Ortsabrundungssatzung „Katzelsried“

Satzung

zum Erlass einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Katzelsried“

(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017, 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 Art. 11 des Gesetzes zur Änderung des Energiespeicherungsgesetzes und anderer energiewirtschaftlicher Vorschriften vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I Nr. 37 S. 1726) hat der Gemeinderat der Gemeinde Tiefenbach am 13.12.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand

Im Ortsteil „Katzelsried“ werden die Grenzen des bebauten und noch bebaubaren Bereichs 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 Flurnummern 1, 1/2, 2, 2/2, 2/3, 2/10, 3, 3/1, 4/1, 6, 8, 8/1, 8/2, 9, 9/1, 9/2, 9/4, 9/5, 11, 15, 15/2, 16, 17, 18, 18/1, 21, 21/1, 21/2, 23, 26, 28, 29, 31, 31/1, 31/2, 31/3, 31/5, 31/7, 31/13, 31/14, 31/16, 32, 34, 66/8, 79/1, 138/2, 145/1, 159/1, 159/2, 161/1, 161/2, 161/3, 161/4, 161/5, 163/1, 164, 164/2, 192, 193/4, und Teilflächen der Fl.-Nrn. 4, 35, 66/1, 92/2, 100/2, 138, 159, 161, 162/1, 179, 186, 185, 187, 190 und 234 alle Gemarkung Katzelsried mit einer Gesamtfläche von 158.970 m².

§ 3
Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 4
Ausgleich

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß den Darstellungen auf dem Lageplan M 1:2500 vom 08.12.2022 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. Beleuchtung nur mit warmweißen LED-Beleuchtungssystemen zum Schutz der Insekten und sockellose Einfriedung mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Wanderungen der Kleintiere sind zu verwenden. Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen.
Zur Vermeidung von Schäden bei Wassergefahren durch Überschwemmungen im Bereich des Buchbaches sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Durch Sockelhöhen von mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante oder wasserdichte Kellerfenster / Lichtschächte und Kellerzugänge mit Aufkantungen können Schäden vermieden werden.

§ 6
In-Kraft-Treten

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

Tiefenbach, den 20.12.2022
Gemeinde Tiefenbach

Prögler
Erster Bürgermeister

BAYERN GEMEINDE TIEFENBACH

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortschaft Katzelsried, Gemeinde Tiefenbach

Bedarf:

In der Ortschaft Katzelsried ist ein Bedarf an Bauflächen vorhanden. Durch die Ortsabrundungssatzung soll im Rahmen einer geordneten Bebauung den Wünschen der bauwilligen Grundstückseigentümer Rechnung getragen und die Ortschaft Katzelsried baulich weiterentwickelt werden.

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in Katzelsried festgelegt werden. 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 an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Abwasseranlage im Trennsystem. Die Ortschaft Katzelsried ist an die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes der Hiltersrieder Gruppe der Gemeinde Schönthal 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 unbebauter Grundstücke werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese wurden bei den bereits bebauten Flächen im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt.

An der Flurnummer 2/3 weist die überplante Fläche eine Größe von 1.000 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 200 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 2/3 im Nordwesten eine 1-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 67 m und 3,0 m breiten 1-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 200 m².

An der Flurnummer 2/2 weist die überplante Fläche eine Größe von 900 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 180 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 2/2 eine Streuobstwiese in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Durch Abmessung der Streuobstwiese von ca. 15 m und einer Breite von ca. 12 m auf dem Grundstück ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 180 m².

An der Flurnummer 4 weist die überplante Fläche eine Größe von 800 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 160 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 4 im Südwesten eine 2-reihige Hecke in der freien Landschaft

gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 53 m und 3,0 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 160 m².

Bei der im Norden überplanten Flurnummer 31/13 weist die überplante Fläche eine Größe von 900 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 180 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 31/13 im Süden eine 2-reihige Hecke zur freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 52 m und 3,5 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 180 m².

Bei der im Süden gelegenen Teilfläche der Flurnummer 35 weist die überplante Fläche eine Größe von 2000 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. 35 im Süden eine 3-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 90 m und 4,5 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 405 m².

An der Flurnummer 192 weist die überplante Fläche eine Größe von 800 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 160 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 192 im Süden eine extensive Trockenwiese in der freien Landschaft auf ca. 160 m² gepflanzt werden (s. Planteil).

Bei der im Osten überplanten Teilflächen der Flurnummer 190 weist die überplante Fläche eine Größe von 900 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 180 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 190 im Osten eine 2-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 60 m und 3,0 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 180 m².

Bei der im Westen überplanten Teilflächen der Flurnummer 185 weist die überplante Fläche eine Größe von 400 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 80 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 185 im Norden eine 2-reihige Hecke zur freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 27 m und 3,0 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 80 m².

An der Flurnummer 18 weist die überplante Fläche eine Größe von 1.750 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 350 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 18 im Nordosten entlang der Grenze eine Streuobstwiese in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Streuobstwiese von ca. 88 m und einer Breite von ca. 4 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 350 m².

An der Flurnummer 163 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. 163 im Norden 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 ca. 150 m².

Bei der Flurnummer 159/1 weist die überplante Fläche eine Größe von 450 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 90 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 159/1 im Westen eine 2-reihige Hecke an der Grenze gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 25 m und 3,6 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 90 m².

An der Flurnummer 159/2 weist die überplante Fläche eine Größe von 450 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 90 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 159/2 im Westen eine 2-reihige Hecke an der Grenze gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 25 m und 3,6 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 90 m².

Bei der Flurnummer 161/1 weist die überplante Fläche eine Größe von 450 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 90 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 161/1 im Westen eine 2-reihige Hecke an der Grenze gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 25 m und 3,6 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 90 m².

Bei der Flurnummer 161 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. 161 im Osten eine 2-reihige Hecke an der Grenze gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 50 m und 3,0 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 150 m².

An der Flurnummer 145/1 weist die überplante Fläche eine Größe von 1.750 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 350 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 145/1 im Westen eine 2-reihige Hecke an der Grenze gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 92 m und 3,8 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 350 m².

Bei der Flurnummer 9/5 weist die überplante Fläche eine Größe von 400 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 80 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 9/5 im Nordwesten eine 2-reihige Hecke an der Grenze gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 27 m und 3,0 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 80 m².

Bei der im Westen überplanten Teilflächen der Flurnummer 92/2 weist die überplante Fläche eine Größe von 1.000 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 200 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 92/2 im Westen eine Streuobstwiese an der Grenze gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 40 m und 5,0 m breiten Streuobstwiese ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 200 m².

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

Fl.-Nr. 2/3:	3-reihige Hecke im Nordwesten:	67 m x 3,0 m	=	200 m²
Fl.-Nr. 2/2:	Streuobstwiese im Südwesten:	15 m x 12 m	=	180 m²
Fl.-Nr. 4:	2-reihige Hecke im Südwesten:	53 m x 3,0 m	=	160 m²
Fl.-Nr. 31/13:	2-reihige Hecke im Süden:	52 m x 3,5 m	=	182 m²
Fl.-Nr. 35:	3-reihige Hecke im Süden:	90 m x 4,5 m	=	405 m²
Fl.-Nr. 192:	Extensive Trockenwiese		=	160 m²
Fl.-Nr. 190:	2-reihige Hecke im Osten:	60 m x 3,0 m	=	180 m²
Fl.-Nr. 185:	2-reihige Hecke im Norden:	27 m x 3,0 m	=	81 m²
Fl.-Nr. 18:	Streuobstwiese im Nordosten:	88 m x 4,0 m	=	350 m²
Fl.-Nr. 163:	2-reihige Hecke im Osten:	50 m x 3,0 m	=	150 m²
Fl.-Nr. 159/1:	2-reihige Hecke im Westen:	25 m x 3,6 m	=	90 m²
Fl.-Nr. 159/2:	2-reihige Hecke im Westen:	25 m x 3,6 m	=	90 m²
Fl.-Nr. 161/1:	2-reihige Hecke im Westen:	25 m x 3,6 m	=	90 m²
Fl.-Nr. 161:	2-reihige Hecke im Westen:	50 m x 3,0 m	=	150 m²
Fl.-Nr. 145/1:	2-reihige Hecke im Westen:	92 m x 3,8 m	=	350 m²
Fl.-Nr. 9/5:	2-reihige Hecke im Nordwesten:	27 m x 3,0 m	=	80 m²
Fl.-Nr. 92/2:	Streuobstwiese im Nordwesten:	40 m x 5,0 m	=	200 m²

Gesamtausgleichsfläche: 3.098 m²

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

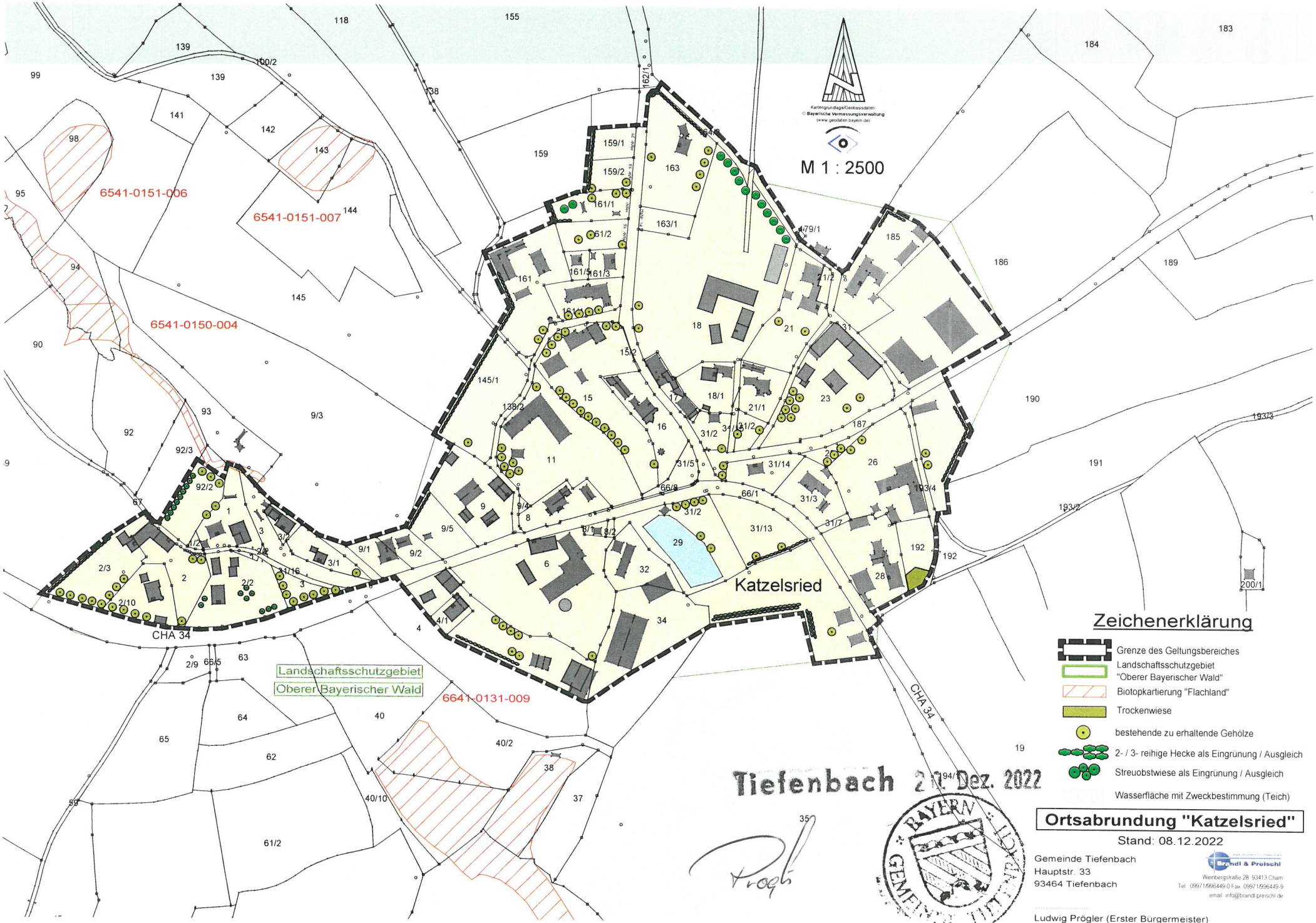
Auswirkungen auf die Umwelt:

Die neu zu errichtenden Gebäude, die einen Wasserbedarf auslösen, sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die erforderliche Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Abwasseranlage im Trennsystem. In der Ortschaft Katzelsried 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.
Bei künftigen Bauvorhaben ist vorrangig das Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen breitflächig zu versickern oder in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln.
Zur Vermeidung von Schäden bei Starkregenereignissen durch Überschwemmungen im Bereich des Buchbaches sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Durch Sockelhöhen von mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante oder wasserdichte Kellerfenster / Lichtschächte und Kellerzugänge mit Aufkantungen können Schäden vermieden werden.

Tiefenbach, den 20.12.2022
Gemeinde Tiefenbach

BAYERN GEMEINDE TIEFENBACH

Prögler
Erster Bürgermeister


Kartengrundlage/Geobasisdaten
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)
M 1 : 2500
Katzelsried
6541-0151-006
6541-0151-007
6541-0150-004
6641-0131-009
Landschaftsschutzgebiet
Oberer Bayerischer Wald
CHA 34
Zeichenerklärung
Grenze des Geltungsbereiches
Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald"
Biotopkartierung "Flachland"
Trockenwiese
bestehende zu erhaltende Gehölze
2- / 3- reihige Hecke als Eingrünung / Ausgleich
Streuobstwiese als Eingrünung / Ausgleich
Wasserfläche mit Zweckbestimmung (Teich)
Ortsabrundung "Katzelsried"
Stand: 08.12.2022
Gemeinde Tiefenbach
Hauptstr. 33
93464 Tiefenbach
Brandl & Preischl
Weinbergstraße 28 93413 Cham
Tel. 09971/996449-0 Fax 09971/996449-9
email: info@brandl-preischl.de
Ludwig Prögler (Erster Bürgermeister)
Tiefenbach 21. Dez. 2022
BAYERN
GEMEINDE TIEFENBACH