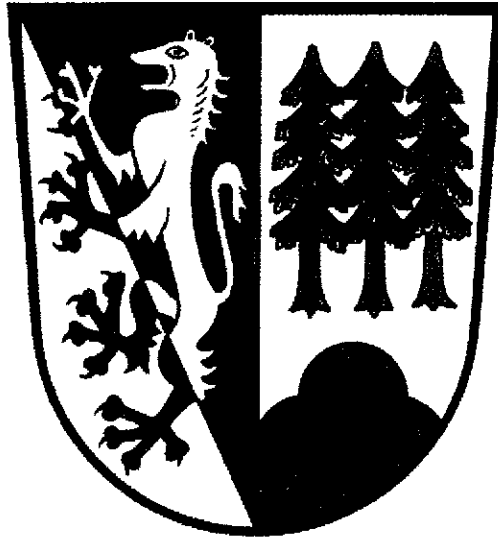




Gemeinde Tiefenbach



1. Änderung der Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Rötzing“

**gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
(Einbeziehungssatzung)**

Fassung vom 24.07.2018 (Endausfertigung)

Verfahrensträger:

Gemeinde Tiefenbach
Pilgrimstr. 2
94113 Tiefenbach
Tel. 08509 / 9009-0
Fax 08509 / 9009-50
info@tiefenbach.bayern.de

Bearbeitung:

Axel Rolf
Architekt Dipl.Ing.(FH)
Feldstraße 28 a, 94121 Salzweg
Tel. 0851 / 307 84
Fax 0851 / 307 86
rolf-architekten@t-online.de

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.01.2018 die Änderung der Satzung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung der Satzung in der Fassung vom 07.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2018 bis 20.06.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung der Satzung in der Fassung vom 07.03.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2018 bis 20.06.2018 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 24.07.2018 die 1. Änderung der Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.07.2018 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den **27. Sep. 2018**


Christian Fürst
(2. Bürgermeister)



5. Ausgefertigt

Tiefenbach, den **27. Sep. 2018**


Christian Fürst
(2. Bürgermeister)



6. Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung der Satzung wurde am **27. Sep. 2018** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung der Satzung ist damit in Kraft getreten.

Tiefenbach, den **27. Sep. 2018**


Christian Fürst
(2. Bürgermeister)



Inhalt der Änderung

Die Grenze des Geltungsbereichs der Satzung wird im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 437, Gemarkung Kirchberg, erweitert. Die Erweiterungsfläche (Teilfläche aus Fl. Nr. 437, Gemarkung Kirchberg) ist im beigehefteten Lageplan dargestellt.
Der Lageplan M 1:1000 vom 07.03.2018 und der Lageplan M 1:2000 vom 07.03.2018 sind Bestandteil der Satzung.

Es handelt sich um eine Satzung nach § 34 Abs. 4, Nr. 3, BauGB

weitere Festsetzungen

1. auf der Erweiterungsfläche ist maximal 1 Parzelle mit 1 Einzelhaus zulässig.
2. Dachform: nur Satteldach zulässig
3. GRZ nicht größer als 0,3
Die zulässige Grundfläche ermittelt sich aus der Grundstücksfläche, die zwischen der Grundstücksgrenze zur Ortsstraße (Flur-Nr. 445) und der nördlichen Grenze der festgesetzten Ausgleichs- bzw. Eingrünungsfläche.
4. Gemäß dem beigehefteten Gutachten zur Eingriffregelung in der Bauleitplanung, das zum Bestandteil der Satzung gemacht wird, werden für das Erweiterungsgebiet folgende Maßnahmen festgesetzt:
Pflanzung eines heimischen Laubbaums als Hausbaum (Linde, Eiche, Nussbaum, Kastanie, oder Obst-Hochstamm)
Reduzierung des Versiegelungsgrades, durch versickerungsfähige Beläge bei Stellplatzflächen und Stauräumen vor Garagen.
Rückhaltung des Niederschlagswassers, Zisternen (3.000 l) zur Gartenbewässerung, Niederschlagswasser ist breitflächig auf den Baugrundstücken zu versickern.
Für den Fall, dass das Grundstück vom Urgrundstück herausgemessen wird, hat der Eigentümer eigenverantwortlich die Versickerung mittels Grunddienstbarkeit zu sichern.
Gegen anfallendes Straßenwasser im Kreuzungsbereich hat sich der Grundstückseigentümer eigenverantwortlich abzusichern.
Materialien wie Kupfer-, Zink- und Bleibleche bei Dachdeckungen sind weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink-, oder Bleiblechfläche über 50m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung dieses Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.
5. Für die Ausgleichsfläche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
Für Eingriffe auf der Parzelle wird angrenzend an die Parzelle eine Ausgleichsfläche von 260 m² ausgewiesen.
Entwicklung eines extensiv gepflegten Wiesenstreifens mit Obsthochstämmen in regionaltypischen Sorten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgende Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen.
Auf der Ausgleichsfläche sind drei Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten, Stammhöhe > 1,80 m im Abstand von 8,50 bis 10,0 m zu pflanzen.
Die Grünfläche ist zweimal pro Jahr zu mähen (ab Mitte Juni und ab Anfang September). Das Mähgut ist zu entfernen. Entwicklungsziel ist die Entstehung von Wiesenblumen.
Die regelmäßige Pflege der Ausgleichsfläche hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen verhindert und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden wird.
Für die Ausgleichsfläche wird ein Dünge- und Spritzmittelverbot festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche muss außerhalb der privaten Einzäunung der Bauparzelle liegen. Zuständig für die Pflanzung der Bäume und die Pflege ist der Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche.

Die Bestimmungen von Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) sind zu beachten.

- Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen ist zusammen mit den jeweiligen Bauvorlagen durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

weitere Hinweise

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Erschütterungen, Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen, auch an Wochenenden, Feiertagen und zu Nachtzeiten, auftreten. Diese sind zu dulden.

Begründung und Erläuterung:

Die Satzung zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rötzing“ ist seit dem 27.04.2000 rechtsverbindlich. Die Baulücken wurden in der Zwischenzeit größtenteils bebaut.

Herr Otto Brein (Grundeigentümer Fl. Nr. 437, Gemarkung Kirchberg) hat mit Schreiben vom 28.12.2017 beantragt, die Grenzen der Satzung nach Süden hin zu erweitern, um Flächen für ein Baugrundstück zu schaffen.

Der Gemeinderat Tiefenbach hat dem Antrag in der Sitzung am 25.01.2018 zugestimmt und die Erweiterung der Satzung durch Änderung beschlossen.

Im Ortsbereich Rötzing stehen derzeit keine bebaubaren Grundstücksflächen zur Verfügung. Es wird eine zusätzliche Bauparzelle geschaffen.

Der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb auf Flur-Nr 436, Gemarkung Kirchberg, Rötzing 21 ist nicht mehr aktiv. Somit sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt durch die bestehende Gemeindeortsstraße.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im sog. modifizierten Trennsystem (Anschluss Schmutzwasser an die zentrale Entwässerungsanlage der Gemeinde; Versickerung des Oberflächenwassers auf der Grundstücksfläche).

Die Wasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde.

Die Löschwasserversorgung in Rötzing erfolgt durch vorhandene Über- bzw. Unterflurhydranten.

Tiefenbach, den **27. Sep. 2018**


Christian Fürst
(2. Bürgermeister)

