

Deckblatt

O.Nr. 07.01.II Witzenzell 2. Änderung

Satzung

zur Änderung der Ortsabrundungssatzung vom 14.03.1995

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F.d.Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) erlässt der Markt Falkenstein folgende Satzung zur Änderung der Ortsabrundungssatzung vom 14.03.1995:

§ 1

Die Grenzen des im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Witzenzell werden, wie im beiliegenden Lageplan M 1:5000 durch Rotumrandung gekennzeichnet, festgelegt.

§ 2

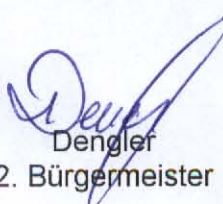
Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 letzter Satz in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Ortsabrundungssatzung vom 14.03.1995 außer Kraft.

Falkenstein, den 22.06.2005

Markt Falkenstein
i.V.




Dengler
2. Bürgermeister

Begründung

Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

Für eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2542 der Gemarkung Arrach wurde die Erteilung eines Bauvorbescheides zum Neubau eines Wohnhauses beantragt. Das geplante Bauvorhaben soll im unmittelbaren Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung des Ortsteiles Witzenzell erfolgen. Dieses Vorhaben fügt sich in das Orts- und Landschaftsbild ein, eine Beeinträchtigung dessen ist nicht zu befürchten. Es handelt sich nur um ein Bauvorhaben.

Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft wurde ermittelt. Flächen, die bereits bebaut sind bzw. bebaubar waren sowie bestehende Straßen- und Wegeflächen bleiben unberücksichtigt. Die neue bebaubare Grundstücksfläche beträgt 450 qm (Eingriffsfläche). In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Cham wird der Kompensationsfaktor auf 0,2 festgelegt. Daraus errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 90 qm.

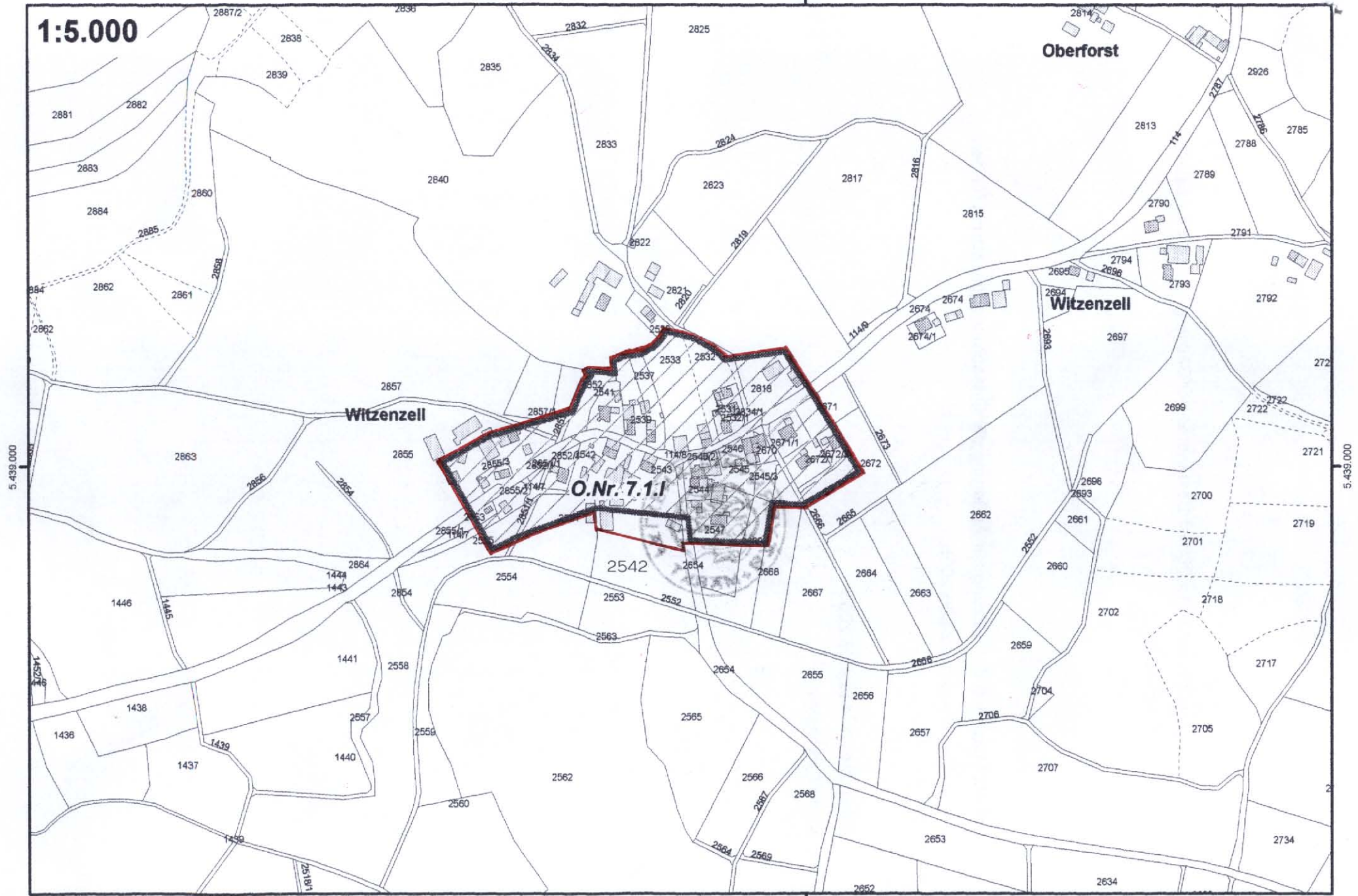
Da es sich lediglich um ein einziges Bauvorhaben handelt, ist der naturschutzrechtliche Ausgleich auf dem Baugrundstück (Fl.Nr. 2542 Tfl. der Gemarkung Arrach) selbst zu schaffen und hat durch den Antragsteller bzw. Bauherrn zu erfolgen. Im beantragten Vorbescheid sowie bei Erteilung der Baugenehmigung durch das Landratsamt Cham ist durch entsprechende Auflagen die erforderliche Schaffung der ermittelten Ausgleichsfläche sicherzustellen. Auf der Ausgleichsfläche ist eine Streuobstwiese anzulegen.

Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird durch die Ausgleichsmaßnahme Rechnung getragen.



4.539.000

1:5.000



4.539.000

Anlage

Der umseitige Lageplan M 1:5000 ist Bestandteil der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB.

Bekanntmachung der Satzung zur Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Witzenzell am 24.06.2005.

Falkenstein, den 24.06.2005

Markt Falkenstein
i.V.


Dengler
2. Bürgermeister



1:2000

Deckblatt

O.Nr. 07.01.III Witzenzell 3. Änderung

Satzung

zur Änderung der Ortsabrundungssatzung vom 22.06.2005

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 erlässt der Markt Falkenstein folgende Satzung zur Änderung der Ortsabrundungssatzung vom 22.06.2005:

§ 1

Die Grenzen des im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Witzenzell werden, wie im beiliegenden Lageplan M 1:2500 durch Rotumrandung gekennzeichnet, festgelegt.

§ 2

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Ortsabrundungssatzung vom 22.06.2005 außer Kraft.

Falkenstein, den 17.11.2011

Markt Falkenstein



Dengler
Dengler
1. Bürgermeister

Begründung

Für einen geplanten Wohnhausneubau am südöstlichen Ortsrand von Witzenzell auf dem Grundstück Fl.Nr. 2672/3 der Gemarkung Arrach existierte ein Baugenehmigungsbescheid, dessen Gültigkeit im Frühjahr 2010 abgelaufen ist.

Um das Bauvorhaben im Bereich dieses Grundstückes leichter verwirklichen zu können, wird die Restfläche der Fl.Nr. 2672/3 in die Ortsabrundung aufgenommen.

Um eine weitere bauliche Entwicklung im Ortsteil Witzenzell zu gewährleisten hat der Marktgemeinderat Falkenstein beschlossen, außer dem Grundstück Fl.Nr. 2672/3 auch die Grundstücke Fl.Nr. 2672 und 2672/2 der Gemarkung Arrach vollständig in den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung aufzunehmen.

Die entsprechenden Grundstücksflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Mit der Erweiterung der Ortsabrundung soll Baurecht geschaffen werden.

Die neu auszuweisenden Bauflächen fügen sich in das Orts- und Landschaftsbild ein, eine Beeinträchtigung dessen ist nicht zu befürchten. Die neu entstehenden Ortsränder sind entsprechend einzugrünen.

Die Erschließung ist sicherzustellen.

Über die neu in die Ortsabrundung aufzunehmenden Baugrundstücke (Fl.Nr. 2672 und 2672/3) verläuft eine 20 kV-Freileitung des Elektrizitätswerks Wörth a. d. Donau. Bei der Bebauung sind die Sicherheitsabstände zu dieser Stromleitung einzuhalten. Die Bauwerber haben sich deshalb rechtzeitig vor Einreichung des Bauantrages mit dem Elektrizitätswerk Heider in Verbindung zu setzen.

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung haben laut Beschluss des Marktgemeinderates die Nutznießer / Bauwerber, die durch die Erweiterung der Ortsabrundung bauen können, für die Ausgleichsflächen aufzukommen.

Der notwendige Ausgleichsflächenbedarf wurde ermittelt.

Die Restfläche des bereits bebauten Grundstückes Fl.Nr. 2672/2 bleibt unberücksichtigt.

Die neue bebaubare Grundstücksfläche der Fl.Nr. 2672 beträgt 3.606 qm. Die entsprechende Restfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2672/3, die in die Ortsabrundung aufgenommen wird, hat eine Fläche von etwa 1.500 qm (Eingriffsflächen).

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Cham wird der Kompensationsfaktor auf 0,2 festgelegt.

Daraus errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 721 qm für die Fl.Nr. 2672 sowie von 300 qm für das Grundstück Fl.Nr. 2672/3 der Gemarkung Arrach.

Die beiden Grundstückseigentümer haben sich dazu entschieden, jeweils durch einmalige Ersatzzahlungen in den Bayerischen Naturschutzfonds den Ausgleichsbedarf abzudecken bzw. abzulösen. Der festgesetzte Betrag beträgt im Landkreis Cham derzeit 4 € pro qm.

Für 721 qm Ausgleichsfläche (für Fl.Nr. 2672) errechnet sich somit ein Gesamtablösebetrag in Höhe von 2.884 Euro. Für die notwendige 300 qm große Ausgleichsfläche (für Fl.Nr. 2672/3) ergibt sich ein Ausgleichsbetrag in Höhe von 1.200 Euro.

Mit dieser Regelung erklärte sich der Marktgemeinderat Falkenstein in der Sitzung vom 17.11.2011 einverstanden.

Nach Bestätigung des Eingangs der beiden Ersatzzahlungen wird die Änderungssatzung am 30.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird durch die Ausgleichszahlungen Rechnung getragen.

Anlage

Der umseitige Lageplan M 1:2500 ist Bestandteil der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB.

Bekanntmachung der Satzung zur Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Witzenzell am 30.12.2011.

Falkenstein, den 30.12.2011

Markt Falkenstein


Dengler
1. Bürgermeister



Deckblatt

O.Nr. 07.01.IV Witzenzell 4. Änderung

Satzung

zur Änderung der Ortsabrundungssatzung vom 17.11.2011

für den Ortsteil Witzenzell

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 erlässt der Markt Falkenstein folgende Satzung zur Änderung der Ortsabrundungssatzung vom 17.11.2011:

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Witzenzell werden festgelegt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung sind im beigefügten Lageplan im Maßstab 1:2.500 durch Rotumrandung dargestellt.
Dieser Lageplan vom 09.01.2020 ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird durch die beiden Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen. Die entsprechenden Festlegungen sind in der beiliegenden Begründung enthalten und in dem dazugehörigen Lageplan vom 12.09.2019 im Maßstab 1:2.000 grün gekennzeichnet. Diese Unterlagen sind Bestandteil der Satzung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Ortsabrundungssatzung vom 17.11.2011 außer Kraft.

Falkenstein, den 13.01.2020

Markt Falkenstein



Fries

1. Bürgermeisterin





Anlage

Der umseitige Lageplan M 1:2.500 ist Bestandteil der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB.

Bekanntmachung der Satzung zur Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Witzenzell am 30.07.2021.

Falkenstein, den 30.07.2021

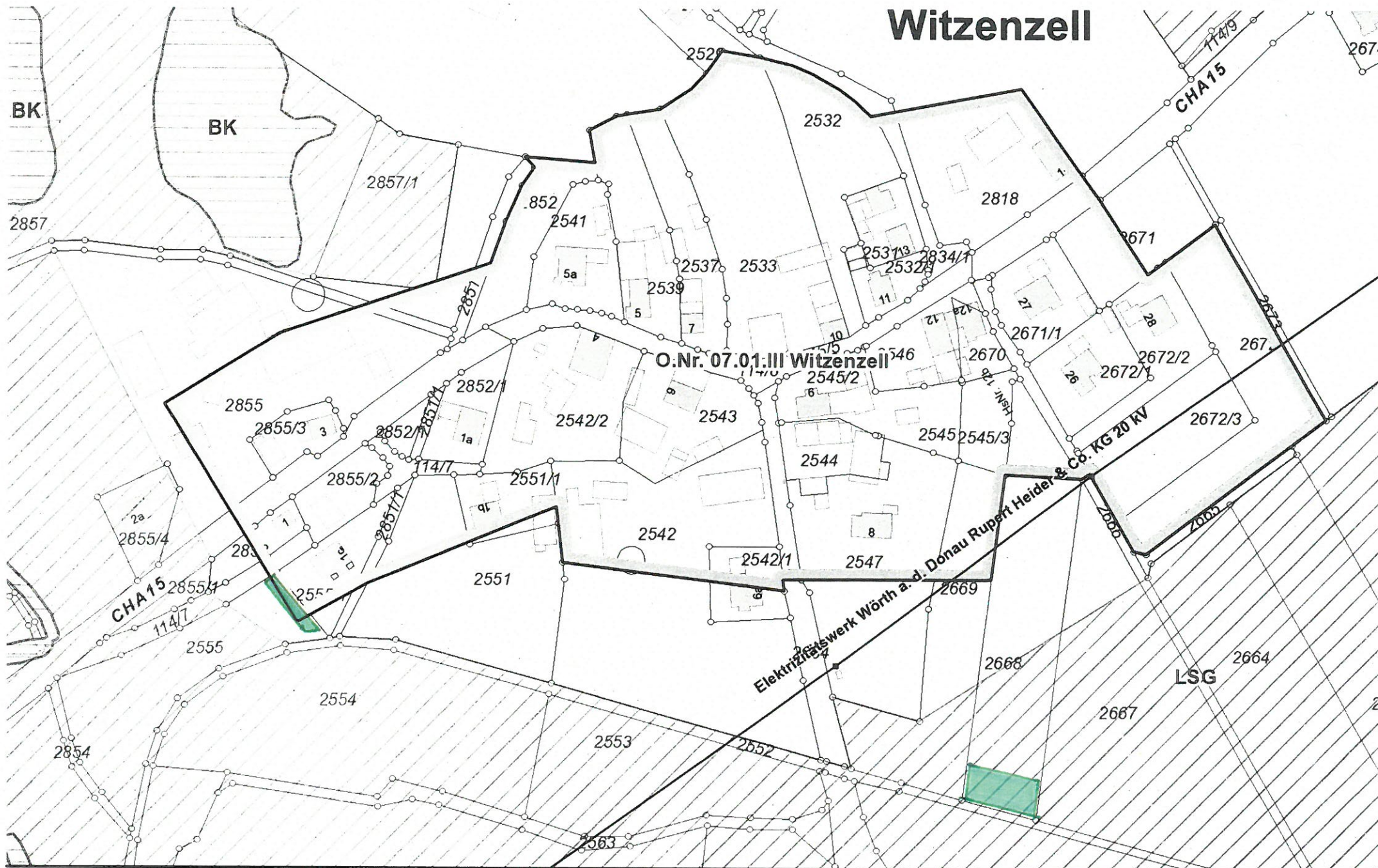
Markt Falkenstein



Fries
1. Bürgermeisterin



Witzenzell



Stand: 12.09.2019

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

Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
(www.landkreis-cham.de)

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
„Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.“

Ausgleichsflächen

1:2.000

Satzung zur Änderung der Ortsabrundungssatzung vom 17.11.2011 für den Ortsteil Witzenzell

Begründung

Für eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 2668 der Gemarkung Arrach wurde die Erteilung eines Bauvorbescheides zum Neubau einer Scheune als Unterstellplatz für Maschinen und Anhänger und als Holzlager beantragt. Des Weiteren soll auf der unmittelbar angrenzenden Grundstücksteilfläche von Fl.Nr. 2667 der Gemarkung Arrach eine Bebauung ermöglicht werden. Diese Flächen liegen im Anschluss an die bestehende Ortsabrundung des Ortsteiles Witzenzell.

Außerdem sollen auch die bereits bebauten Grundstücksflächen - soweit dies zweckmäßig und sinnvoll ist - in die Ortsabrundung mit aufgenommen werden.

Die entsprechenden Grundstücke liegen außerhalb des Geltungsbereichs der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Mit der Erweiterung der Ortsabrundung soll Baurecht geschaffen werden.

Die neu auszuweisenden Bauflächen fügen sich in das Orts- und Landschaftsbild ein, eine Beeinträchtigung dessen ist nicht zu befürchten. Die neu entstehenden Ortsränder sind entsprechend einzugrünen.

Die Erschließung ist durch die Antragsteller sicherzustellen. Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung der Kreiswerke Cham anzuschließen. Die Abwasserbeseitigung hat über Kleinkläranlagen zu erfolgen.

Über die neu in die Ortsabrundung aufzunehmenden Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 2667 und 2668 der Gemarkung Arrach verläuft eine 20 kV-Freileitung des Elektrizitätswerks Wörth a. d. Donau. Die notwendigen Sicherheitsabstände zu dieser Stromleitung sind einzuhalten. Die Bauwerber haben sich deshalb rechtzeitig vor Einreichung des Bauantrages mit dem Elektrizitätswerk Heider in Verbindung zu setzen.

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung haben laut Beschluss des Marktgemeinderates Falkenstein die Veranlasser und Nutznießer, die den Vorteil haben und durch die Erweiterung der Ortsabrundung bauen können, für die Ausgleichsflächen aufzukommen.

Der notwendige Ausgleichsflächenbedarf wurde ermittelt und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Cham abgestimmt.

Flächen, die bereits bebaut sind bzw. bebaubar waren sowie bestehende Straßen- und Wegeflächen bleiben unberücksichtigt.

a) Südliche Erweiterung auf Fl.Nr. 2668

Die zusätzliche bebaubare Grundstücksteilfläche der Fl.Nr. 2668 beträgt etwa 1.450 qm (Eingriffsfläche). Für die Grünlandfläche wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kompensationsfaktor auf 0,3 festgelegt. Daraus errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 435 qm.

Der Antragsteller hat sich bereit erklärt, den naturschutzrechtlichen Ausgleich auf dem Grundstück Fl.Nr. 2668 der Gemarkung Arrach am Bachlauf entlang der südlichen Grenze zu schaffen. Es ist vorgesehen eine Bepflanzung mit feuchteverträglichen Baum- und Straucharten anzulegen (Erlen, Eschen, Weiden, Traubenkirsche und Faulbaum). Die entsprechende Grundstücksteilfläche ist auf dem beiliegenden Lageplan M 1:2.000 grün gekennzeichnet.

b) Südliche Erweiterung auf Fl.Nr. 2667

Die neue bebaubare Grundstücksfläche der Fl.Nr. 2667 beträgt etwa 520 qm. Für die Grünlandfläche wird der Kompensationsfaktor auf 0,3 festgelegt. Daraus errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 156 qm.

Der Antragsteller hat sich bereit erklärt, den naturschutzrechtlichen Ausgleich auf dem Grundstück Fl.Nr. 2555 der Gemarkung Arrach zu schaffen. Dieses Grundstück liegt am westlichen Ortsrand von Witzenzell. Es ist vorgesehen entlang der Nord-Ostseite dieses Grundstückes eine entsprechende Bepflanzung anzulegen (Obstbäume, standortheimische Laubbäume sowie Sträucher). Die entsprechende Grundstücksfläche ist auf dem beiliegenden Lageplan M 1:2.000 grün gekennzeichnet.

Die dauerhafte Funktion der Flächen zu den Ausgleichszwecken muss gesichert sein. Dies geschieht durch Eintragung von Unterhaltungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch (dingliche Sicherung als beschränkt persönliche Dienstbarkeit). Die Antragsteller sowie die Grundstückseigentümer haben hierzu ihr Einverständnis erklärt.

Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird durch die beiden Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen.

Die Bestellung der entsprechenden Grunddienstbarkeiten erfolgte mit den beiden Notariatsurkunden vom 24.06.2020 und 28.08.2020.

Die Änderungssatzung für den Ortsteil Witzenzell wird am 30.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.