

Stadt Waldkirchen



Ergänzungssatzung „Karlsbach-Bahnhof _ Deckblatt 1“

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	5
C. Verfahrensvermerke	8
D. Anlagen	9

Stadt Waldkirchen
Rathausplatz 1
94065 Waldkirchen
tel: +49(0)8581 202 - 36
christian.petzi@waldkirchen.de
www.waldkirchen.de


Adalbert-Silber-Straße 83 Tel. (08556) 9728623
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624
www.ibeder.com info@ibeder.com

18.01.2022

- Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölze, heimische Laubbäume, Obstbäume) zu gestalten. Die Anpflanzung von fremdländischen Gehölzen, insbesondere Thuja, Scheinzypresse und dergleichen, ist nicht zulässig.
- Das Satzungsgebiet ist an den Übergängen zur freien Landschaft effektiv durch Pflanzung der in §3 Ziff. 3.3 genannten Gehölze, in Form einer geschlossenen Hecke, mind. 3-reihig, frei wachsend, Pflanzabstand max. 1,50 m, einzugrünen.

(3.1) Einfriedungen und Zäune

Als Einfriedungen sind nur Zäune bis max. 1,00 m Höhe und nur Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Zäune sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 15 cm über dem Boden auszuführen (Durchgängigkeit für Kleinsäuger, z.B. Igel).

(3.2) Artenliste

Für die in der Grünordnungsplanung festgesetzten Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Großbäume zur Ortsrandeingrünung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Ulme	Ulmus-Hybride
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Gehölze für Feldhecken – mindestens 3-reihig im Abstand von 1,5 m

Wildobst:

Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Holzäpfel	<i>Malus sylvestris</i>
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Berberitze	<i>Lonicera nigra</i>

Kleinwüchsige Bäume und Sträucher:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

Niedrigwachsende Gehölze:

Ohrweide	Salix aurita
Hundsrose	Rosa canina

Obstbäume für private Flächen

Äpfel:

Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Goldrenett, Malerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Herrnhut, Zabergräu

Birne:

Augustbirne, Bunte Juli, Conference, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Elsa, Petersbirne, Prinzessin Marianne

Zwetschgen:

Schönberger Zwetschge, The Czar, Wangenheims, Frühzwetschge

Auf autochtones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten.

Die Pflanzungen sind freiwachsend zu gestalten, kein Rückschnitt, kein Formschnitt.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den xx.xx.2022

(Siegel)

Heinz Pollak, 1. Bürgermeister

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll die bestehende Wohnbebauung erweitert, bzw. sinnvoll abgerundet werden. Es sollen hier 2 Einfamilienhäuser errichtet werden. Durch die Entstehung neuer Wohnbauflächen soll der Bedarf an Wohnraum gedeckt werden.

Die Änderung der rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Karlsbach-Bahnhof durch Deckblatt 1“ wird erforderlich, da die Vermessung der Grundstücke abweichend zur rechtskräftigen Satzung erfolgte und somit eine sinnvolle Bebauung nicht umsetzbar ist.

Bei der Ortschaft Karlsbach-Bahnhof handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Zahl der vorhandenen Bauten besitzt ein gewisses Gewicht und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Die vorhandene Bebauung vermittelt den Eindruck der Zusammengehörigkeit und ist geeignet das Gebiet als einen Ortsteil mit charakteristischer Wohnbebauung zu prägen.

Es ist keine Baulandausweisung in größerem Stil geplant. Bei der satzungsmäßigen Einbeziehung der Grundstücke Flurnummern 405/15 und 405/16 der Gemarkung Karlsbach in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt es sich um einen kleinen Bereich, der im Vergleich zur Gesamfläche des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur eine untergeordnete Bedeutung darstellt. Die einzubeziehenden Grundstücksflächen liegen im Einwirkungsbereich der vorhandenen benachbarten Bebauung des Ortsteils und sind von der vorhandenen Bebauung bodenrechtlich geprägt, so dass aus dieser Prägung im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit der einbezogenen Flächen entnommen werden können. Die im Ortsteil Karlsbach-Bahnhof vorhandene Wohnbebauung bildet den Maßstab für das Einfügen der künftigen Baukörper.

Die Abrundung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Eine weitere Entwicklung auf den Grundstücken in Richtung Nordwesten ist derzeit nicht mehr umsetzbar, bzw. städtebaulich nicht mehr vertretbar.

2. Lage des Grundstückes, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt zentral im Zusammenhang bebauten Ortsteil Karlsbach-Bahnhof. Die Entfernung zum Stadtkern von Waldkirchen beträgt ca. 5,3 km. Das Planungsgebiet besitzt eine Hanglage in Richtung Nordwesten. Es erstreckt sich über die Grundstücke Flur-Nr. 405/15 und 405/16 der Gemarkung Karlsbach.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die Gemeindestraße
Im Osten:	durch bestehende Bebauung, landwirtschaftliches Nebengebäude
Im Westen:	durch landwirtschaftliche Grünfläche
Im Süden:	durch landwirtschaftliche Grünfläche

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Außenbereich dargestellt, die vorhandene Bebauung ist jedoch als im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit Ortscharakter zu werten.

3. Erschließung

3.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine gemeindliche Ortsstraße.

3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet ist über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Waldkirchen gesichert.

3.3 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Waldkirchen im Trennsystem angeschlossen. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück versickern zu lassen, bzw. eigenständig einem Vorfluter zuzuführen. Letzteres ist mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine öffentliche Anlage zur Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers vorhanden ist. In den städtischen Schmutzwasserkanal darf lediglich das Schmutzwasser entsorgt werden.

3.4 Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“ (AWG).

3.5 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerke.

4. Umweltschutz

Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet liegt zentral des Ortsteils Karlsbach-Bahnhof in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung in einer Entfernung von ca. 5,3 km zum Stadtkern von Waldkirchen.

Der Ortsteil soll durch eine weitere Bauparzelle erweitert werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,25 ha.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen unmittelbar an die bestehende Bebauung an und werden als landwirtschaftliche Grünflächen genutzt. Es handelt sich um Flächen ohne nennenswerten Baumbestand und schützenswerten Lebensraum für Tierarten. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Biotop, welches durch die geplanten Neubauten jedoch nicht tangiert wird. Dies wird durch den Satzungsbereich sichergestellt.

Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Wiesenfläche. Die Versiegelung und Bebauung der Flächen auf dem Grundstück wird jedoch durch die Festsetzung der offenen Bauweise begrenzt.

Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht in das Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Auen werden von der Ergänzungssatzung nicht berührt. Auf den Parzellen sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf dem Grundstück ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen

Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche der Ergänzungssatzung „Karlsbach-Bahnhof _ Deckblatt 1“ grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Es handelt sich gefühlt um einen Lückenschluss. Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

5. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

6. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignissen

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss jeder Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen, wie entsprechende Höhenlage des Gebäudes, Schutz bei Kellerlichtschächten, Schutz bei allen Außentüren und Ähnliches.

7. Biotopflächen

Karierte Biotopflächen sind nicht betroffen

8. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald (LSG)

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 15.09.2021 die Änderung der Ergänzungssatzung „Karlsbach-Bahnhof _ Deckblatt 1“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2021 durch Aushang und Veröffentlichung in der PNP ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2021 öffentlich ausgelegt. Vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2021 wurde der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung des Satzungsentwurfes im Rathaus Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1. BauGB).]

Ort und Dauer der Auslegung wurden am xx.xx.2021 durch Aushang und Veröffentlichung in der PNP ortsüblich bekannt gemacht.

Vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB [§ 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 1. BauGB] um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

3. Satzungsbeschluss

Der Ausschuss für Bau-, Energie- und Umweltfragen hat am xx.xx.2021 den Satzungsentwurf als Ergänzungssatzung „Karlsbach-Bahnhof _ Deckblatt 1“ beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am xx.xx.2021 durch Aushang und Veröffentlichung in PNP ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkirchen, den xx.xx.2021

(Siegel)

Heinz Pollak
1. Bürgermeister

D. Anlagen

Anlage 1:	Satzungsbereich M 1 : 1 000 vom 18.01.2022	Seite 10
Anlage 2:	Satzungsbereich rechtskräftige Ergänzungssatzung M 1 : 1 000	Seite 11
Anlage 3:	Lageplan Bestand M 1 : 1 000	Seite 12
Anlage 4:	Auszug aus Flächennutzungsplan M 1 : 5 000	Seite 13
Anlage 5:	Digitale Flurkarte M 1 : 5 000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 14
Anlage 6:	Topographische Karte M 1 : 25 000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 15
Anlage 7:	Luftbild M 1 : 5 000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 16









