









ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN BEREICH EBING-WEST, 1. ÄNDERUNG

Präambel:







Die Stadt Waldkraiburg erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. den §§ 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 Baunutzungsverordnung vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 folgende Ergänzungssatzung:

ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN BEREICH EBING-WEST, 1. ÄNDERUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

-  Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, räumlicher Geltungsbereich der Satzung
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  zu erhaltender Baum
-  Baum, Neupflanzung gemäß Liste gebietsheimischer Gehölze: Gebiet Alpen & Alpenvorland
-  Ortsrandeigrünung, Breite 5m gemäß Liste gebietsheimischer Gehölze: Gebiet Alpen & Alpenvorland
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
-  Neupflanzung Feldgehölz aus heimischen Arten
-  5.00 Maßangabe in Meter (z.B. 5m)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 91 "Ebing"
-  195 Flurnummer
-  Flurgrenze
-  Baugrenze, alt
-  Gebäude, Bestand
-  vorgeschlagene Erschließung

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Geltungsbereich**
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 9 BauGB.
- 2. Grünordnung**
 - 2.1 Die privaten Grünflächen (Ortsrandzone) sind mit Obstbaum-Hochstämmen lokaltypischer Sorten zu bepflanzen und als artreiches Grünland anzusehen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen; Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1962 (Grenzabstände) sind dabei zu beachten. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die bestehenden bzw. neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
 - 2.2 Die privaten Grünflächen (Ortsrandzone) sind mit Obstbaum-Hochstämmen lokaltypischer Sorten zu bepflanzen und als artreiches Grünland anzusehen. Die verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen; Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1962 (Grenzabstände) sind dabei zu beachten. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Die bestehenden bzw. neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
 - 2.3 Einfriedungen sind sockellos und mit ausreichend Bodenfreiheit für Kleintiere zu gestalten und zu begrünen.
 - 2.4 Eine Pflanzenliste ist der Unteren Naturschutzbehörde vor der Pflanzung von den jeweiligen Grundstückseigentümern vorzulegen.
 - 2.5 Mit Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
 - 2.6 Auf Fl.Nr. 812 ist das bestehende Gelände zu erhalten. Stützmauern, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig.
 - 2.7 Die Bestandsbäume auf Fl.Nr. 803 sind zu erhalten und zu schützen und dürfen durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Kronenbereiche zuzüglich 1,5 m sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.
- 3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
 - 3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung werden gem. § 9 Abs. 1 a BauGB folgende Flächen als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt:
- Ausgleichsfläche 1: 922,50 m², Teilfläche der Fl.Nr. 803, Gmkg. Pürten
- Ausgleichsfläche 2: 587,50 m², Teilfläche der Fl.Nr. 812/1, Gmkg. Pürten
 - 3.2 Außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung wird gem. § 9 Abs. 1 a BauGB folgende Fläche als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt:
- Ausgleichsfläche 3: 335 m², Teilfläche der Fl.Nr. 1109, Gmkg. Pürten
Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.
 - 3.3 Die Ausgleichsflächen 1 und 2 sind mit Obstbaum-Hochstämmen (z.B., m.Db., STU 12-14) lokaltypischer Sorten zu bepflanzen. Die Flächen sind als artreiches Grünland mit autochthonem (gebietsheimischem) Saatgut anzusehen und extensiv zu pflegen. Sie sind zweimal jährlich Ende Juni und im September zu mähen, dabei ist das Mahdgut abzutransportieren.
Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
 - 3.4 Die Ausgleichsfläche 2 ist durch die Pflanzung eines Feldgehölzes aus heimischen Bäumen und Sträuchern mit gestuftem Aufbau (Krautsaum, niedrige Sträucher am Rand, höhere Sträucher und einzelne Bäume als Heister in der Mitte) ökologisch aufzuwerten.

LAGEPLAN AUSGLEICHSFLÄCHE 2



4. Grundstückszufahrten

Zufahrten sind so auszubilden, dass die Sicherheit und der Fluss des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Die Ableitung von Oberflächenwasser von Baugrundstücken zur öffentlichen Straße ist unzulässig. Die Errichtung von Zufahrten zur öffentlichen Straße bedarf der Zustimmung durch die Stadt Waldkraiburg (Straßenbaubehörde). Die Ausbildung der Zufahrten ist in der Bauvorlage hinreichend darzustellen. Alle anfallenden Kosten für die Grundstückszufahrt sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

5. Immissionschutz

Bei der Errichtung von Gebäuden auf Fl.Nr. 812 sind zu der auf Fl.Nr. 809/2 liegenden Stockbahn keine offenbaren Wohn- und/oder Schlafraumfenster zulässig. Zu dem Stallgebäude auf Fl.Nr. 813 ist ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten.

6. Denkmalpflege

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vor Weiterführung der Arbeiten anzuzeigen.

Wasserwirtschaft

Im Bereich der Baumaßnahmen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und eventuell anfallendes Niederschlagswasser flächig zu versickern. Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach den Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu versickern. Die Anlagen sind genehmigungsfrei. Für blanke (nicht beschichtete oder lackierte) Metalldächer mit einer Fläche von mehr als 50 qm muss beim Landratsamt Mühldorf am Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserrechtlich zu errichten (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). Für Tiefgaragenzugänge (soweit geplant) wird die Anordnung einer Schwelle bis zu 25 cm Höhe empfohlen, die den Wasserzutritt verhindert. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller errichtet werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch kein Oberflächenwasser zutreten kann.

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregensrisiken ausdrücklich hingewiesen.
Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregensrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: www.wassersensible.de
Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de).
Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung. Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne der A102 zu achten.

Vorsorgender Bodenschutz
Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufäche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belabete Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdrichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustreifen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

Abwasserentsorgung

Beim Herausstellen der Hinterliegergrundstücke 803 und 803/1 ist der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage über die Vorderliegergrundstücke zu sichern (z.B. Grunddienstbarkeit).
Bei Einleitung der Abwässer der Grundstücke sind die Bedingungen und Auflagen der Entwässerungssatzung der Stadt Waldkraiburg und die einschlägigen DIN-Vorschriften zu beachten. Sämtliche anfallenden Schmutzwässer sind über einen geradlinigen Kanal abzuführen. Regenwasser und unverschmutztes Wasser sind gemäß der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreV) und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entwässern.

Telekommunikationsleitungen

Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom dürfen nicht verändert bzw. beschädigt werden.

Versorgungsleitungen

Baumaßnahmen und Bepflanzungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Satzung sind rechtzeitig vor Beginn mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Vor Beginn von Erdarbeiten sind Spartenpläne bei den Stadtwerken einzuholen. Eventuell notwendig werdende Leitungsverlegungen gehen zu Lasten des jeweiligen Bauherren.
Landwirtschaft
Auf mögliche Immissionen im Geltungsbereich dieser Satzung (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.

Kartengrundlage

Digitale Flurkarte, Stand 27.7.2021

Begründung

Für die Ergänzungssatzung besteht eine Begründung i. d. F. v. 28.06.2022

V. VERFAHRENSVERMERKE

Satzungen nach § 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom die 1. Änderung der Ergänzungssatzung beschlossen.

Waldkraiburg, den..... -Siegel- Robert Pöttsch, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:
Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde in der Fassung vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgestellt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltpflicht abgesehen wird. Eine präkludierte öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung mit Begründung, jeweils in der Fassung vom fand in der Zeit vom bis einschließlich statt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkraiburg, den..... -Siegel- Robert Pöttsch, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:
Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich erneut präkludiert beteiligt.

Waldkraiburg, den..... -Siegel- Robert Pöttsch, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:
Der Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss hat mit Beschluss des Stadtentwicklungs-, Bau- und Umweltausschusses vom die Ergänzungssatzung in der Fassung vom beschlossen.

Waldkraiburg, den..... -Siegel- Robert Pöttsch, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Waldkraiburg, den..... -Siegel- Robert Pöttsch, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die Ergänzungssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Waldkraiburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Waldkraiburg, den..... -Siegel- Robert Pöttsch, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

Aschau a. Inn, den

Ausgefertigt:

Waldkraiburg a. Inn, den

Daniela Reingruber, Landschaftsarchitektin ByAK

Robert Pöttsch, 1. Bürgermeister

Projekt

Ergänzungssatzung für den Bereich Ebing-West, 1. Änderung

Ort

Flurnummer 803, 803/1, 803/2

Gemarkung Pürten

Stadt

Stadt Waldkraiburg

Stadtplatz 26

84478 Waldkraiburg

Telefon +49 8638 959-170

Telefax +49 8638 959-171

Planart

Ergänzungssatzung

Blattgröße

970 x 594 mm

Maßstab

1:500

Planverfasser

grünfabrik Landschaftsarchitekten

Bücking Reingruber PartG mbB

Wiesenfeld 14

84544 Aschau

Telefon: 08638-9843223

E-Mail: info@gruenfabrik.com

www.gruenfabrik.com