

**Satzung zur Abgrenzung und Ergänzung von
Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
(Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung)
FICHTENWEG**

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Buch a. Buchrain folgende Satzung zur Abgrenzung und Ergänzung von Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauten Ortsteil Buch a. Buchrain:

§ 1

Das Grundstück Fl.Nr. 54 wird in den im Zusammenhang bebauten Bereich am Fichtenweg Fl.Nr. 54/1 und Fl.Nr. 112 Gemarkung Buch a. Buchrain einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigegeführten Lageplan zur Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung. Der Lageplan (Maßstab 1:1000 i.d.F. vom 19.12.2002) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.
- (2) Soweit für das Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

1. Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung
 - 1.1 Die maximal zulässige Traufwandhöhe beträgt 5,90 m. Die Wandhöhe wird von der OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt der Aussenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Die OK des Fertigfußbodens im EG wird auf max. 30 cm über OK Straße festgesetzt.
2. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.
3. Der im Lageplan eingetragene Baum ist zu erhalten. Der Mindestabstand zur Baugrube hat 6 m zu betragen. Abgrabungen im Wurzelbereich des Baumes dürfen nur von Hand vorgenommen werden. Auch ein Wurzelvorhang, der das Austrocknen und Absterben der beim Aushub der Baugrube angeschnittenen Wurzeln verhindert, wird vorgeschlagen. Es ist möglichst eine Vegetationsperiode vor Baubeginn herzustellen, damit er bis zu diesem Zeitpunkt weitgehend durchgewurzelt ist. Der zukünftige Bauherr hat den durch den Baum entstehenden Laubfall in Kauf zu nehmen.
4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist anzuwenden. Aufgrund wirksamer Verminderungsmaßnahmen (Eingrünung) ist ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf nicht erforderlich. Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
5. Betonsockelmauern bei den Einfriedungen sind untersagt, um eine Durchlässigkeit für Tiere zu gewährleisten.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ort, Datum: Pastetten, 14.01.2003



.....
Geisberger, 1. Bürgermeister
Gemeinde Buch a. Buchrain



Gemeinde

Buch a. Buchrain

GEMEINDE BUCH AM BUCHRAIN
LANDKREIS ERDING

LAGEPLAN

ZUR ABGRENZUNGS- UND
ERGÄNZUNGSSATZUNG
IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKS
FLURNUMMER 54

M/ 1:1000

ENTWURF
GEÄNDERT

28.10.2002
19.12.2002

PETER WACKER
ARCHITEKT


GEISBERGER
1. BÜRGERMEISTER

ARCHITEKTURBÜRO PETER WACKER

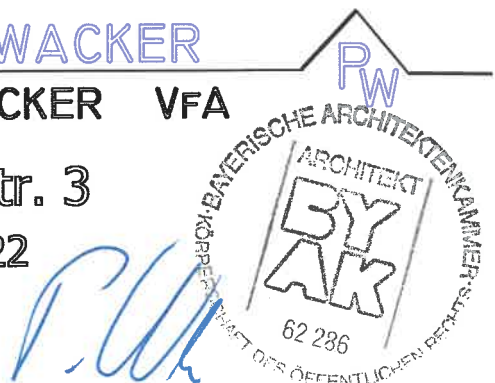
DIPL.- ING. ARCHITEKT PETER WACKER VFA

D- 85405 Nandlstadt Bahnhofstr. 3

Tel: 08756/9605-0 Fax: 08756/9605-22

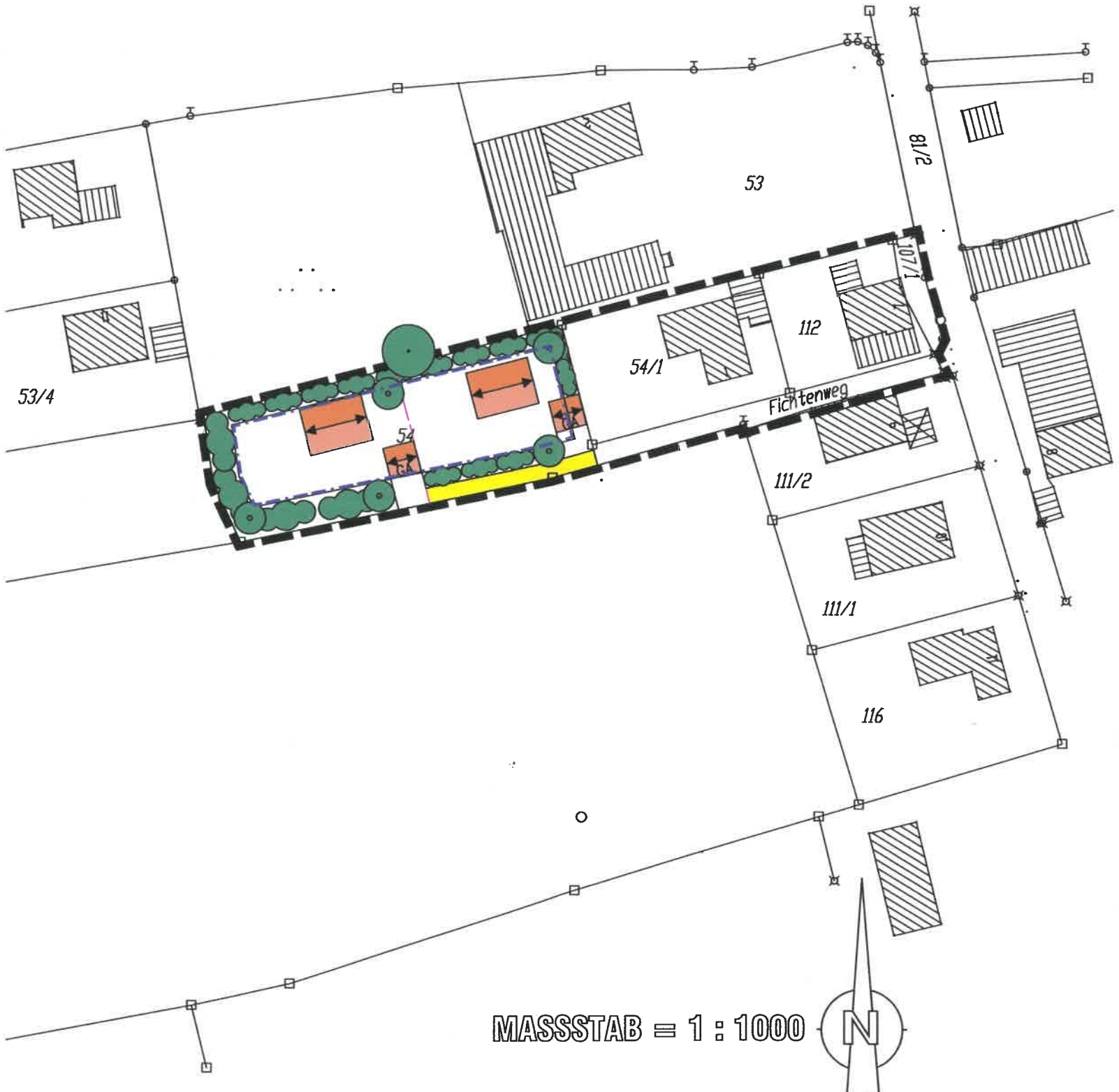
Internet: www.wacker-architekt.de

E-Mail: info@wacker-architekt.de



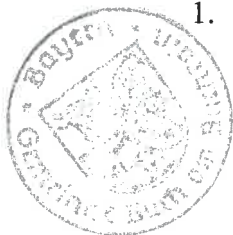
LAGEPLAN ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG
IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKS FLURNUMMER 54

GEMARKUNG BUCH AM BUCHRAIN



Verfahrensvermerke

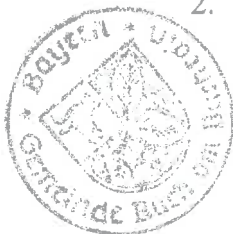
Satzung der Gemeinde Buch a. Buchrain über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Bereich am Fichtenweg in der Fassung der Beschlussfassung vom 17.09.2002 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB.



- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Buch a. Buchrain hat in seiner Sitzung vom 17.09.2002 die Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für den Bereich am Fichtenweg beschlossen.

Buch a. Buchrain, den 14.01.2003

.....
Geisberger, 1. Bürgermeister



- 2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 13 Nr. 3 BauGB) und der Bürger (§ 13 Nr. 2 BauGB) hat während der Zeit vom 08.11.2002 bis zum 02.12.2002 stattgefunden.

Buch a. Buchrain, den 14.01.2003

.....
Geisberger, 1. Bürgermeister



- 3. Der Gemeinderat der Gemeinde Buch a. Buchrain hat mit Beschluss vom 19.12.2002 die Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Buch a. Buchrain, den 14.01.2003

.....
Geisberger, 1. Bürgermeister

- 4. Die Satzung ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Buch a. Buchrain entwickelt, wodurch eine Genehmigung durch das Landratsamt Erding nicht erforderlich ist.

Erding, den

.....
Landratsamt Erding, Bauleitplanung



- 5. Die Satzung wurde am 15.01.2003 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich.

Buch a. Buchrain, den 14. Jan. 2003

.....
Geisberger, 1. Bürgermeister

Begründung der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung

1. Planungsrechtliche Grundlage:

Das betroffene Grundstück mit der Flurnummer 54 befindet sich am Fichtenweg in Buch a. Buchrain und ist bereits im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Somit ist diese Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Ziele:

Die Gemeinde Buch a. Buchrain beabsichtigt innerhalb des Geltungsbereiches dieser Einbeziehungssatzung eine vertretbare bauliche Nutzung zu ermöglichen. Die vorliegende Satzung soll die erforderlichen baulichen und grünordnerischen Belange sichern. Hierbei wird das Grundstück mit der Flurnummer 54 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

3. Vorhandene Nutzung:

Das Grundstück mit der Flurnummer 54 wird derzeit als Wiese genutzt und liegt am Fichtenweg, wodurch die Erschließung gesichert ist.

4. Auswirkungen:

Durch den baulichen Eingriff sind im wesentlichen folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust landw. Nutzfläche
- Verlust freier Landschaftsbereiche
- Flächenversiegelung

5. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

Gesetzliche Grundlage zur Eingriffsregelung bildet der § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB, nach dem die §§ 1a und 9 Abs. 1a und 8 anzuwenden sind.

Vereinfachtes Vorgehen

Es wurde bereits die Planung der Bebauung so gestaltet, dass aufgrund wirksamer Verminderungsmaßnahmen kein Ausgleichsbedarf entsteht, sowie ein differenziertes Vorgehen der Eingriffsregelung zum gleichen Ergebnis führen würde.

In der Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung wurden bereits grünordnerische Maßnahmen festgelegt.

a) Vorhabenstyp

Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,3.

Die derzeit geplante versiegelte Fläche liegt bei 25 % und darf gemäß den Festsetzungen 40 % nicht übersteigen.

Berechnung der GRZ

westliches Haus:

Grundstücksfläche	975 m ²
Haus	108 m ²
Garage	36 m ²
	= GRZ 0,15

östliches Haus:

Grundstücksfläche	793 m ²
Haus	108 m ²
Garage	36 m ²
	= GRZ 0,18

Berechnung der Versiegelungsfläche:

2 Häuser	216 m ²
2 Garagen	72 m ²
Stauraum	66 m ²
Straße	98 m ²
versiegelte Fläche	452 m ²

Gesamtgrundstück = 1.768 m² => Versiegelung 25 %

b) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut- Arten und Lebensräume

Es handelt sich um eine Wiesenfläche ohne jeglichen Gehölzbestand => Fläche mit geringer Bedeutung für Natur- und Landschaft.

Im Baugebiet sind je 300 m² Grundstücksfläche 1 Baum festgesetzt, d.h. im westlichen Grundstück sind 3, im östlichen Grundstück 2 Bäume zu pflanzen.

Es ist eine intensive Ortsrandeingrünung (2-3 reihige Strauchpflanzung mit heimischen Arten) vorgesehen, die die Grundstücksfläche in die Landschaft einbinden soll.

Schutzgut Boden

Die Stellplätze und Zufahrten in den Privatgrundstücken werden mit durchlässigem Material befestigt. Die zu befestigenden Flächen werden so gering wie möglich gehalten.

Schutzgut Wasser

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen, da ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorliegt.

Es werden keine Quellen, wasserführenden Schichten sowie regelmäßig überschwemmte Bereiche berührt.

Eine flächige Versickerung ist gewährleistet durch begrünte Flächen sowie durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Bebauung der beiden Grundstücke wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Da das Baugebiet an eine bestehende Bebauung angrenzt und weder exponierte Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente betroffen sind, wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Es handelt sich außerdem um keinen Erholungsraum.

Aufgrund der aufgeführten Voraussetzungen ist eine weitere Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich. Ausgleichsflächen müssen daher nicht bereitgestellt werden.

14. Jan. 2003

Pastetten, den



.....

Geisberger, 1. Bürgermeister, Gemeinde Buch a. Buchrain

