

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1+3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und Art. 23 GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) erläßt die Gemeinde Auerbach folgende Satzung:

§1 Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Außenbereichsflächen ergeben sich aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1 : 1.000. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Zulässig sind Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich nach § 1 soweit sie den Darstellungen des Lageplans nach § 1 und den Festsetzungen der §§ 2-5 dieser Satzung nicht widersprechen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 Absätze 1-3 BauGB.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundflächenzahl im Sinne § 19 Absatz 1 BauNVO beträgt für die einbezogenen Baugrundstücke P1 bis P5: 0,35; § 19 Abs. 4 BauNVO ist anzuwenden.

§4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für die Parzellen 1 und 3 sind den ermittelten Eingriffen die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugeordnet.

Die planlich dargestellten und im folgenden beschriebenen Maßnahmen sind spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Für die Parzellen 1, 4 und 5 ist der erforderliche Ausgleich extern über das gemeindliche Ökokonto zu erbringen (Fl.st. 93 Gmkg. Auerbach).

Kompensationserfordernisse:

- Parzelle 1: 440m²
- Parzelle 2: 384m²
- Parzelle 3: 402m²
- Parzelle 4: 211m²
- Parzelle 5: 196m²

§ 5 Bepflanzung (Einbeziehungsgrundstücke):

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten gemäß Auswahlliste in der Begründung zulässig; Mindestpflanzqualitäten:
 Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm
 Bäume im Bereich der Hecken: Heister, 2 x v, 150-200cm
 Bäume außerhalb von Hecken: Hochstammqualität, Obstbäume als Halb- oder Hochstämme, Obstbäume in den Ausgleichsflächen als Hochstämme.
 Die Pflanzweite beträgt 1,0 - 1,5m. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art).

Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke

Je 500m² Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Artenwahl und Mindestpflanzgrößen gemäß den Vorgaben zur Randeingrünung. Die Bepflanzung zur Randeingrünung wird hierfür nicht angerechnet. In den festgesetzten Pflanzzonen ist auf mind. 2/3 der Pflanzzonlänge eine 2-reihige Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

§ 6 Einfriedungen (Einbeziehungsgrundstücke)

Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlaten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (nur Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets nicht zulässig.

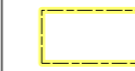
§ 7 Beläge (Einbeziehungsgrundstücke)

Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen oder alternativ Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in angrenzenden Grünflächen auf dem Baugrundstück

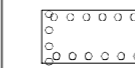
Festsetzungen durch Planzeichen



Geltungsbereich der Änderungssatzung
 Der Lageplan Satzungsgebiet enthält die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
 Der Lageplan Ausgleichsfläche Parzelle 3 enthält die der Parzelle 3 zugeordnete Ausgleichsfläche.



Einbezogene Außenbereichsflächen
 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
 Die Grundflächenzahl im Sinne § 19 Absatz 1 BauNVO beträgt für die einbezogenen Baugrundstücke 0,35; § 19 Abs. 4 BauNVO ist anzuwenden.
 Höhe der baulichen Anlagen: Traufseitiger oberer Wandabschluss im Sinne Art. 6 Abs. 4 Sätze 1-2 maximal 6,5m über natürlichem Gelände. Dachneigung maximal 45°.



Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen
 2-reihige, freiwachsende Hecke auf mind. 2/3 der Pflanzzonlänge;
 Die Errichtung baulicher Anlagen ist (mit Ausnahme der zulässigen Einfriedungen) nicht gestattet.



Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege:
 Anlage einer Streuobstwiese durch Obsthochstamm-pflanzung gemäß Plandarstellung,
 2-malige Mahd pro Jahr, keine Düngung, Abtransport des Mähguts, keine Einfriedung, bauliche Anlagen sind nicht zulässig;

weitere Hinweise und Festsetzungen

Vorgaben für Grundstücke an der Kreisstraße:

- keine Zuleitung von Oberflächen-, Sicker- oder Abwasser auf die Kreisstraße bzw. deren Nebenanlagen
- bei den an der Kreisstraße gelegenen Baugrundstücken sind Sichtdreiecke (3m Tiefe, 70m Länge entlang der Fahrbahnkante) von Sichtbehinderungen mit mehr als 0,8m Höhe freizuhalten

Immissionsschutz:

die Einhaltung immissionsrechtlicher Vorgaben ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

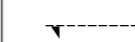
nachrichtliche und sonstige Bestandsdarstellungen



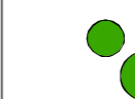
Grenze Landschaftsschutzgebiet
 Bayerischer Wald



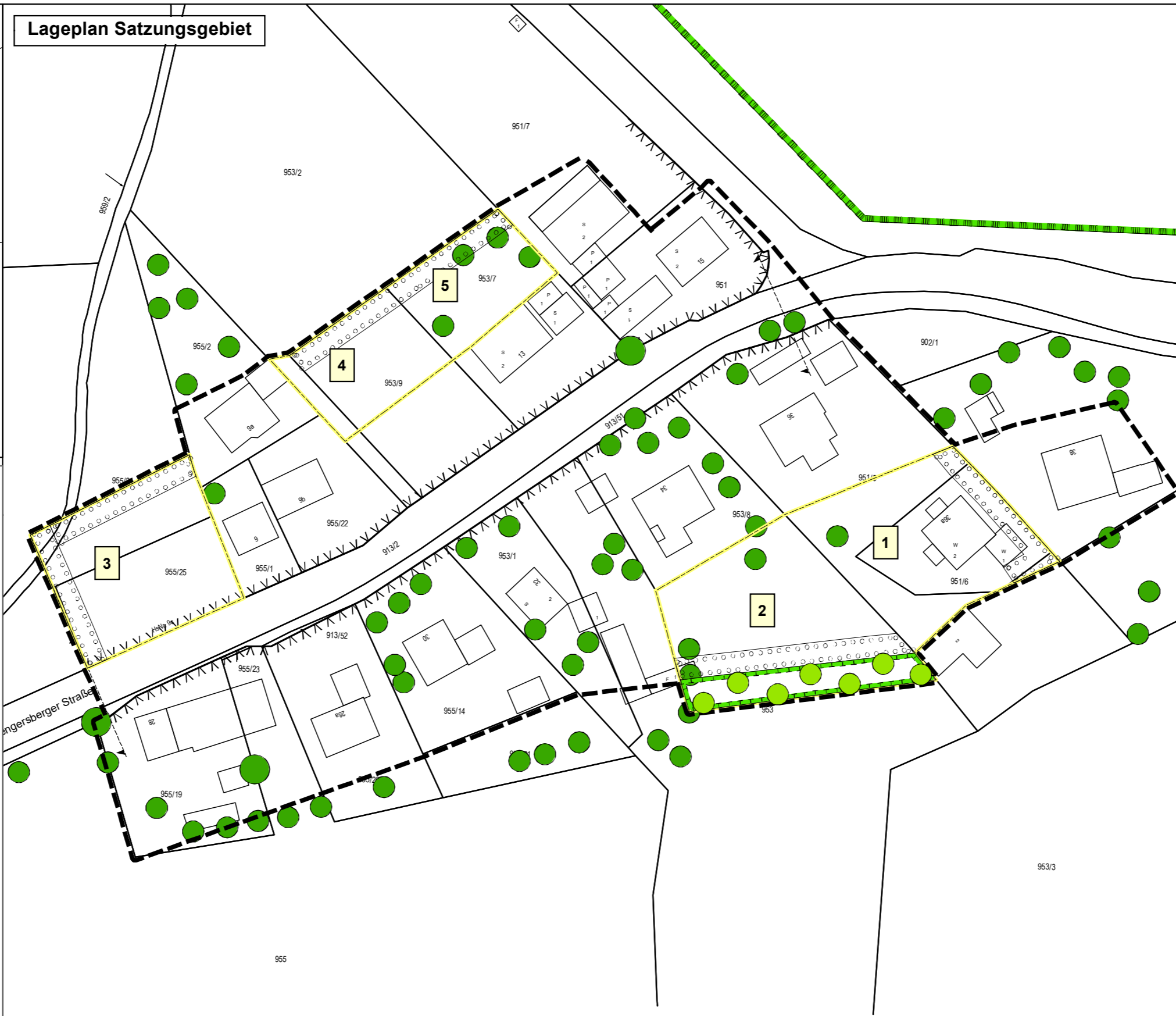
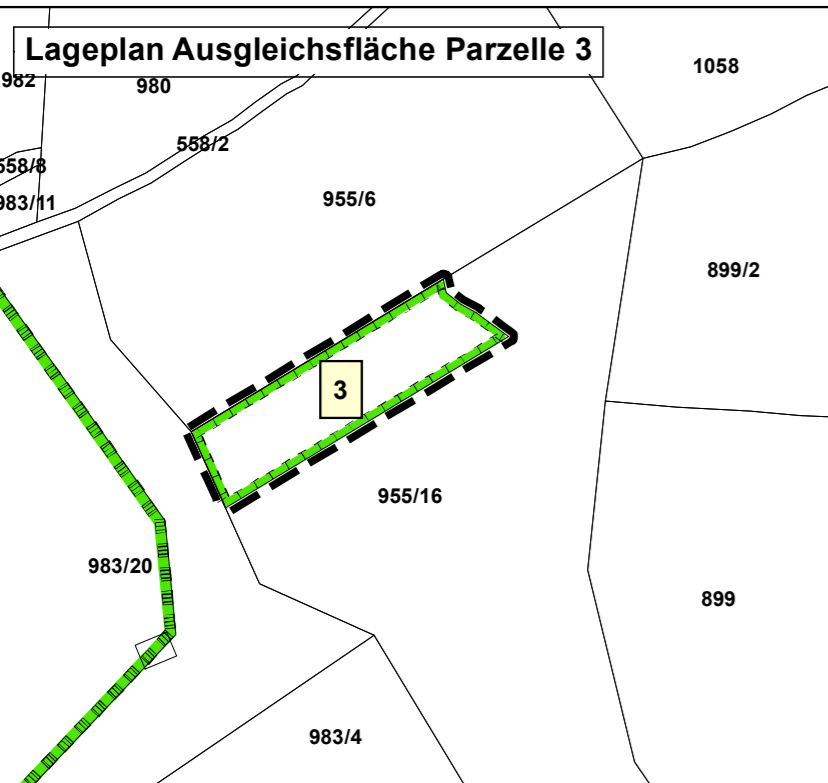
Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels gemäß Flächennutzungsplan



Ortsdurchfahrtsgrenze



Laubbaum / ortsbildprägender Laubbaum;
 vorhandene Gehölze sind zu erhalten oder bei erforderlicher Rodung durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen



3 Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeinutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe; Größe: 447 m²; Umbau von standortfremdem Fichtenforst in Erlenuwald (Zielbiotop Bachauenwald, L513 gemäß der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung); Durchzuführende Maßnahmen:
 - Entfernung vorhandener Fichten unter Belassen vorhandener Laubhölzer;
 - Aufforstung mit Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) mit eingelagerter Flatter-Ulme (ca. 10 m x10 m) auf mindestens 3/4 der Fläche (im Restbereich kann eine Wiederbewaldung durch natürliche Sukzession erfolgen). Pflanzmaterial gemäß den Bestimmungen des Forstvermehrungsgesetzes;
 Mindestpflanzqualität: verpflanzter Sämling, Höhe 80-120 cm; Pflanzweite 1,0-1,5 m; bei Bedarf Schutz gegen Wildverbiss;
 Die angestrebte Auwaldentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

Verfahren:

Aufstellungsbeschluss:

Bekanntmachung
 Aufstellungsbeschluss:

Planentwurf gebilligt:

Behördenbeteiligung:

Öffentliche Auslegung:

Abwägungsbeschluss:

Satzungsbeschluss:

Bekanntmachung:

Auerbach, den

Gerhard Strasser, 1. Bürgermeister

Projekt:
 Änderungssatzung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Loh - Mitte
 Gemeinde Auerbach

Planinhalt:
 Änderungssatzung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Datum:
 23.01.2020

Bearbeitung:
 halser, augustin

Plannummer:
 1617_änderung_2

Planung:

Team Umwelt G+S Landschaft

fritz halser und christine pronoml
 dipl.ing*, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
 94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
 info@team-umwelt-landschaft.de
 www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000