



Ortsabrundungssatzung

Satzung

zum Erlaß einer Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Am Seugenbach“ in der Ortschaft Chamerau

(Gestaltungs- und Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d.F.vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung - GO i. d. F. der Bek. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert am 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458, BayRS 2020-1-1-I) hat der Gemeinderat der Gemeinde Chamerau am 27.01.2016 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand

Im nördlichen und östlichen Bereich der Siedlung „Am Seugenbach“, Ortschaft Chamerau werden die Grenzen des bebauten und noch bebaubaren Bereichs festgelegt. Die vorgenommene Abgrenzung entspricht größtenteils den Festsetzungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Chamerau.

§ 2 Abrundung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst folgende Grundstücke:
281 (Teilfl.), Gemarkung Chamerau, sowie 192/6, 192/4 (Teilfl.), 192, 192/5, 192/1 (Teilfl.), 266/22, 226/23, 192/2, 192/3, 264/8, 266/24, 264 (Teilfl.) und 564 (Teilfl.), alle Gemarkung Bärndorf.

§ 3 **Räumlicher Geltungsbereich**

Die vorgenommene Gebietsabgrenzung ist im beigefügten Lageplan Maßstab M = 1:2000 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 4 **Ausgleichsbedarf - Eingriffsregelung**

Für die im Satzungsbereich neu überplante und unbebaute Fläche aus Fl.Nr. 564 Gemkg. Bärndorf (ca. 3.000 m²) ist im Rahmen der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ein entsprechender Ausgleich zu schaffen. Bei einem Kompensationsfaktor von 0,2 (Ackerland) ergibt sich hier eine Ausgleichsfläche von ca. 600 m².

Zur Aufwertung der erforderlichen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 564 Gemkg. Bärndorf ist auf dieser eine dreireihige Hecke mit standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Die Hecke ist mit Saum in einer Breite von 5 m und einer Länge von insgesamt ca. 100 m anzulegen.

§ 5 **Hinweise**

Das Satzungsgebiet soll so wie im Plan dargestellt, zur offenen Landschaft hin eingegrünt werden.

Zur Befestigung von Stellplätzen, Lagerflächen, Hauszugängen usw. sollen aus ökologischen Gründen zur Förderung der Grundwasserbildung nur wasserdurchlässige Materialien verwendet werden. Geeignet sind hierfür unter anderem Schotterrasen, Wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Porenpflaster.

§ 6 **In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Chamerau, den 24.03.2016
Gemeinde Chamerau


Baumgartner
Erster Bürgermeister

Begründung zur Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Am Seugenbach“ in der Ortschaft Chamerau

Bedarf:

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen im Bereich „Am Seugenbach“ ist gegeben. Durch die Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückseigentümer Rechnung getragen und der Bereich „Am Seugenbach“ wohnbaulich weiterentwickelt werden.

Durch die Satzung sollen im nördlichen und im östlichen Bereich des Ortsteils die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche festgelegt werden. Die Abgrenzung entspricht größtenteils der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Chamerau. Lediglich im nordwestlichen Teil befindet sich eine kleine, bereits bebaute Fläche, die im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt ist.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücke und Grundstücksteilflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes

Erschließung:

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücke ist gesichert. Die Grundstücke grenzen an öffentliche Verkehrsflächen an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Der Bereich „Am Seugenbach“ ist an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Werden durch die Bebauung bisher unbebauter Grundstücke Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, werden diese im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens festgelegt. Vom Grundstückseigentümer bzw. Bauantragssteller sind die hierfür erforderlichen Flächen zur Verfügung zu stellen und die Maßnahmen durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind grundbuchmäßig abzusichern. Zusätzlich ist die 3-reihige Hecke entsprechend der Darstellung im beigefügten Plan zu pflanzen.

Die an der südlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 564 Gemkg. Bärndorf vorhandene Hecke darf nur im erforderlichen Maß entfernt werden. Die Entfernung ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Auswirkungen auf die Umwelt:

Die neu zu errichtenden Gebäude, die einen Wasserbedarf auslösen, sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die erforderliche Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Entwässerungseinrichtung im Mischsystem.

Schädliche Auswirkungen auf die Umwelt (Immissionen) sind nicht zu erwarten, da die mögliche Bebauung Wohnzwecken dient.

Chamerau, den 24.03.2016
Gemeinde Chamerau

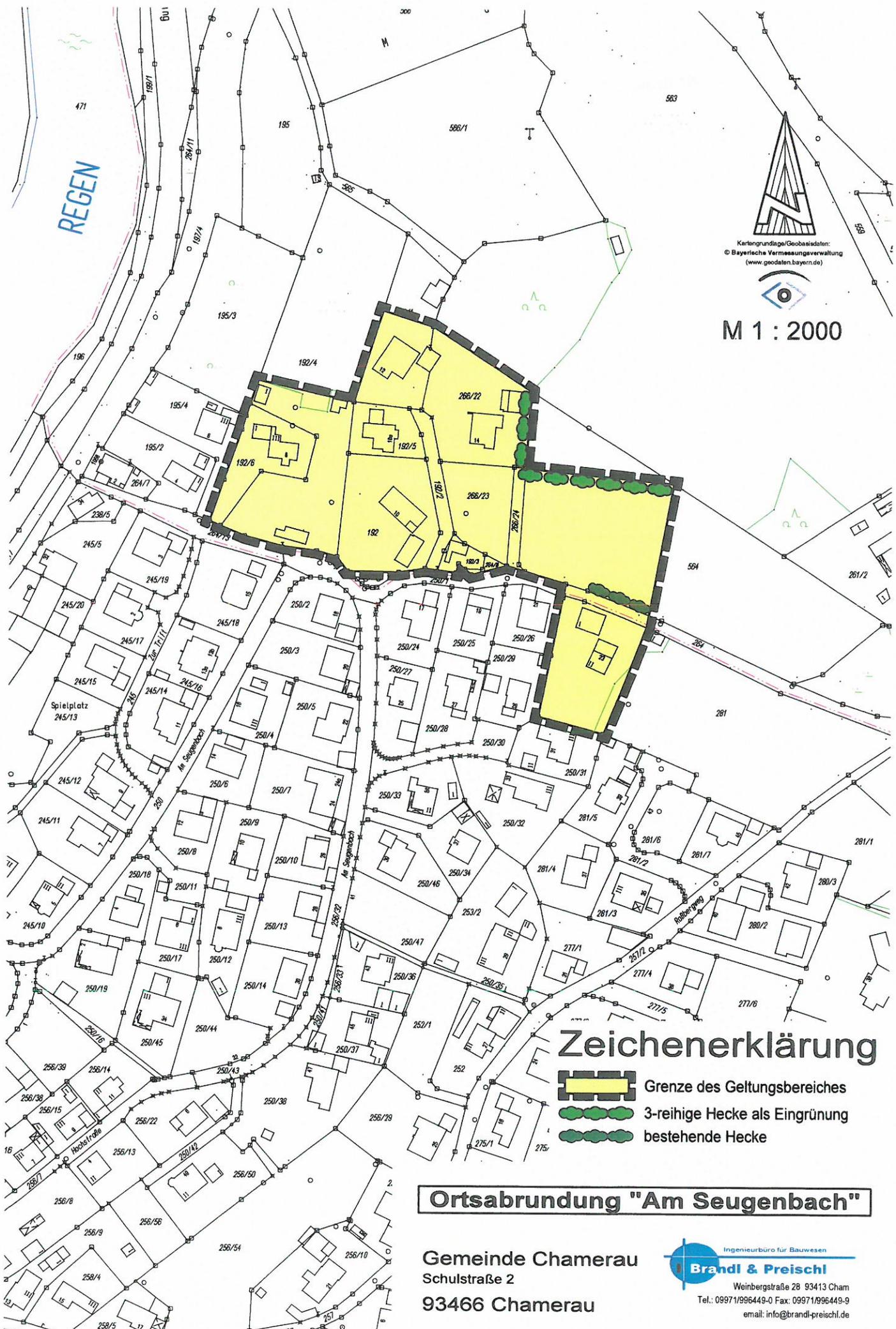

Baumgartner
Erster Bürgermeister

REGEN



Kartogrundlage/Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)

M 1 : 2000



Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  3-reihige Hecke als Eingrünung
-  bestehende Hecke

Ortsabrundung "Am Seugenbach"

Gemeinde Chamerau
Schulstraße 2
93466 Chamerau

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Weinbergstraße 28 93413 Cham
Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9
email: info@brandl-preischl.de