

Entwurf



O.Nr. 05.09  
Bestandtskraft: "26.06.2018  
Sj. 50

# Ortsabrundungssatzung Staning

## Satzung

### zum Erlass einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Staning (Gestaltungs- und Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, 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 Nr. 37 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286, BayRS 2020-1-1-I) hat der Gemeinderat der Gemeinde Chamerau am 28.11.2017 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Gegenstand

Im Ortsteils Staning werden die Grenzen des bebauten und noch bebaubaren Bereichs festgelegt.

#### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die vorgenommene Gebietsabgrenzung ist farblich im beigefügten Lageplan Maßstab M = 1:2000 dargestellt und mit dem amtlichen Planzeichen für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umrandet (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO). Dieser ist Bestandteil der Satzung. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Chamerau wird in einem gesonderten Verfahren dieser Gebietsabgrenzung angepasst.

#### § 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

## **§ 4** **Bauliche Festsetzungen**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Es ist eine Wandhöhe von maximal 7,00 m zulässig. Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Auffüllungen und Abgrabungen sind auf dem Grundstück bis zu einer Höhe von 1,50 Metern zulässig. Sie dürfen frühestens 1 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt beginnen und müssen 1 Meter vor der Grundstücksgrenze wieder beendet sein.

Stützmauern sind auf dem Grundstück bis zu 1 Meter Höhe zulässig. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der fertigen Geländeoberfläche bis zur fertigen Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

## **§ 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.

## **§ 6** **In-Kraft-Treten**

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

Chamerau, den 26.06.2018  
Gemeinde Chamerau

  
Baumgartner  
Erster Bürgermeister



## Begründung zur Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft Staning, Gemeinde Chamerau

### **Bedarf:**

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

Durch die Satzung sollen die Grenzen der bebauten und der noch bebaubaren Bereiche in Staning festgelegt werden. Die Abgrenzung ist größtenteils der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Chamerau angepasst. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes bezüglich der anderen wird in einem gesonderten Verfahren durchgeführt. 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 größtenteils als MD-Gebiet 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 im Trennsystem. Die Ortschaft Staning ist an die öffentliche 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 entsprechenden Maßnahmen durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen 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 die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen im Trennsystem.

In der Ortschaft Staning ist eine Bebauung für Gewerbe, Wohnzwecke und landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Durch die Erweiterung der bestehenden Betriebe und mit Wohnbebauung sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

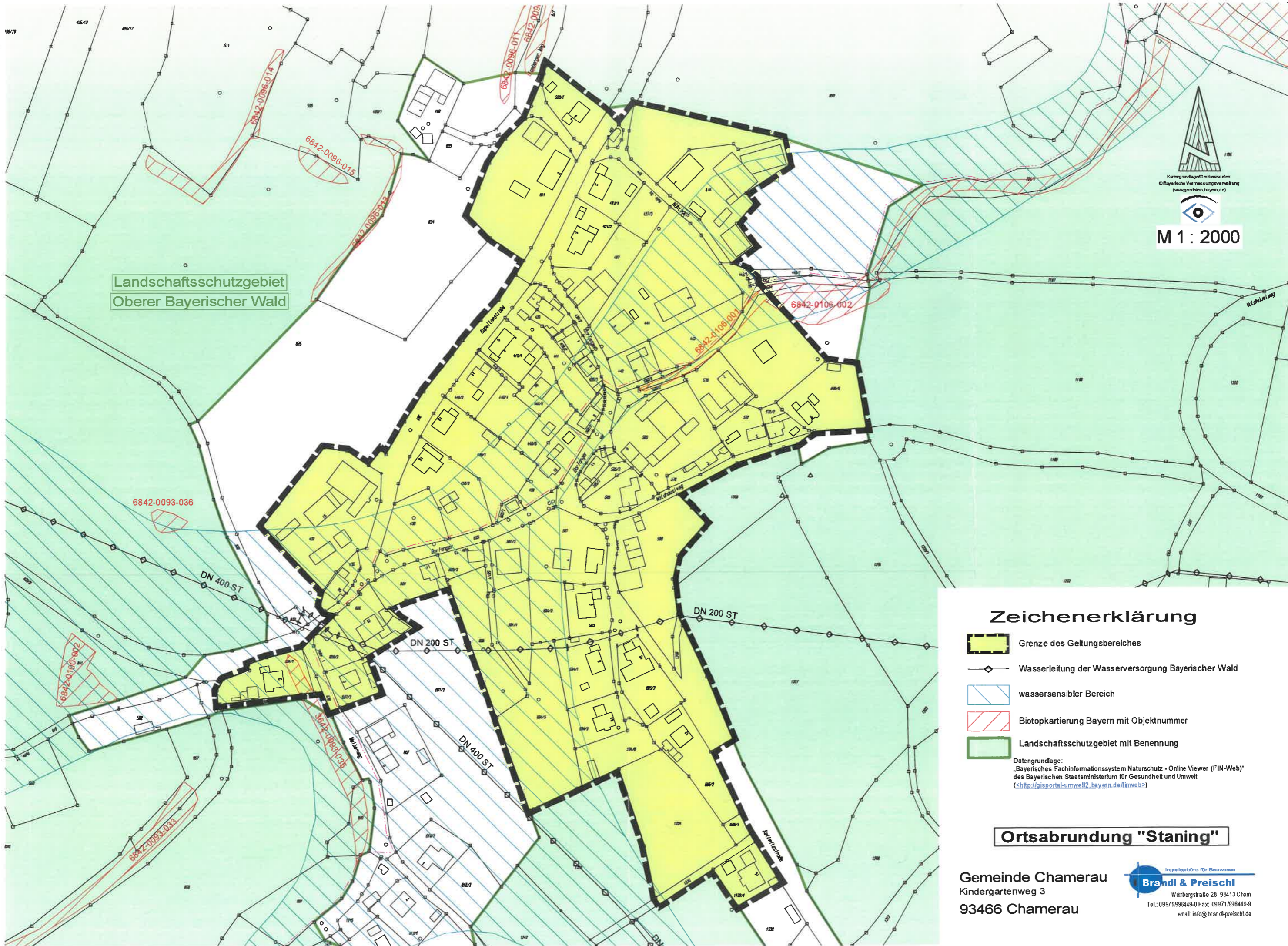
Die eingetragenen Biotop Nr. 6842-0106 und Nr. 6842-0093 wurden im Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, mitaufgenommen

Chamerau, den 26.06.2018  
Gemeinde Chamerau

  
Baumgartner  
Erster Bürgermeister







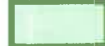




Landschaftsschutzgebiet  
Oberer Bayerischer Wald



### Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
  -  Wasserleitung der Wasserversorgung Bayerischer Wald
  -  wassersensibler Bereich
  -  Biotopkartierung Bayern mit Objektnummer
  -  Landschaftsschutzgebiet mit Benennung
- Datengrundlage:  
„Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online Viewer (FIN-Web)“  
des Bayerischen Staatsministerium für Gesundheit und Umwelt  
(<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/>)

### Ortsabrundung "Staning"

Gemeinde Chamerau  
Kindergartenweg 3  
93466 Chamerau

Ingenieurbüro für Bauwesen  
**Brandl & Preischl**  
Weinbergstraße 28 93413 Cham  
Tel.: 09971896449-0 Fax: 09971896449-9  
email: info@brandl-preischl.de