

Ergänzungssatzung „Salmanskirchen 2“

Präambel:

Die Gemeinde Ampfing 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 § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 folgende **Ergänzungssatzung:**

Satzung:

1. Geltungsbereich

Die Ergänzungssatzung umfasst die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke Nr. 186/Teilfläche und 186/1.

Der beiliegende Lageplan M=1:1000 mit den Festsetzungen durch Planzeichen ist Bestandteil dieser Satzung.

1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben mit Nebengebäude für Werkstatt und Holzlager nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Wohnhaus	1 Wohneinheit mit im Untergeschoss integrierten Garagen 2 Vollgeschosse (EG und OG)
Nebengebäude	1-geschossig für Nutzung als Werkstatt und Holzlager

§ 1. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Grundlage für die Planzeichen und Hinweise ist der beiliegende Lageplan M= 1:1000 vom 05.01.2021

§ 2 Textliche Festsetzungen

2.1 Für den Neubau gelten folgende Festsetzungen

2.1.1 Als Wandhöhe für das Wohnhaus und das Nebengebäude gilt das Maß von Oberkante Fertig Fußboden im EG, bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

Die zulässige Wandhöhe beim Wohnhaus wird auf max. 6,00m festgelegt.

Die zulässige Wandhöhe beim Nebengebäude an der Südseite auf max. 3,00m.

2.1.2 Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach mit 20° – 30° Dachneigung auszuführen.

Als Dachdeckung werden beim Wohnhaus Ziegel oder Dachsteine festgesetzt.

Die Farbe der Ziegeldeckung ist der umliegenden Bebauung anzupassen.

Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser können an der Westseite ab 30° Dachneigung zugelassen werden. Dachgauben sind nicht zugelassen.

Beim Nebengebäude ist ein Pultdach mit 20° - 30° Dachneigung zulässig.

Als Dachdeckung kann ein Metaldach verwendet werden.

Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Für Wintergarten oder Terrassenüberdachungen sind Glasdächer mit flacher Dachneigung zulässig.

2.1.3 Die Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss des geplanten Wohnhauses soll mindestens 25 cm über der vorhandenen Geländeoberkante (Gebäudemitte) liegen.

Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher auszuführen. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen etc..

Falls zur Trockenlegung der Baugrube eine Bauwassererhaltung notwendig ist, muss diese mit entsprechendem Vorlauf beim Landratsamt eingereicht werden.

Die Rohfußbodenoberkante des Nebengebäudes ist max. 25 cm über der vorhandenen Geländeoberkante (in der Gebäudemitte) zu errichten.

- 2.1.4 Der Eingabepanung sind Geländeschnitte beizulegen. In den Schnitten ist das bestehende Gelände und die neuen Geländeänderungen darzustellen. Notwendige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und großflächig anzupassen. Böschungsabfangungen und Böschungssicherungen sind mit Natursteinen, mit Bewuchs bzw. Stützmauern mit Bewuchs bis zu einer Höhe vom maximal 1,00m herzustellen. Alternativ kann die Bauwerkswand als Stützwand ausgebildet werden. Oberflächenbefestigungen von Grundstückszufahrten, Garagenvorplätzen und Hofstellen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfuge).
- 2.1.5 Einfriedungen dürfen mit einer maximalen Höhe von 1,10m errichtet werden. Zwischen OK-Gelände und Unterkante Zaun ist mindestens ein Abstand von 10cm freizuhalten (Tierwanderung). An der Ostseite können Holzstaketenzäune oder Gitterzäune mit senkrechten Stäben sowie Mauern ausgeführt werden. Mauern sind mit Kletterpflanzen oder von oben mit überhängenden Pflanzen zu begrünen.
- 2.1.6 Artenliste
Die zu pflanzenden Laubbäume sind nachfolgender Artenliste zu entnehmen:
Qualität: H., 3xv., mB., STU 14-16
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Pyrus pyraister - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
- Die zu pflanzenden Sträucher und Gehölze sind nachfolgender Artenliste zu entnehmen:
Qualität: Str., 2xv., oB., 60-100 cm
Es sind gebietsheimische Gehölze vorzusehen:
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - rote Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa - Wildrosen in Arten, z.B. Hunds-Rose, Wiesen-Rose, Kartoffel-Rose

Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten
Salix in Arten - Weiden in Arten
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana – Schneeball

2.1.7 Ermittlung der Ausgleichsfläche

Erfassen der Eingriffsschwere

Die zu erwartende Eingriffsfläche wird bezüglich ihrer Eingriffsschwere dem Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad – zugeordnet, da die geplante GRZ voraussichtlich kleiner 0,35 beträgt. Die geplante Ausgleichsfläche und das Grundstück Flur Nr. 186/1 (bereits vorhandene Befestigung zur Niederschlagswasserbeseitigung) werden nicht in die Ermittlung der für den Ausgleich relevanten Eingriffsfläche einbezogen.

Es ergibt sich eine Gesamteingriffsfläche von ca. 1.330 m².

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt eine Überlagerung der Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit den Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere. Die Überlagerung führt entsprechend der Matrix des Leitfadens zu dem Kompensationsfeld B I mit einer Faktorspannweite von 0,2 bis 0,5.

Der Kompensationsfaktor wird dadurch mit 0,3 festgelegt, da die Einordnung des Plangebiets gemittelt zwischen der Kategorie I oberer Wert und II unterer Wert erfolgte.

Damit lässt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf errechnen:

Ausgleichsflächenbedarf: 1.330 m² x 0,3 = 399 m²

Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen

Gemäß Lageplanausschnitt vom 05.01.2021 hat die dargestellte Fläche nordwestlich, am Grundstücksrand der Flur Nr. 180, ein Fläche von ca. 450,00m².

2.1.7.1 Ausgleichsfläche

Als Ausgleichsmaßnahme ist eine dreireihige Heckenpflanzung zu erstellen. Die Pflanzung ist in sowie zwischen den Reihen mit 1,50m Abstand auszuführen.

Es sind Gruppen mit 3-5 Sträucher gleicher Art zu bilden.

Die Pflanzung der Ausgleichsfläche ist mit gebietseigenen Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet 6.1. „Alpenland“ festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern

Nadelgehölze aller Art, sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden.

Als weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sind je 300m² angefangene Grundstücksfläche je 1 Baum auf die unbebauten Flächen zu pflanzen.

Das Anlegen von Steingärten ist verboten und nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

Lichtschächte sind kleintiersicher auszuführen.

Die Ausgleichsfläche ist spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn des Einzelbauvorhabens umzusetzen. Die Herstellung ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Der Nachweis der Ausgleichsmaßnahme wird am nordwestlichen Rand der Flur Nr. 180 erbracht.

Der Eingriff kann somit als ausgeglichen gelten.

2.1.8 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist bei einer Satzung gemäß § 34 BauGB nicht erforderlich.

2.1.9 Abstandsflächen nach Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

2.1.10 Niederschlagswasser

Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze für den Neubau sowie für das bestehende Nebengebäude sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen. Für die Regenentwässerung ist auf dem Baugrundstück ein separater Regen-Rückhalteschacht vorzusehen. Pro 100m² undurchlässiger Fläche (Dach-/ Hofflächen) ist ein Regenwasserrückhaltevolumen von mindestens 3m³ bei einem Drosselabfluss von max. 0,2l/s in den Regenwasserkanal erforderlich. Die gewählten Größen und die Anlage sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.

(Beispiel: 150m² befestigte Fläche ergibt 4,5m³ Volumen für den Regenspeicher mit einem gedrosselten Ablauf von 0,3l/s).

Der gedrosselte Ablauf sowie der Notüberlauf der Regenrückhaltung ist an die gemeindliche Regenwasserleitung anzuschließen.

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Das WWA verweist auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zum hochwasserangepassten Bauen: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.

Auch weist das WWA auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hin: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
(weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Hanglage und Außeneinzugsgebiet:

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in das geplante Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen.

Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist.

2.1.11 Wasserwirtschaft

Das Anwesen ist vor Bezugsfertigkeit an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Im Süd-Osten des Geltungsbereichs quert die gemeindliche Wasserleitung das Grundstück. Die Bereiche links und rechts der Leitung sind jeweils mit 1,50m von Bebauung frei zu halten.

2.1.12 Immissionsschutz

Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.

Hinweis: Da es sich bei den Arbeitspapieren gemäß Wortlaut um eine „Arbeitshilfe“ handelt, werden die Abstandsflächen im Lageplan nicht angegeben.

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt.

2.1.13 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.

2.1.14 Begründung:

Die Grundstücke Flur Nr. 186/T und 186/1 grenzen nördlich und östlich an die bestehende Bebauung an, ein aktueller Flächennutzungsplan ist vorhanden.

Durch diese Satzung soll Baurecht geschaffen werden.

Nachdem mit der „Ergänzungssatzung Salmanskirchen 1“ nördlich dem geplanten Geltungsbereich schon Baurecht geschaffen wurde, sollte auch mit dieser „Ergänzungssatzung Salmanskirchen 2“ wieder jungen einheimischen Bürgern die Möglichkeit gegeben werden sich in Salmanskirchen anzusiedeln.

Die Erschließung ist vorhanden und die Anschlüsse an das gemeindliche Wasser- und Abwassernetz ebenfalls.

Die künftige Bebauung mit dem Nebengebäude und Wohngebäude entspricht dem aktuellen Flächennutzungsplan. Lediglich liegt das neu geplante Wohnhaus und Nebengebäude außerhalb der Flucht der bestehenden Hauptgebäude. Daher ist der Erlass einer Ergänzungssatzung erforderlich.

Entwurf: 05.01.2021

Geändert: 30.04.2021

Gemeinde Ampfing:

.....
(Josef Grundner, 1. Bürgermeister)

Entwurfsverfasser:

.....
(Helmut Kirmeier)

§ 3 Verfahrensvermerke Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ampfing hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen.

Ampfing, den..... –Siegel- Josef Grundner, 1. Bürgermeister

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.

Ampfing, den..... –Siegel- Josef Grundner, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Ampfing, den..... –Siegel- Josef Grundner, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Ampfing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Ergänzungssatzung in der Fassung vom beschlossen.

Ampfing, den..... –Siegel- Josef Grundner, 1. Bürgermeister

5. Angefertigt:

Ampfing, den..... –Siegel- Josef Grundner, 1. Bürgermeister

6. 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 Ampfing 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).
Die Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ampfing, den.....

–Siegel–

Josef Grundner, 1. Bürgermeister