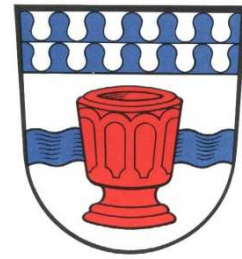


GEMEINDE OBERTAUFKIRCHEN

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

AUFSTELLUNG DER ERGÄNZUNGS-SATZUNG
„Mesmeringer Straße Süd“

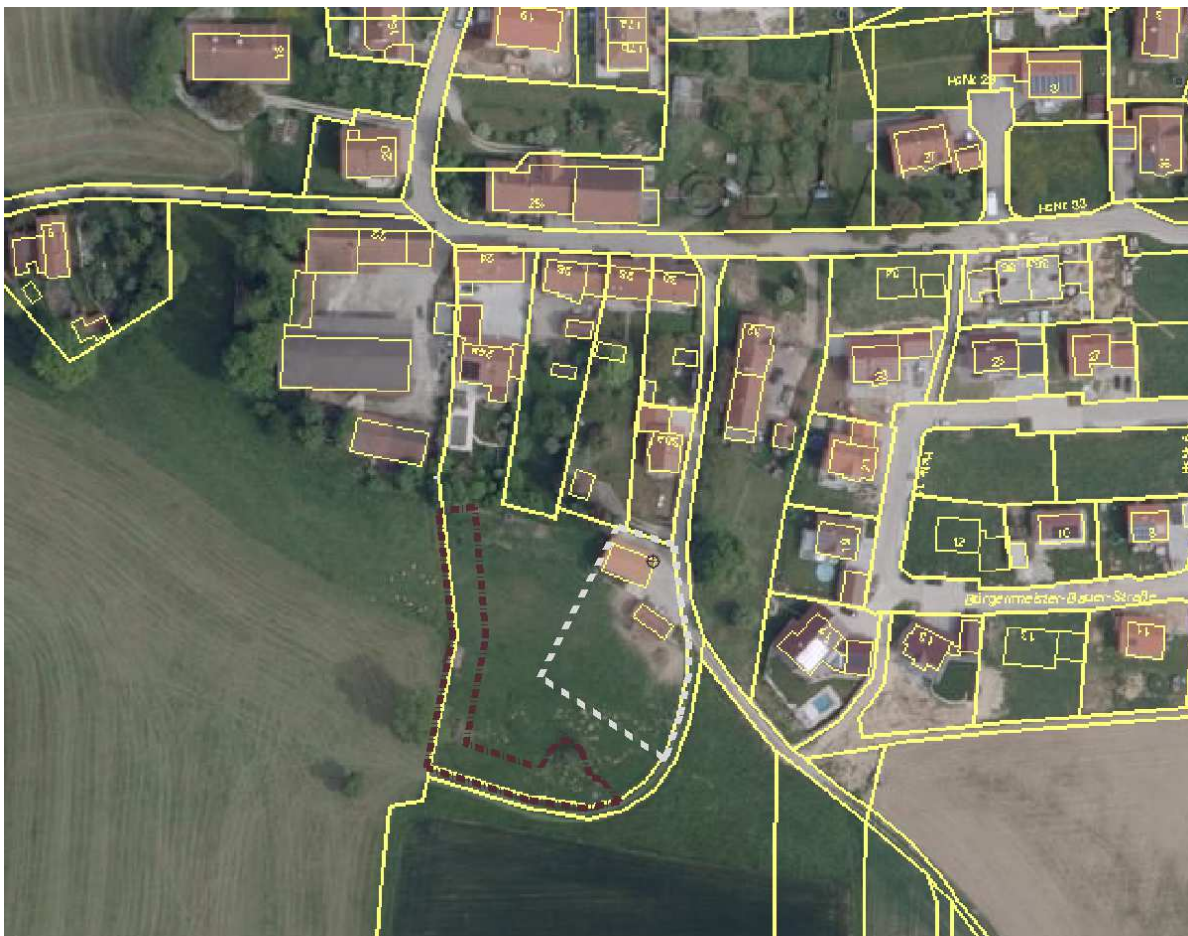


Fertigungsdaten:

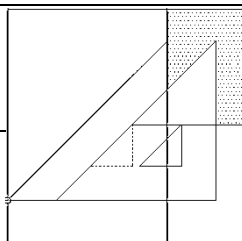
Entwurf am 03.09.2018

Geändert Ä1 am 14.11.2018

Geändert Ä2 am



PLANVERFASSER:



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

A. Maier

Präambel

Die Gemeinde Obertaufkirchen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 folgende

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 BauGB

§1

Die Ergänzungssatzung der Gemeinde Obertaufkirchen umfasst das innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegende Flurstück Teil aus 1001 des beigehefteten Lageplans. 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.

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

§3

1. 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.

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

3. 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)

§4

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

Die Ergänzungssatzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Textliche Hinweise

1. Planzeichen

Darstellung der Planzeichen siehe auf beiliegendem 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

Starkregenereignisse und damit verbundenes wild abfließendes Wasser sowie Sturzfluten sind seltene, 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 (Ä1: mindestens 25 cm) über der Geländehöhe liegen.

Dies ist in der Einzelobjektplanung zu berücksichtigen. Gebäude sind bis zu dieser Kote ggf. wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Lichtschächte,

Kelleröffnungen, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

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

Ä1

Auf Grund der Hanglage des Grundstücks und damit verbundenen Starkregenereignissen und

möglichen Sturzfluten oder wild abfließendem Wasser wird empfohlen, das Gelände um das geplante Gebäude so zu gestalten, dass Wasser bei Starkregenereignissen vom geplanten Gebäude fern gehalten und schadlos aus dem relevanten Bereich abgeleitet wird.

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

Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Ä1 Da in unmittelbarer Nähe eine ehemalige Kiesgrube betrieben wurde und bei Aushubarbeiten bei angrenzenden Baumaßnahmen Kies vorgefunden wurde, kann von einer Sickerfähigkeit des Bodens ausgegangen werden.

Die Sickerfähigkeit ist durch Sickertests beim Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

4. Landwirtschaft

Siehe §4

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.

Begründung

Das Grundstück mit Flurnummer 1001 grenzt westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mesmering - Sonnenwiese“ der Gemeinde Obertaufkirchen und südlich an den Ortsteil „Mesmeringer Straße“ an.

Der Eigentümer dieses Grundstücks beabsichtigt nun auf einem Teil dieses Grundstücks ein Einfamilienhaus 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 der Mesmeringer Straße 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 Mesmeringer Straße wird damit nicht

verändert. Der Eingriff in das Erscheinungsbild ist nur minimal und verträgt sich mit dem

bestehenden Ortsbild. Durch eine befestigte Zufahrtsstraße ist der Bereich der

Ergänzungssatzung verkehrstechnisch sauber erschlossen.

Ferner wird das Abwasser durch eine öffentliche Kanalisation entsorgt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Isener Gruppe.

Das neu definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

vereinbar, da der Geltungsbereich südlich nicht oder nur unwesentlich über die Bebauung

„Mesmering - Sonnenwiese“ hinausgreift und einen geordneten Übergang zur gewachsenen

Y:\Office\Word\AM-BUERO\Bebpl-Mesmering\Mesmeringer Straße Süd-Festsetzung-Ae1-18-11-14.docx

Bebauung an der Mesmeringer Straße darstellt. Eine Orientierung am Gebäudebestand ist gegeben. Durch eine Eingrünung mit heimischen Obstbäumen und Sträuchern kann der Ortsrand naturnah und insektenfreundlich gestaltet werden.

Ä1

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Anhand der folgenden Checkliste „Schutzgüter“ wird überprüft, ob erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter bestehen und zusätzlicher Kompensationsbedarf notwendig ist:

Schutzgüter	ja	nein
Schutzgut Arten und Lebensräume		
Im Baubereich liegen ausschließlich Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (bereits versiegelte Flächen, intensiv genutzte Acker- oder Grünlandfläche).	x	
Regelungen in Schutzgebieten im Sinne des Kapitels 4 BNatSchG und nach Europarecht geschützte Arten sind nicht betroffen.	x	
Schutzgut Boden		
Niedermoorboden beziehungsweise anmooriger Boden ist von der Baumaßnahme nicht betroffen.	x	
Schutzgut Wasser		
Der Grundwasserflurabstand ist ausreichend. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	x	
Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) sowie regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt Regenwasser wird weitgehend flächig versickert	x	
Schutzgut Luft/Klima		
Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	x	
Schutzgut Landschaftsbild		
Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb exponierter Lagen oder außerhalb von Gebieten mit besonderer Bedeutung für die naturgebundene Erholung.	x	
Das Bauvorhaben fügt sich gut in die Umgebung ein.	x	

In der Checkliste sind alle Fragen mit ja beantwortet. Somit bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter und es ist kein zusätzlicher Kompensationsbedarf notwendig.

Die genehmigungspflichtig versiegelte Fläche beträgt 800 m² und damit weniger als 2000 m². Der Ausgangszustand des Plangebiets besteht aus Intensivgrünland (G11). Im Ergebnis liegt kein erheblicher Eingriff vor.

Kompensation

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Da die genehmigungspflichtig versiegelte Flächen von 800 m² zwischen 201 m² und 2.000 m² liegt und der Ausgangszugstand Intensivgrünland (G11) ist, kann die Kompensationsermittlung mit der vereinfachten Vorgehensweise durchgeführt werden.

Genehmigungspflichtig versiegelte Fläche in m²	Anteil von genehmigungspflichtig versiegelter Fläche in %	Größe der Ausgleichsfläche in m²
800	30%	240
Summe		240

Von der genehmigungspflichtig versiegelten Fläche müssen 30% ausgeglichen werden. Im Ergebnis müssen 240 m² als Ausgleichsfläche bzw. Eingrünung realisiert werden.

Gemäß Darstellung auf dem Plan beträgt die Ausgleichsfläche ca. 380 m².

Verfahrensvermerke zur Ergänzungssatzung „Mesmeringer Straße Süd“

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 Absatz 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

