

AUFSTELLUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG "Ramsau-Kronbergstraße" M 1 : 1000

Die Gemeinde Reichertsheim 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. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 12.05.2015 folgende **Ergänzungssatzung**:

Fertigungsdaten:

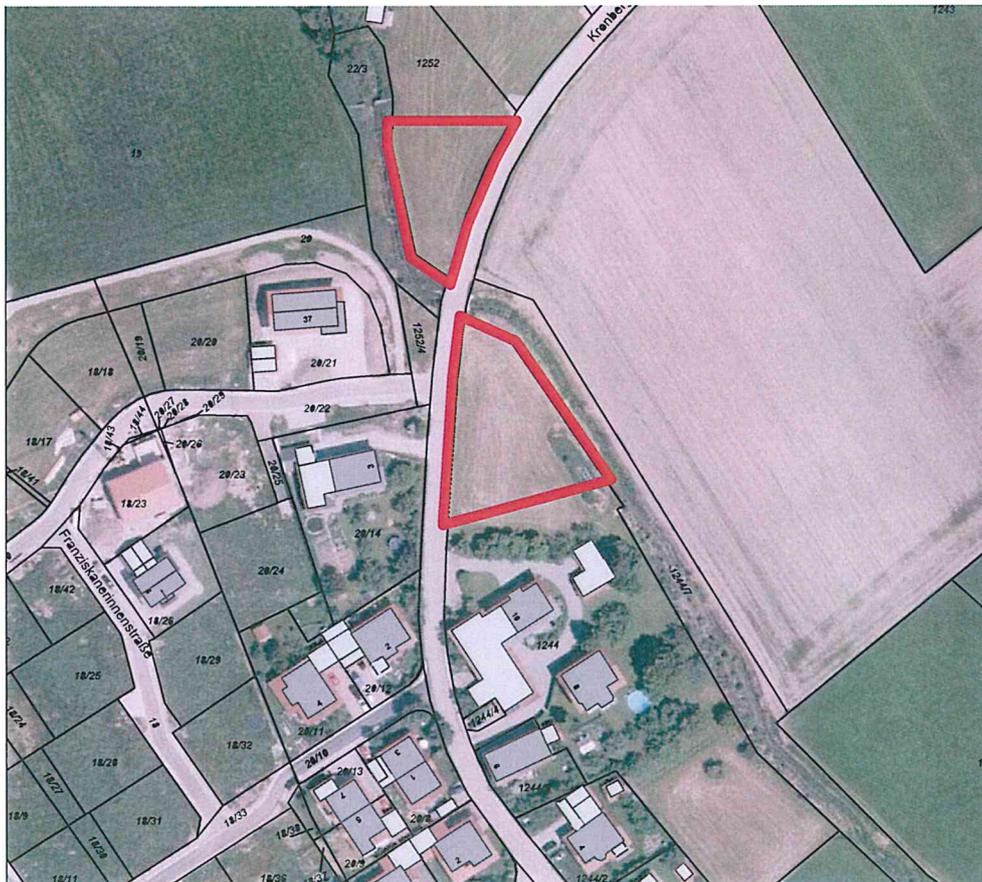
Vorentwurf am 04.11.2015

Entwurf am 19.11.2015

Geändert am 18.02.2016

Orthophoto vom Satzungs- Umgriff

M 1 : 2000



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

04.11.2015

Gemeinde Reichertsheim

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

ERGÄNZUNGSSATZUNG "Ramsau-Kronbergstraße"

§ 1 LAGEPLAN

M 1:1000

Entwurf am 19.11.2015

Geändert am 18.02.2016



§ 2

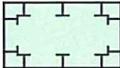
Die Ergänzungssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken dieses Lageplanes.



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. 0,30**
- 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. 3,50 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 Höhenentwicklung der Gebäude:
H Die zulässige Wandhöhe wird mit max. 6,00 m festgesetzt:
- 4.04 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen 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 200 m² Grundstücksfläche 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  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.

5.03  Privater Grünstreifen
Zum Bach hin ist ein Grünstreifen als Randeingrünung anzulegen. Der Grünstreifen ist zu mindesten 50% aus Laubbäumen und Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen. Der Grünstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Eingrünung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen

5.04  Fläche zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft, diese Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB ökologisch aufgewertet. Als Entwicklungsziel wird eine Streuobstwiese mit extensiver Nutzung festgelegt, Flächenermittlung siehe Ziff. A.3 der Begründung.

1. Auf der Ausgleichsfläche ist eine extensive Wiese anzulegen. Die Wiese ist mit artenreichem, autochthonem Saatgut neu anzusäen und wird zwei Mal im Jahr jeweils ab 1. Juli und 1. September gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.
2. Zum Bach hin ist ein 3m breiter Streifen aus standorttypischen Sträuchern zum Beispiel Salix in Arten, Euonymus europaeus anzulegen.
3. Es werden Obstbaumhochstämme in lokaltypischen Sorten gemäß Planzeichen und Artenliste gepflanzt.
4. Dünge- oder Spritzmittel dürfen auf der Fläche nicht eingesetzt werden.
5. Die Anlage der Ausgleichsfläche ist mit der Errichtung des Gebäudes vorzunehmen [und der unteren Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn anzuzeigen](#).
6. Die Ausgleichsfläche ist im Gelände mit geeignetem Material, zum Beispiel Robinien- oder Eichenpflöcken, zu kennzeichnen [und von der Gemeinde Reichertsheim an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden](#).

5.05 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

<u>Laubbäume</u>	vorzugsweise Obstbaum-Hochstämme, alte lokaltypische Sorten	
	Acer campestre	Feld-Ahorn
Pflanzqualität:	Carpinus betulus	Hainbuche
H, 3xv, mB, 14-16	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche	
<u>Sträucher</u>	Cornus mas	Kornelkirsche
	Corylus avellana	Hasel
Pflanzqualität:	Crataegus monogyna	Eingr. Weissdorn
Str, 2xv, 60-150	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Sambucus nigra	Schw. Holunder
	Viburnum lantana	Woll. Schneeball

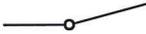
§ 6 Einfriedungen

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.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 7.01  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Öffentliche Verkehrsflächen
-  Böschungskante vom Amselgraben
lt. digitaler Angabe „Zweckverband Gewässer III. Ordnung,
83135 Shecken/Hochstätt“ v. 29.06.2012
- 1244** Flurstücknummer, z.B. **1244**
-  Vorhandene Wohngebäude
-  Vorhandene Nebengebäude

7.02 Erschließungsvoraussetzungen:

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

Beseitigung von Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) über Mulden/Rigolen in den Untergrund zu versickern. Diese Versickerung ist erlaubnisfrei, sofern dabei auch die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) beachtet werden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

7.03 Immissionen:

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

- 7.04 Schallschutz: Im Bereich der Ergänzungssatzung werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB (A) nachts um 0,8 dB tags und 5,1 dB(A) nachts überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder –wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) nicht überschritten werden und durch den Bau der A94 die B12 soweit entlastet wird, dass nach Fertigstellung der A94 keine Überschreitungen mehr zu erwarten sein sollten.

7.05 Mögliche Gefahren aus Starkregenereignissen:

Das Baugebiet grenzt an einen Hang, der in nördlicher Richtung ansteigt. Insofern muss ggf. mit Schichtenwasser und wegen dem unmittelbar angrenzenden Gewässer (Amselgraben) mit hohen Grundwasserständen sowie bedingt durch „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.) mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden.

Aufgrund der Hanglage ist im Planungsgebiet mit flächenhaftem Abfluss von Wasser (und evtl. Schlamm sowie Erosionserscheinungen) zu rechnen. Daher sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extrem-Niederschlägen, die auch in ebenen Geländebereichen möglich sind, empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim den Bauherrn, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und hangseitige Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

Dabei soll lt. WWA- Empfehlung die Rohfußbodenoberkante der Gebäude im EG mindestens ca. 25 cm über OK- Gelände bzw. Straße liegen und bis zu dieser Höhe die Keller inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen u.dgl. wasserdicht und auftriebsicher ausgebildet werden und Lichtgräben für Kellerausbauten so konstruiert sein, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung (Flyer des STMUV „Voraus denken – elementar versichern“

<http://www.bestellen.bayern.de>) und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (<http://www.bmvi.de>) wird ergänzend hingewiesen.

7.06 **Mögliche Altlasten:**

Nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim befindet sich etwa 100 m östlich des Planungsgebietes eine Bodenverunreinigung. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist unverzüglich das Landratsamt Mühldorf a.Inn zu informieren.

7.07 **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.

7.08 **Kartengrundlage:**

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

v. 30.10.2015
Stand: ca. Dez. 2014

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 08.10.2015 die Aufstellung der Ergänzungs-Satzung beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Ergänzungs- Satzung wurde in der Fassung vom 19.11.2015 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2015 bis einschließlich 11.01.2016 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 03.12.2015 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 11.12.2015 bis einschließlich 11.01.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Reichertsheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.02.2016 die Ergänzungs- Satzung in der Fassung vom 19.11.2015, geä. 18.02.2016 beschlossen.

Reichertsheim, den 19. Feb. 2016



A. Haslberger

Annemarie Haslberger, 1. Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt:

Reichertsheim, den 19. Feb. 2016



A. Haslberger

Annemarie Haslberger, 1. Bürgermeisterin

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 22. Feb. 2016. Die Ergänzungs- Satzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Reichertsheim 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).

Reichertsheim, den 22. Feb. 2016



A. Haslberger

Annemarie Haslberger, 1. Bürgermeisterin

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

A Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

1. Die Satzung wird auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entwickelt. Beim Satzungsbereich handelt es sich um eine Außenbereichsfläche, die in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen wird, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs städtebaulich entsprechend geprägt sind. 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 bzw. für deren Nachwuchs geschaffen werden. Neben der Möglichkeit zur Bebauung will der Gemeinderat mit dieser Satzung die bauliche Abrundung des Ortsrandes sichern und im Zuge der Neubaumaßnahme die Eingrünung am nordöstlichen Ortsrand von Ramsau verbessern.
3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:
In der Ergänzungssatzung wird eine neue Baufläche ausgewiesen. Die Fläche weist im Bestand keinen Versiegelungsgrad auf. Es handelt sich um ein Extensivgrünland. Da das Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist und die Art der Nutzung geändert wird, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf.
Das Extensivgrünland hat als Lebensraum für Flora und Fauna eine große Bedeutung. Das Artenspektrum des Extensivgrünlands ist mäßig vielfältig. Des Weiteren ist die Fläche für das Landschafts- und Ortsbild reizvoll. Aus diesen Gründen wird die auszugleichende Fläche nach dem Bayerischen Leitfaden in die Kategorie II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft) eingestuft.
Die neue Bebauung weist mit einer GRZ unter 0,35 einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ B). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie II zwischen 0,5 bis 0,8 gewählt werden. Für die Fläche wird ein Kompensationsfaktor von 0,6 festgelegt. Bei einer Fläche von 1300m² ergibt sich bei einem Faktor von 0,6 eine Ausgleichsfläche von 780m².
4. Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt

B Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung der Ergänzungs- Satzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen

Satzungsbeschluss v. 18.02.2016:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden in Text- und Planteil eingearbeitet und die Verfahrensvermerke ergänzt. Der Planteil ist unverändert, redaktionell geänderte und ergänzte Textteile sind in der Schriftfarbe „blau“ hervorgehoben.

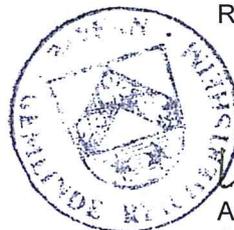
19. Feb. 2016

Schwindegg, 19.11.2015

geändert: 18.02.2016

Der Entwurfsverfasser:

.....
Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner



Reichertsheim, den

.....
Annemarie Haslberger,
1. Bürgermeisterin