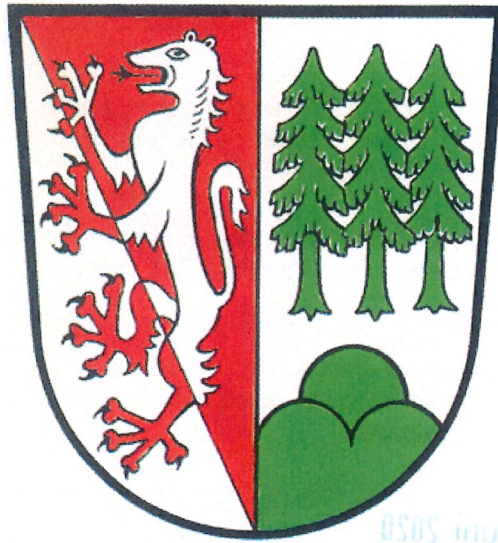




- Originalfassung -

Gemeinde Tiefenbach



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

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

Endfassung

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

- Prozessplan -



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.12.2018 die Änderung der Satzung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gleichzeitig mit der Auslegung ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung der Satzung in der Fassung vom 10.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2019 bis 21.11.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf der 2. Änderung der Satzung in der Fassung vom 10.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2019 bis 21.11.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 14.05.2020 die 2. Änderung der Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.05.2020 als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 24. Juni 2020

Fürst

(Christian Fürst, 1. Bürgermeister)



5. Ausgefertigt

Tiefenbach, den 24. Juni 2020

Fürst

(Christian Fürst, 1. Bürgermeister)



6. Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung der Satzung wurde am 23.06.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung der Satzung ist damit in Kraft getreten.

Tiefenbach, den 24. Juni 2020

Fürst

(Christian Fürst, 1. Bürgermeister)



Satzung

Präambel

Die Grenze des Ge
1367, Gemarkung
beigehafteten Lag
Der Lageplan M
sind Bestandteil
Es handelt sich

Festsetzung

- Die Festse
1. auf der E
 2. Dachfor
Flach-
 3. GRZ
Die z
Grup
ges
 4. So
A
C

Satzung

Präambel

Die Grenze des Geltungsbereichs der Satzung wird im Bereich des Grundstücks Flur Nr. 1367, Gemarkung Tiefenbach, nach Nordwesten erweitert. Die Erweiterungsfläche ist im beigehefteten Lageplan dargestellt.

Der Lageplan M 1:1000 vom 10.09.2019 und der Lageplan M 1:2000 vom 10.09.2019 sind Bestandteil der Satzung.

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

Festsetzungen

Die Festsetzungen gelten für den Bereich der Erweiterungsfläche.

1. auf der Erweiterungsfläche ist maximal 1 Einzelhaus zulässig.
2. Dachform: nur Satteldach zulässig; für untergeordnete, erdgeschossige Anbauten auch Flach- oder Pultdach zulässig;
3. GRZ nicht größer als 0,3
Die zulässige Grundfläche ermittelt sich aus der Grundstücksfläche, die zwischen der Grundstücksgrenze zur Ortsstraße (Flur-Nr. 1369/1) und der südlichen Grenze der festgesetzten Ausgleichs- bzw. Eingrünungsfläche liegt.
4. Schallimmissionsschutz
Auf die schalltechnische Untersuchung „Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Oberkogel“ der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0520-9120/02 vom 09.05.2020, wird verwiesen.
In dem gekennzeichneten Bereich ist eine Errichtung von Gebäuden mit gemäß TA Lärm schutzbedürftigen Räumen unzulässig.
5. Gemäß dem beigehefteten Gutachten zur Eingriffregelung in der Bauleitplanung, das zum Bestandteil der Satzung gemacht wird, werden für das Erweiterungsgebiet folgende Maßnahmen festgesetzt.

Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen:

- 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.
- Materialien wie Kupfer-, Zink- und Bleibleche bei Dachdeckungen sind weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink-, oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Bodenschutz:

- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens nach Beendigung der Baumaßnahmen
- Schutzmaßnahmen gegen Erosion und Bodenverdichtung sind zu berücksichtigen

Ausgleich für Eingriffe:

- Für Eingriffe auf der Flur Nr. 1367, Gemarkung Tiefenbach werden 202 m² Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist nördlich angrenzend an das Erweiterungsgebiet zu erstellen.
- Für die Ausgleichsfläche werden Maßnahmen gemäß Nr. 4.2 im Gutachten zur Eingriffsregelung festgesetzt
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgende Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen.
- Für die Ausgleichsfläche wird ein Dünge- und Spritzmittelverbot festgesetzt.
- 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.

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.

Bei der Zufahrt zum neuen Baugrundstück handelt es sich um eine Sackstraße ohne öffentliche Wendemöglichkeit. Die Abfallbehälter sind daher an der nächstgelegenen, mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbare, öffentlichen Straße bereitzustellen.

Bei dem nahegelegenen Betrieb Fa. Kölbl GbR können durch Herstellungs- und Richtarbeiten, sowie Anlieferungs- und Lagerarbeiten erhöhte Geräuschimmissionswerte entstehen, diese sind in den Grenzen der in Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm i. d. Fassung vom 26. August 1996 festgelegten Umfang / Grenzen zu dulden.

Begründung

Die Satzung zur bebauten Ortsteil rechtsverbindlich Die Baulücken

Die Grundeige vom 13.05.20 um Flächen

Der Gemein Erweiterung

Im Ortsbe fügung.

Durch

Die st

Die l das für ga st

Begründung

Die Satzung zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Oberkoggl“ (Ortsabrundungssatzung Oberkoggl) ist seit dem 27.06.2006 rechtsverbindlich.

Die Baulücken wurden in der Zwischenzeit größtenteils bebaut.

Die Grundeigentümer von Flur Nr. 1367, Gemarkung Tiefenbach haben mit Schreiben vom 13.05.2018 beantragt, die Grenzen der Satzung nach Nord-West hin zu erweitern, um Flächen für ein Baugrundstück zu schaffen.

Der Gemeinderat hat dem Antrag in der Sitzung am 18.12.2018 zugestimmt und die Erweiterung der Satzung durch Änderung beschlossen.

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

Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt durch die bestehende Gemeindeortsstraße.

Die Lärmsituation im Bereich der Erweiterungsfläche wurde untersucht. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht auf der ganzen Erweiterungsfläche eingehalten werden. Am östlichen Rand der Fläche können sich durch Gewerbelärm Überschreitungen ergeben.

Aufgrund der möglichen Orientierungswertüberschreitungen wird als Maßnahme ein ausreichender Abstand der Wohnbebauung von den Gewerbebetrieben festgesetzt.

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 Oberkoggl erfolgt durch vorhandene Über- bzw. Unterflurhydranten.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB.

24. Juni 2020

Tiefenbach, den



(Christian Fürst, 1. Bürgermeister)





M = 1 : 1000



Planliche Festsetzungen

- alter Geltungsbereich
- neuer Geltungsbereich
- Pflanzung eines Hausbaums (Laubbaum
1. - 3. Ordnung oder Obstbaum-Hochstamm)
- Fläche für Ausgleichmassnahmen gemäß
§ 1a BauGB
- Bauverbot für Gebäude mit gemäß TA Lärm
schutzbedürftigen Räumen







LAGEPLAN M 1 : 1000

Zur 2. Änderung der Satzung über die Einbeziehung von Aussenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberkogel.



Norden





 alter Geltungsbereich


 neuer Geltungsbereich

LAGEPLAN M 1 : 2000

Zur 2. Änderung der Satzung über die Einbeziehung von Aussenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberkogel.

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

Gutachten zur Eingriffsregelung

Endfassung

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

Eingriffsregelung

Anlass

Die Grundstück
Schreiben vom
Einbeziehung
„Oberkogel“ zu

Um die plan
rat in seiner
zu ändern

Begründu
BauGB)
vorhand

Vorge

Best

„Ein

La

1.0

S

E

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Anlass

Die Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 1367, Gemarkung Tiefenbach, haben mit Schreiben vom 15.05.2018 beantragt die Grenzen der rechtsgültigen Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Oberkogel“ zu erweitern, um Flächen für ein Baugrundstück zu schaffen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.12.2018 beschlossen die Satzung durch eine 2. Änderung zu ändern.

Begründung für den Bedarf an Bauflächen in diesem Bereich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB): Im Ortsbereich Oberkogel sind derzeit keine bebaubaren Bauparzellen mehr vorhanden.

Vorgehensweise

Bestandsaufnahme und Abarbeitung des Leitfadens der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in die Bauleitplanung“ beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, 2003

1.0 Schritt 1

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Eine Ortsbegehung am 31.07.2019 ergab folgenden Sachverhalt:

Das Gebiet der Erweiterungsfläche umfasst 980 m², gegliedert in 580 m² Baufläche, 195 m² Schutzfläche (Fläche die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes freizuhalten ist und 205 m² bereits ausgebauter Straßenverkehrsfläche.

Die Erweiterungsfläche nördlich der Straßenverkehrsfläche wird gegenwärtig als Ackerfläche genutzt (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) und ist demnach in Kategorie I, oberer Wert einzustufen.



Abb. 1 Blick von Osten mit bestehender Straßenverkehrsfläche



Abb. 2 Blick von Westen

2.0 Schritt 2

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und weiteren Entwicklung der Planung

Da die Grundflächenzahl mit $\leq 0,3$ festgesetzt wird, ergibt die Einstufung in der „Maßnahmen zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ Typ B I mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Maßnahmen die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen führen, sind

- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen
- Pflanzung eines heimischen Laubbaums als Hausbaum (Linde, Eiche, Nussbaum, - Kastanie, oder Obst-Hochstamm)

Wasserhaushalt

- Reduzierung des Versiegelungsgrades, durch versickerungsfähige Beläge bei Stellplatzflächen und Stauräumen vor Garagen
- Rückhaltung des Niederschlagwassers, Zisternen (3.000 l) zur Gartenbewässerung, - Niederschlagwasser ist breitflächig auf den Baugrundstücken zu versickern.
- Materialien wie Kupfer-, Zink- und Bleibleche bei Dachdeckungen sind weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink-, oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Bodenschutz:

- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens nach Beendigung der Baumaßnahmen
- Schutzmaßnahmen gegen Erosion und Bodenverdichtung sind zu berücksichtigen

3.0 Schritt 3

Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Die Einstufung für die vom Eingriff betroffene Fläche erfolgt in ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- Ackerfläche
- bisheriger Ortsrandbereich ohne Grünstruktur

Der Kompensationsfaktor in Verbindung mit Typ B (GRZ $\leq 0,35$) sieht einen Wert 0,2 – 0,5 vor.

Aufgrund der oben beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor mit 0,3 bestimmt.

Erweiterungsfläche	980 m ²
Kompensationsfaktor	0,3
Kompensationsumfang	294 m ²

4.0 Schritt 4

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Zielvorstellung bei der Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist, dass der Ausgleich jeweils auf Grundstücksflächen durchgeführt werden kann, die im Eigentum der jeweiligen Verursacher sind. Die Ausgleichsflächen können sich dabei sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches befinden.

Zielvorstellung bei der Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen ist, durch Festsetzungen zur besseren Einbindung des nördlichen Ortsrandes in das Landschaftsbild beizutragen. Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.

Für Eingriffe im Erweiterungsbereich außerhalb des Geltungsbereiches:

- Ausgangssituation:
- Angestrebte Maßnahmen einer Hecke, Feldgehölzreihen
- Anerkennungsfaktor
- Anrechenbare Fläche

Der Flächenausgleich

- 4.2 Für die Ausgleichsmaßnahmen zur Entwicklung der Artenvielfalt auf der Ausgleichsfläche, Sorten, Standorten, Fertigstellung der Grünflächen. Das Maß für die Regenerationsfähigkeit der Ausgleichsflächen.

- 4.3 Die jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Für Eingriffe im Erweiterungsbereich wird nördlich angrenzend an die Parzellen, außerhalb des Geltungsbereichs eine Ausgleichsfläche von 203 m² ausgewiesen.

- Ausgangssituation: Ackerfläche 202 m²
- Angestrebte Maßnahme oder Nutzung: ökologische Aufwertung durch Anpflanzung einer Hecke, Feldgehölz oder Streuobst;
- Anerkennungsfaktor: 1,5
- Anrechenbare Ausgleichsfläche: 203 m² x 1,5 = **304 m²**

Der Flächenausgleich ist somit quantitativ und qualitativ gegeben.

4.2 Für die Ausgleichsfläche wird festgesetzt:

Maßnahmen:

Entwicklung eines extensiv gepflegten Wiesenstreifens mit Obsthochstämmen
Auf der Ausgleichsfläche sind vier Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten, Stammhöhe > 1,80 m im Abstand von 8,50 bis 10,0 m zu pflanzen.

Fertigstellungspflege:

Die Grünfläche ist zweimal/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.

4.3 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen.

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.

Für die Ausgleichsfläche wird ein Dünge- und Spritzmittelverbot festgesetzt.

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

5.0 Anlagen

DIN A4-Blatt Vermeidungs-, Ausgleichsmaßnahmen

M 1:1000

6.0 Bearbeitung

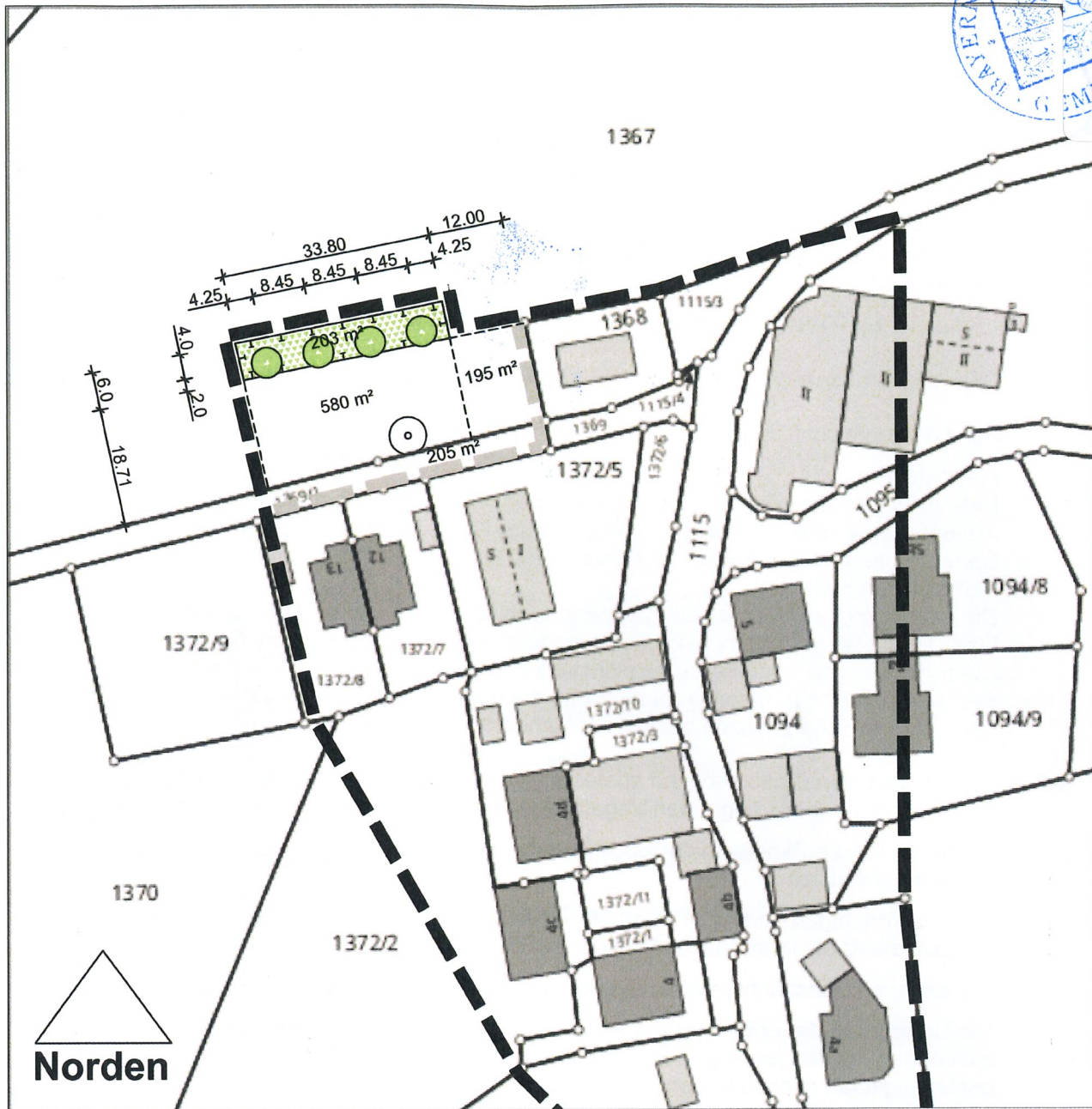
Architekturbüro Rolf
Feldstraße 28a, 94121 Salzweg
Tel. 0851 / 30784
Fax 0851 / 30786
rolf-architekten@t-online.de

Salzweg, den 10.09.2019







.....
Axel Rolf, Architekt Dipl.-Ing. (FH)



geändert: 11.05.2020



Eingriffsregelung Vermeidungs-, Ausgleichsmaßnahmen

-  alter Geltungsbereich
-  neuer Geltungsbereich
-  Pflanzung eines Hausbaums (Laubbaum 1. - 3. Ordnung oder Obstbaum-Hochstamm)
-  Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB
-  Entwicklung artenreiches Grünland durch extensive Pflege mit 2-maliger Mahd / Jahr ab Mitte Juni und ab Anfang September, Abfuhr Heu, keine Düngung.
-  Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen 2xv mB, StU 10-12

LAGEPLAN M 1 : 1000

Zur 2. Änderung der Satzung über die Einbeziehung von Aussenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberkogel.