



Ortsabrundungssatzung „Staning“

Satzung

zum Erlass einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Staning“

(Gestaltungs- und Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 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 § 1 Nr. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) hat der Gemeinderat der Gemeinde Chamerau am 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. 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:

Folgende Wandhöhen werden in Abhängigkeit der natürlichen Geländeneigung als Maximalwerte festgesetzt:

Geländeneigung ≤ 10 %	max. 7,00 m
Geländeneigung > 10 % und ≤ 20 %	max. 7,75 m
Geländeneigung > 20 %	max. 8,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Nachfolgend werden in Abhängigkeit der natürlichen Geländeneigung tabellarisch die Maximalwerte der Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern festgesetzt:

Geländeneigung	Auffüllungen	Abgrabungen	Stützmauer
≤ 10 %	1,5 m	1,5 m	1,0 m
> 10 % und ≤ 20 %	2,0 m	2,0 m	1,5 m
> 20 %	2,5 m	2,5 m	1,5 m

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der fertigen Geländeoberfläche bis zur fertigen Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

§ 5 Ausgleich

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß den Darstellungen auf dem Lageplan M 1:2000 vom 31.07.2019 festgesetzt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 6 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.

§ 7 In-Kraft-Treten

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

Chamerau, den
Gemeinde Chamerau

Baumgartner
Erster Bürgermeister

Begründung zur Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft Staning, Gemeinde Chamerau

Bedarf:

In der Ortschaft Staning 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 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. 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:

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 501 im Norden von Staning weist die überplante Teilfläche eine Größe von 1.200 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 240 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 501 im Südwesten und Nordwesten entlang der Grenze eine 2-reihige Hecke mit einer Breite von 3,0 m und einer Länge von 80,0 m gepflanzt werden (s. Planteil).

Bei den im Südwesten gelegenen Flurnummern 594/3, 594/4, 594/5 und 609 weist die überplante Teilfläche eine Größe von 4.825 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 965 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 607/2 im Westen eine 2-reihige Hecke in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge von 130 m und 3 m breiten 2-reihigen Hecke ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 390 m². Die übrigen 575 m² Ausgleichsfläche sollen auf der Flurnummer 594/5 durch eine extensive Feuchtwiese im Bereich der bestehenden Teiche realisiert werden, damit der Biotopverbund verbessert wird.

An den Flurnummern 685/4 und 1234 im Süden von Staning weist die überplante Teilfläche eine Größe von 3.750 m² auf. Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,20 ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 750 m². Als Ausgleich soll auf der Fl.-Nr. 1234 im Südosten eine Streuobstwiese in der freien Landschaft gepflanzt werden (s. Planteil). Bei einer Länge der Streuobstwiese von ca. 25 m und einer Breite von ca. 30 m ergibt sich eine Ausgleichsfläche von ca. 750 m².

Die Gesamtausgleichsfläche setzt sich somit folgendermaßen zusammen:

Fl.-Nr. 501:	2-reihige Hecke im Süd-/ Nordwesten:	3 m x 80 m	=	240 m ²
Fl.-Nr. 607/2:	2-reihige Hecke im Westen / Süden:	3 m x 130 m	=	390 m ²
Fl.-Nr. 594/5:	extensive Feuchtwiese	25 m x 23 m	=	575 m ²
Fl.-Nr. 1234:	Streuobstwiese im Süden:	25 m x 30 m	=	750 m ²
Gesamtausgleichsfläche:				1.955 m ²

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

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.

Chamerau, den

Gemeinde Chamerau

Baumgartner
Erster Bürgermeister