

AUFSTELLUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

M 1 : 1000

“Bereich nördlich des Rathauses in Rohrbach“

Die Gemeinde Erharting erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 27.08.1998, zuletzt geändert am 27.07.2009, folgende **Ergänzungssatzung**:

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 27.08.2012

Entwurf am 06.09.2012

Geändert Ä am 26.06.2013

Orthophoto vom Satzungs- Umgriff

M 1 : 2500



ENTWURFSVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

Schwindegg, den

27.08.2012

503

ERGÄNZUNGSSATZUNG

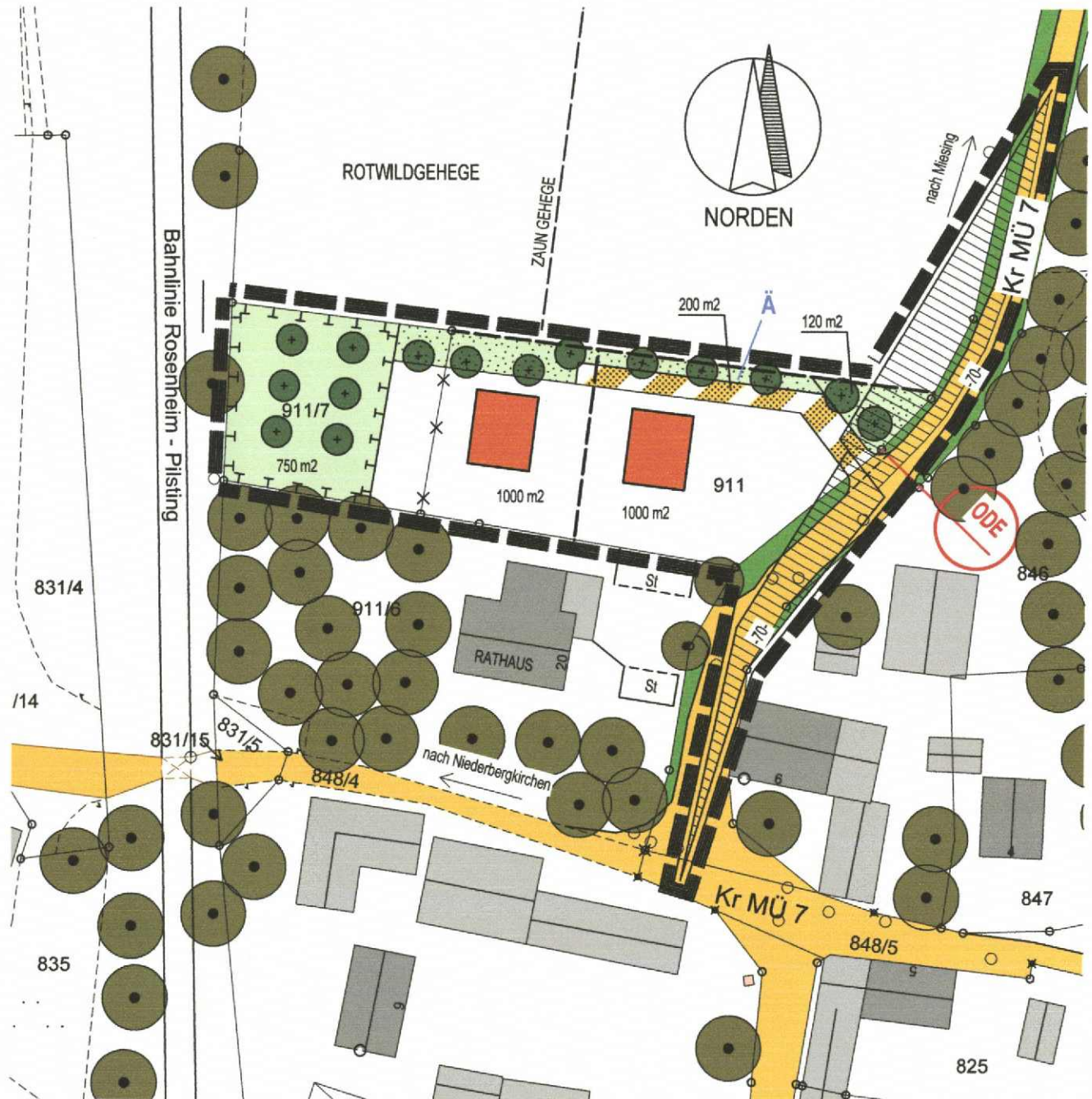
“Bereich nördlich des Rathauses in Rohrbach“

§ 1 LAGEPLAN

M 1:1000

Entwurf am 06.09.2012

Geändert am 26.06.2013



§ 2

Die Ergänzungssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken dieses Lageplanes.




Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

§ 3**Art u. Maß der baulichen Nutzung**

3.01 Zulässig sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe im Sinne des § 5 BauNVO „DORFGEBIET“

3.02 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,25**

3.03  Vorgeschlagener Baukörper für ein zulässiges Wohngebäude. Dieses kann bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz und Abstandsflächen nach Art. 5 u. 6 BayBO, mit variabler Firstrichtung und variablem Standort, innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche frei platziert werden.

3.04 Garagen können im Hauptbaukörper, an diesen angebaut, oder innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche platziert werden, wenn: Die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO, eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen und ein Abstand von mind. 4,0 m zur äußeren Begrenzung der Satzung eingehalten sind.

3.05 Es sind nur Einzelhäuser zugelassen, aufgrund des ländlichen Charakters sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3.06 Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

§ 4**Bauliche Gestaltung, Höhenlage**

4.01 Gemäß Art. 81 BayBO werden Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen.

4.02 Bei Gestaltung der Baukörper sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- die Bebauung muss dem ländlichen Charakter der Umgebungsbebauung angepasst sein

4.03 Die geplanten neuen Wohngebäude sind zulässig mit Satteldach, Neigung 25 – 30 Grad oder Walmdach, Neigung < 20 Grad.

4.04 Höhenentwicklung der Gebäude:
H Die zulässige Wandhöhe wird mit max. 6,00 m festgesetzt:

4.05 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugesstattungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sind niveaugleich an den Grundstücksgrenzen anzuschließen.

§ 5**Festsetzungen zur Grünordnung**

5.01

Je angefangene 250 m² Grundstückfläche ist mind. 1 Laub-/Obstbaum lt. Artenliste zu pflanzen.
Zusätzlich sind mind. 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke mit standortgerechten Sträuchern lt. Artenliste zu bepflanzen.
Dabei sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

5.02

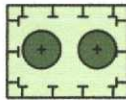
entfällt

5.03



Baum, Neupflanzung
Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 für Laub- bzw. Obstbäume gemäß Artenliste, ausschließlich als Hochstämme.
Baumstandorte im Planteil sind innerhalb der Grundstücke variabel, in Verteilung und Gesamtzahl jedoch verbindlich.

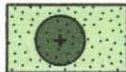
5.04



Ä

Streuobstwiese mit Obstbäumen lt. Artenliste, ausschließlich als Hochstämme.
Diese Fläche wird zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft, gem. § 9 Abs. 1a BauGB ökologisch aufgewertet, mit Neuanlage einer artenreichen, extensiv gepflegten Wiese (Mahd 2-schürig ab 15.06. und 01.09.).
Bei der Pflege der Ausgleichsflächen ist komplett auf Düngung wie auch Pestizideinsatz zu verzichten.

5.05



Randeingrünung mit Obstbäumen lt. Artenliste, ausschließlich als Hochstämme.
Nadelgehölze aller Art sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden.

5.06

Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Laubbäume

Pflanzqualität:
H, 3xv, mB, 14-16
Sorbus aucuparia

Obstbaum-Hochstämme, alte lokaltypische Sorten
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogel-Kirsche
Eberesche

Sträucher

Pflanzqualität:
Str, 2xv, 60-150

Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Eingr. Weissdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hunds-Rose
Sambucus nigra Schw. Holunder
Viburnum lantana Woll. Schneeball

5.07

Ä

Die Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen und nach Fertigstellung der UNB mitzuteilen.

§ 6**Einfriedungen**

6.01

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig, als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendraht- oder Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben und Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern.

6.02

Alle Einfriedungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.

6.03

Einfriedungen und/oder Hecken zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nur mit 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig.

§ 7**HINWEISE**

7.01



Bestehende Grundstücksgrenzen

7.02

911/7

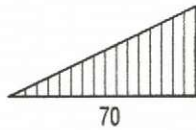
Flurstücknummer, z.B. 911/7

7.03



Privatstraße (Zufahrt) mit dinglich gesichertem Geh-, Fahrt- u. Leitungsrecht

7.04



Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern.
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung unzulässig, die sich mehr als 0,80 m über Oberkante Fahrbahnbelag erhebt.

Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.

7.05

frei

7.06

Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

Bei Versickerung des Regenwassers sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten, bei Einleitung in ein Oberflächengewässer die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG).“

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen

7.07

Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

ÄImmissionsschutz:

Entlang der Bahnlinie wird im Bereich der Satzung der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Dorfgebiete von 50 dB(A) nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Die Überschreitung kann jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da der Grenzwert der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV) nicht überschritten wird.

7.08

Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.09

Kartengrundlage:

Ausschnitt aus amtl. Katasterblatt M 1 : 1000
als digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde

v. 13.07.2012

Stand: ca. Dez. 2011

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensvermerke zur Satzung n. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.07.2012 die Aufstellung des Ergänzungs-Satzung beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Ergänzungs- Satzung wurde in der Fassung vom 06.09.2012 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2013 bis einschließlich 24.05.2013 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 15.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2013 bis einschließlich 24.05.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Erharting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.06.2013 die Ergänzungs-Satzung in der Fassung vom 06.09.2012, geä. 26.06.2013 beschlossen.

Rohrbach, den 27.06.2013



Georg Kobler
.....
Georg Kobler, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Rohrbach, den 21.10.2013



Georg Kobler
.....
Georg Kobler, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 21.10.2013 Die Ergänzungs- Satzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Ergänzungs- Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Rohrbach, den 21.10.2013



Georg Kobler
.....
Georg Kobler, 1. Bürgermeister

Begründung zur Satzung n. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

A Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

1. Die Ergänzungssatzung wird auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen F-Plan ist der Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.
Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, die zulässigen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
2. Die Ergänzungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit dieser Ergänzungssatzung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich gesichert und maßvolle Erweiterungsmöglichkeit für im Ort ansässige Familien und deren Nachwuchs geschaffen werden.
Neben der Möglichkeit zur Bebauung will der Gemeinderat mit dieser Satzung die bauliche Abrundung des Ortsrandes sichern und im Zuge von Neubaumaßnahmen die Ortsrandeingrünung verbessern.

B Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung der Ergänzungs- Satzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.
Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Ä Änderungen zum Satzungsbeschluss v. 26.06.2013:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden in Text- und Planteil eingearbeitet.

Im Textteil vorgenommene Änderungen und Ergänzungen sind in „**blauer Schrift**“ dargestellt und mit einem **Ä** markiert.

Im Planteil erfolgten nachfolgende Änderungen/Ergänzungen:

- Auf Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Eingrünungstreifen an die nördliche Außengrenze der Satzungsfläche verlegt.
Die Verfahrensvermerke wurden ergänzt.

Schwindegg, **06.09.2012**
geändert: **26.06.2013**

Der Entwurfsverfasser:

.....
Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

Rohrbach, den 21. Okt. 2013

.....
Georg Koller
Georg Koller, 1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Beschluss zum Erlass der Ergänzungssatzung für den "Bereich nördlich des Rathauses in Rohrbach" als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Erharting hat mit Beschluss vom 26.06.2013 die Ergänzungssatzung für den „Bereich nördlich des Rathauses in Rohrbach“ i.d.F. vom 26.06.2013 als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung für den „Bereich nördlich des Rathauses in Rohrbach“ in Kraft.

Das Plangebiet der Ergänzungssatzung befindet sich in Rohrbach. Es umfasst die Fl.-Nrn. 911/7, 911/8, 911/9, 911/10 und 911/11 der Gemarkung Erharting.

Jedermann kann die Ergänzungssatzung für den „Bereich nördlich des Rathauses in Rohrbach“ und seine Begründung im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach, Rohrbach 20, 84513 Erharting, Zimmer-Nr. 17, während der allgemeinen Amtsstunden (Montag - Mittwoch von 08.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr, Donnerstag von 08.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr und Freitag von 08.00 - 12.00 Uhr) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich sind demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Erharting geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.


Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

An die Amtstafel

angeheftet am: 24.10.2013
abzunehmen am: 02.12.2013

Rohrbach, den 24. Oktober 2013

Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach
für die Gemeinde Erharting


G. Koblner (1. Bürgermeister)