



Ortsabrundungssatzung „Edlmühl“

Satzung

zum Erlass einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Edlmühl“ (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. S. 4147) geändert wurde, i. V. m. Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) hat der Gemeinderat der Gemeinde Treffelstein am 22.02.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Im Ortsteil „Edlmühl“ werden die Grenzen des bebauten und noch bebaubaren Bereichs des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die vorgenommene Gebietsabgrenzung ist farblich im beigefügten Lageplan Maßstab M = 1:2500 dargestellt und mit dem amtlichen Planzeichen für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umrandet. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 308/9, 308/10, 329/1, 329/5, 329/3, 329/4, 331/1, 332/2, 333, 333/1, 344/1, 344/2, 350, 350/1, 350/2, 362/1, 368/2, 368/7 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 305, 305/1, 305/2, 305/3, 306, 308/5, 308/8, 317/5, 328, 329, 331, 349/2, 349/2, 351, 354 und 353 alle Gemarkung Steinlohe mit einer Gesamtfläche von 79.176 m².

§ 3

Planungsrechtliche Festsetzungen

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 7,50 m nur traufseitig, bezogen auf das Urgelände.

Eine Bebauung ist durch die Nähe zur Staatsstraße St 2154 schalltechnisch vorbelastet.

Ein Abstand von 20,0 m ist von der Staatsstraße St 2154 als Anbauverbot gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG einzuhalten.

Bei genehmigungspflichtigen Neu-, An- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen in einem Abstand zwischen 12 und 26 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2154 sind die straßenzugewandten Fassadenseiten nach DIN 4109 dem Lärmbereich IV zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R_{w,res} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	Aufenthalts- und Ruheräume Unterrichtsräume erf. R'w.ges	Büroräume u.ä.
IV	45 dB	40 dB	35 dB

Bei genehmigungspflichtigen Neu-, An- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen in einem Abstand zwischen 12 und 26 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2154 sind Ost- und Westfassaden nach DIN 4109 dem Lärmbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	Aufenthalts- und Ruheräume Unterrichtsräume erf. R'w.ges	Büroräume u.ä.

Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lautesten Fassaden. Das erforderliche Schalldämm-Maß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen. Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719. Der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen wird bei schutzbedürftigen Räumen für genehmigungspflichtige Neu-, An- und Umbauten in einem Abstand von 12 bis 26 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2154 mit ausschließlicher Belüftung zur straßenzugewandten Fassadenseite festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.

§ 4

Ausgleich

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß den Darstellungen auf dem Lageplan M 1:2.500 vom 07.12.2021 festgesetzt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 5

Hinweise

Die bebaubaren Flächen sollen zur offenen Landschaft hin durch eine gelockerte Bepflanzung abgegrenzt 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. Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

§ 6

In-Kraft-Treten

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

Treffelstein, den 10.03.2022.

Helmut Heumann
Erster Bürgermeister



Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Edlmühl“:

Bedarf:

Im Ortsteil Edlmühl ist ein Bedarf an Bauflächen vorhanden. Durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückseigentümer Rechnung getragen, und die Ortschaft Edlmühl baulich weiterentwickelt werden.

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in Edlmühl festgelegt werden. Der Satzungsbereich ist geprägt von der Bebauung des angrenzenden Bereiches und orientiert sich an dessen Verlauf, so dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Abgrenzung ist größtenteils der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Treffelstein angepasst. Dadurch wird innerhalb dieser Grenzen eine Bebauung ohne Bebauungsplan ermöglicht.

Die vom Geltungsbereich der Satzung erfassten Grundstücksflächen liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet Oberer Bayerischer Wald. Sie sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Erschließung:

Die Erschließung der in die Satzung einbezogenen Grundstücke ist gesichert. Die Grundstücke grenzen entweder an öffentliche Verkehrsflächen oder an bereits bebaute Flächen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz als Mischsystem. Die Ortschaft Edlmühl ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Bei der Bebauung bisher un bebauter Grundstücke werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese wurden bei den bereits bebauten Flächen im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt.

An der Teilfläche der Flurnummer 305/1 weist die überplante Fläche eine Größe von 500 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von ca. 100 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 305/1 im Westen entlang der Grenze eine 2-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Hecke von ca. 33 m und einer Breite von 3 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 99 m².

An der Teilfläche der Flurnummer 308/5 weist der Ausgleichsflächenbedarf eine Größe von 340 m² auf, abzgl. einer bestehenden Fläche von 242 m² ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von ca. 100 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 308/5 im Westen und Norden entlang der Grenze eine 2-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Hecke von ca. 49 m und einer Breite von 2 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 98 m².

Bei der Teilfläche der Flurnummer 308/8 weist die überplante Fläche eine Größe von 750 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 150 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 308/8 im Westen eine 2-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 50 m und 3,0 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 150 m².

An der Flurnummer 308/10 weist die überplante Fläche eine Größe von 2.500 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 500 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 308/10 im Südosten entlang der Grenze eine Streuobstwiese in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Streuobstwiese von ca. 45 m und einer Breite von ca. 10,5 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 500 m².

Bei der im Osten gelegenen Teilfläche der Flurnummer 329 weist die überplante Fläche eine Größe von 1.125 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 225 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 329 im Osten eine 3-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 50 m und 4,5 m breiten 3-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 225 m².

An der Flurnummer 329/4 weist die überplante Fläche eine Größe von 1.600 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 320 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 329/4 im Süden eine Streuobstwiese in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Streuobstwiese von 56 m und einer Breite von ca. 6 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 320 m².

Bei der im Westen gelegenen Teilfläche der Flurnummer 331 weist die überplante Fläche eine Größe von 3.000 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 600 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 331 im Westen im überplanten Bereich eine Streuobstwiese in die freie Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 60 m und 10 m breiten Streuobstwiese ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 600 m².

Bei der Flurnummer 350 weist die überplante Fläche eine Größe von 2.000 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 400 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 350 im Süden entlang der Grenze eine Streuobstwiese an die Grenze gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Streuobstwiese von ca. 40 m und einer Breite von ca. 10 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 400 m².

Bei der im Osten gelegenen Flurnummer 350/1 weist die überplante Fläche eine Größe von 850 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 170 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 349/2 entlang des Geltungsbereiches eine 3-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 38 m und 4,5 m breiten 3-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 170 m².

Bei der im Nordwesten gelegenen Teilfläche der Flurnummer 353 weist die überplante Fläche eine Größe von 1.600 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 320 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 353 im Norden in der freien Landschaft eine Streuobstwiese gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Streuobstwiese von 32 m und einer Breite von 10 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 320 m².

Bei der im Norden gelegenen Teilfläche der Flurnummer 354 weist die überplante Fläche eine Größe von 4.000 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 800 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 354 im Osten in der freien Landschaft eine Streuobstwiese gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Streuobstwiese von 80 m und einer Breite von 10 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 800 m².

Bei der im Nordwesten gelegenen Flurnummer 368/2 weist die überplante Fläche eine Größe von 2.025 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 405 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 368/2 im Nordwesten im überplanten Bereich eine 3-reihige Hecke an der Grenze gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 90 m und 4,5 m breiten 3-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 405 m².

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

Fl.-Nr. 305/1:	2-reihige Hecke im Westen:	49 m x 2 m	=	98 m ²
Fl.-Nr. 308/5:	2-reihige Hecke im Nord u. West	33 m x 3 m	=	99 m ²
Fl.-Nr. 308/8:	2-reihige Hecke im Westen:	50 m x 3 m	=	150 m ²
Fl.-Nr. 308/10:	Streuobstwiese im Südosten:	50 m x 10 m	=	500 m ²
Fl.-Nr. 329:	3-reihige Hecke im Osten:	50 m x 4,5 m	=	225 m ²
Fl.-Nr. 329/4:	Streuobstwiese im Süden:	32 m x 10 m	=	320 m ²
Fl.-Nr. 331:	Streuobstwiese im Westen:	60 m x 10 m	=	600 m ²
Fl.-Nr. 350:	Streuobstwiese im Süden:	40 m x 10 m	=	400 m ²
Fl.-Nr. 349/2:	3-reihige Hecke im Osten:	38 m x 4,5 m	=	170 m ²
Fl.-Nr. 353:	Streuobstwiese im Norden:	32 m x 10 m	=	320 m ²
Fl.-Nr. 354:	Streuobstwiese im Osten:	80 m x 10 m	=	800 m ²
Fl.-Nr. 368/2:	3-reihige Hecke im Nordwesten:	90 m x 4,5 m	=	405 m ²

Gesamtausgleichsfläche: 4.087 m²

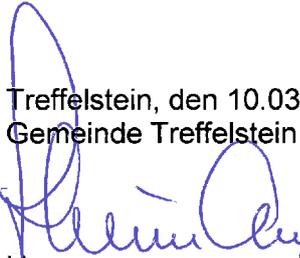
Die Ausgleichsmaßnahmen dienen gleichzeitig als Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind grundbuchmäßig abzusichern.

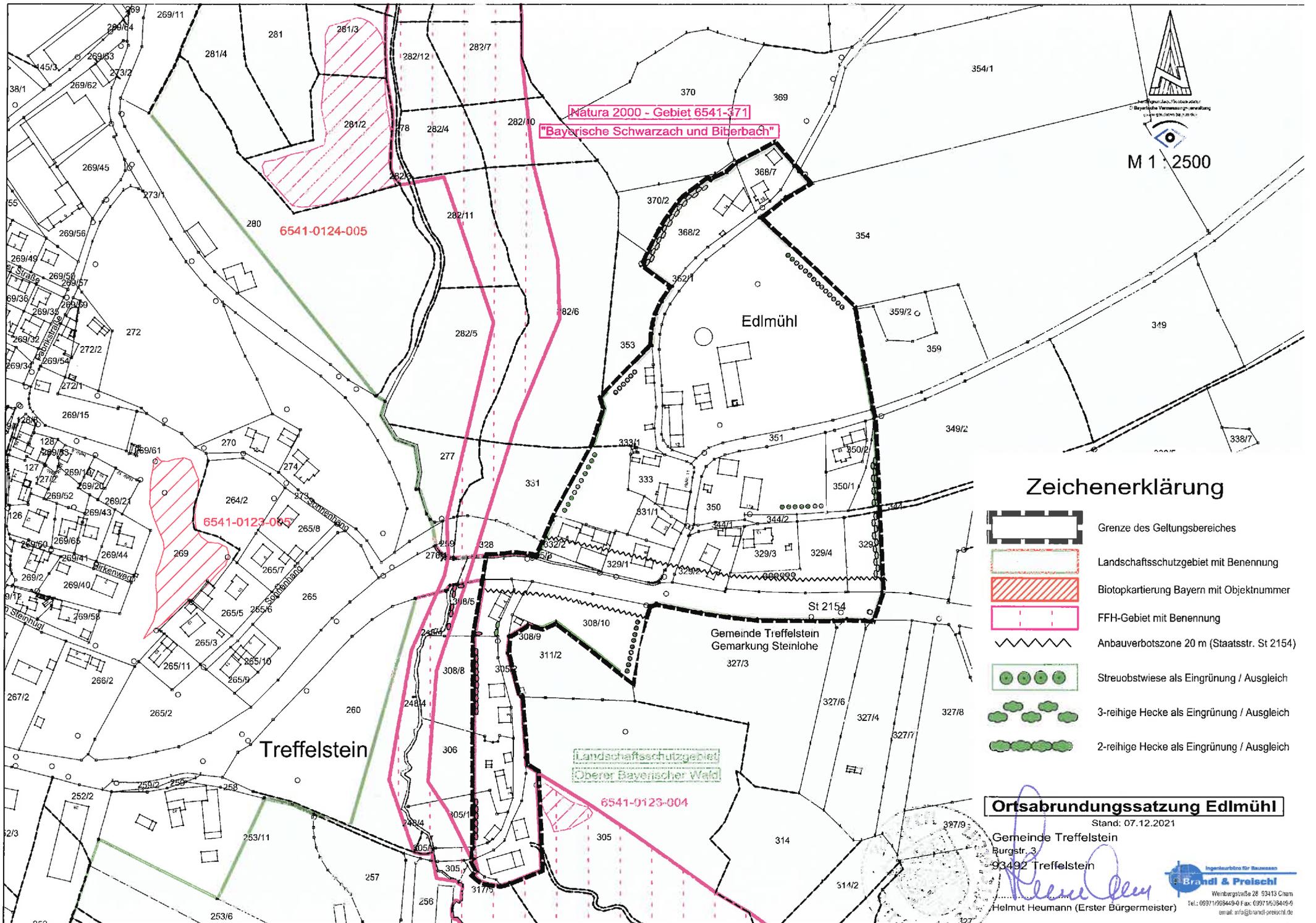
Auswirkungen auf die Umwelt:

Die neu zu errichtenden Gebäude, die einen Wasserbedarf auslösen, sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die erforderliche Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz als Mischsystem. In der Ortschaft Edlmühl ist eine Bebauung für Gewerbe, Wohnzwecke und landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Durch die Erweiterung der bestehenden Betriebe und der Wohnbebauung sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Treffelstein, den 10.03.2022
Gemeinde Treffelstein


Heumann
Erster Bürgermeister





Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Landschaftsschutzgebiet mit Benennung
-  Biotopkartierung Bayern mit Objektnummer
-  FFH-Gebiet mit Benennung
-  Anbauverbotszone 20 m (Staatsstr. St 2154)
-  Streuobstwiese als Eingrünung / Ausgleich
-  3-reihige Hecke als Eingrünung / Ausgleich
-  2-reihige Hecke als Eingrünung / Ausgleich

Ortsabrundungssatzung Edlmühl

Stand: 07.12.2021
 Gemeinde Treffelstein
 Burgstr. 3
 93492 Treffelstein
 Helmut Heumann (Erster Bürgermeister)

