiten, eine Wohnbebauung anzusiedeln.

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. Lediglich die bauliche Ausdehnung in die Umgebung und die damit verbundene Linienführung des Ortsrandes wird mit der vorliegenden Ergänzungssatzung vorgegeben. Hierzu wurden für den Bereich der Ergänzungssatzung unter anderem Baugrenzen für die einzelnen Wohngebäude festgesetzt.

Bei der Höhenentwicklung muss im Zuge der Objektplanung darauf geachtet werden, dass sich die Gebäude zum Ortsrand hin abstufen. Dabei sollen Nebengebäude und Garagen vorzugsweise am Ortsrand angeordnet werden. Hierfür wurden Nebengebäude und Garagen nach §§ 12 und 14 BauNVO 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 Ergänzungssatzung zeichnet hier im Osten im Wesentlichen die im Flächennutzungsplan dargestellte WA – Fläche nach, und erweitert die seit dem 17.10.1997 geltende Ortsabrundungssatzung um die dargestellte Fläche nach Osten.

4. Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Dorfstraße mit Flurnummer 963 erschlossen.

Sowohl der Hauptkanal als auch die übrigen Leitungen der Sparten Wasser, Strom und T-Com stehen in der Straßentrasse zur Verfügung. Es bedarf lediglich einer Verlängerung von ca. 80m bis zu den neu ausgewiesenen Bauparzellen.

Die Kosten für die Erschließung werden auf ca. 25.000,- EUR geschätzt.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, 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 Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht berührt. Es handelt sich um ein im Flächennutzungsplan dargestelltes allgemeines Wohngebiet, das zur freien Landschaft hin mit einer gliedernden, abschirmenden, ortsgestaltenden und landschaftstypischen Freifläche umrahmt ist.

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 Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

Das Baugebiet 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 Stadtrat hat am 01.02.2010 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Haselbach“ beschlossen.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.07.2010 bis 19.08.2010 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.07.2010 im „Grafenauer Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 05.07.2010 bis 09.08.2010 wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

3. Erneute Auslegung und Fachstellenbeteiligung

Der nach der Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geänderte Satzungsentwurf wurde gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB erneut, nur noch der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit (Eigentümer und Angrenzer der beplanten Grundstücke), sowie den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, in der Zeit vom 07.10.2010 bis 28.10.2010 zur Stellungnahme vorgelegt. Stellungnahmen konnten nur noch zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden.

4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 16.11.2010 den Satzungsentwurf als Ergänzungssatzung „Haselbach“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am **25. Nov. 2010** durch Veröffentlichung im „Grafenauer Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht.

F. Anhang

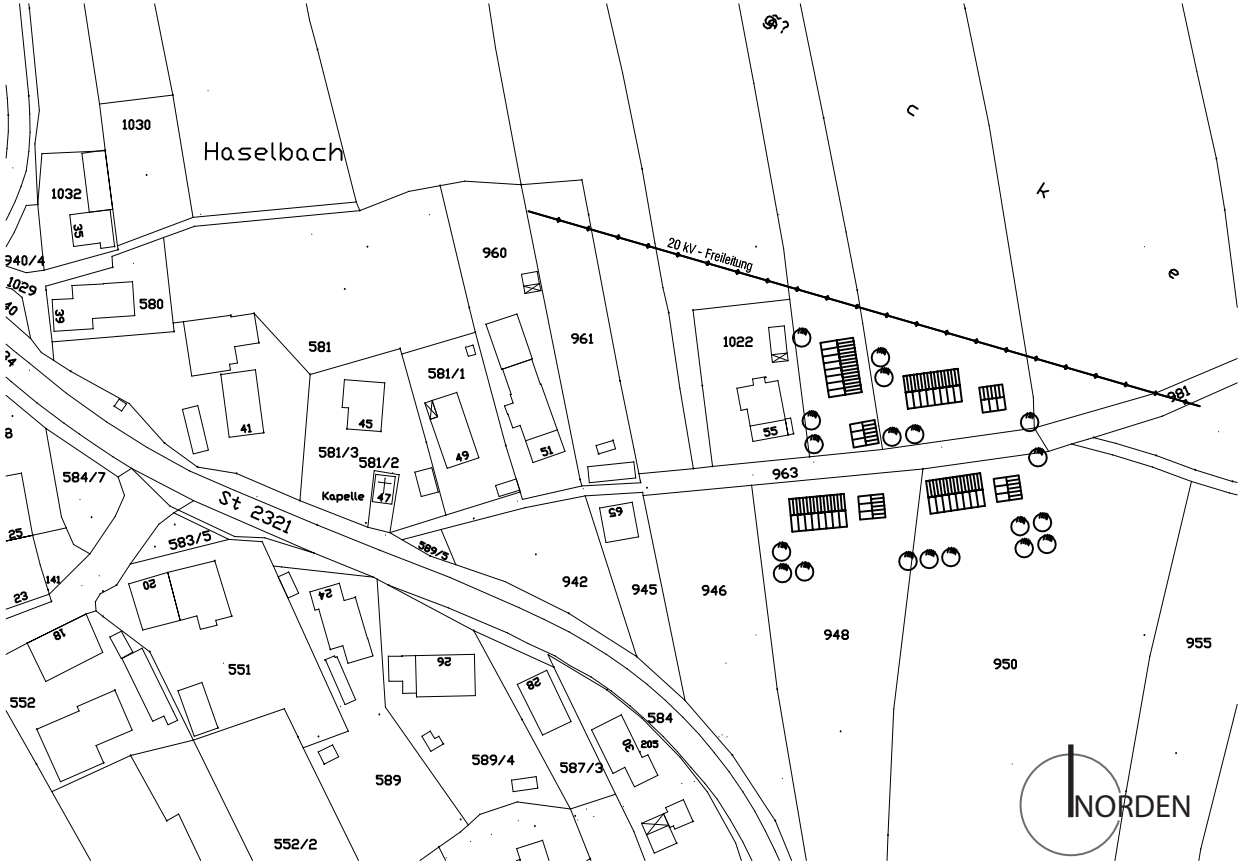
Luftbild



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grafenau
(Stand 11.12.2000)



Lageplan Übersicht ohne Maßstab

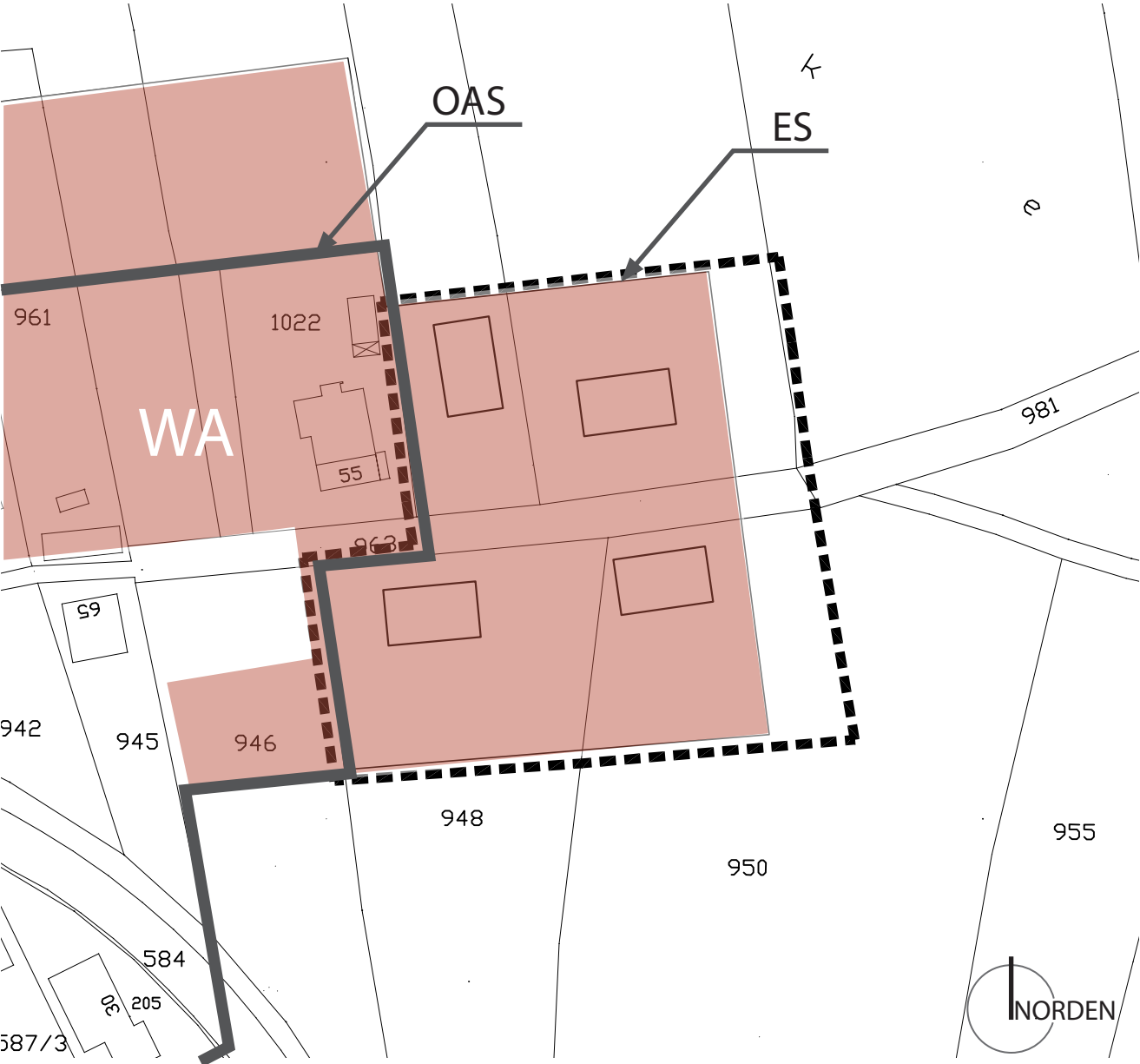


Lageplan M 1:1000

(Auszug aus der DFK der Stadt Grafenau)



ÜBERSICHT OAS / FNP M 1 : 1000
(Auszug aus der DFK der Stadt Grafenau)



Lageplan M 1:5000

(Auszug aus der DFK der Stadt Grafenau)



B2

STADT GRAFENAU
ENTWICKLUNGSSATZUNG HASELBACH

Städtebau Konzept 2 M 1:1.000
Juni 2010

