ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

„MÄBENBERG-OST“

der Gemeinde Georgensgmünd
Ortsteil Mäbenberg
für die Fl.Nr. 237 der Gemarkung Mäbenberg

gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Verfasser:

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
Dipl.- Ing. Univ. Martin Eisenberger, Beratender Ingenieur
Dipl.- Ing. (FH) Renate Eisenberger, Architektin
Dipl.- Ing. (FH) Robert Streb, Bauingenieur
Münchener Straße 88
91154 Roth
Tel: 09171/ 89 55 372 Fax: / 89 55 427
E-mail.:info@eisenberger-streb.de

Aufgestellt: 08.01.2019

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS **1**

SATZUNG **2**

§ 1 Geltungsbereich *2*

§ 2 Bestandteile *2*

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben *2*

§ 4 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise *3*

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Grünordnung *4*

§ 6 Verkehrsfläche *4*

§ 9 Inkrafttreten *5*

BEGRÜNDUNG **6**

1. Lage *6*

2. Ziel und Zweck der Ortsabrundungssatzung *6*

3. Vorbereitende Bauleitplanung *7*

4. Lage, Größe und Topographie des Satzungsgebietes *8*

5. Voraussetzungen *9*

6. Erschließung *9*

7. Immissionsschutz *10*

8. Festsetzungen *10*

9. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *11*

10. Eigentumsverhältnisse *12*

11. Verfahren *12*

VERFAHRENSVERMERKE **13**

ANLAGE 1: *Übersichtslageplan M=1:50.000, Lageplan M=1:500 und Geländeschnitt inkl. Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise durch Text in der Fassung vom 08.01.2019*

ANLAGE 2: *Eingriffsregelung in der Ortsabrundungssatzung des Planungsbüros Dunz, Landschaftsarchitekten, Weißenburg in der Fassung vom 07.11.2018*

SATZUNG

Die Gemeinde Georgensgmünd, Landkreis Roth, erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung folgende Satzung per Satzungsbeschluss vom ..... :

„ORTSABRUNDUNGSSATZUNG MÄBENBERG-OST"

§ 1
Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan.

(2) Größe des insgesamt überplanten Bereichs ca. 1.300 qm.

(3) Die im Lageplan gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 237, Gemarkung Mäbenberg, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 2
Bestandteile

Die Ortsabrundungssatzung besteht aus einem Übersichtslageplan M=1:50.000, dem Lageplan M=1:500, einem Geländeschnitt inkl. Festsetzungen durch Planzeichen in der Fassung vom 08.01.2019 (Anlage 1), und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Ortsabrundungssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 27.12.2018 sowie die Eingriffsregelung in der Ortsabrundungssatzung des Planungsbüros Dunz, Landschaftsarchitekten, Weißenburg (Anlage 2) beigefügt.

§ 3
Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB.

(2) Soweit für die betreffende Fläche ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach §30 BauGB

§ 4
Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

(1) Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach §5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgelegt.

(2) Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im zeichnerischen Teil (Anlage 1) festgesetztenHöchstwerte für Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO und Geschossflächenzahl (GFZ) nach §20 BauNVO.

(3) Es ist entsprechend der bestehenden Bebauung die offene Bauweise zulässig.

(4) Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO.

(5) Die Bebauung ist maximal zweigeschossig auszuführen.

(6) Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO wird für Garagen eine mittlere Wandhöhe von 3,50m zugelassen

(7) Der Baukörper für ein zulässiges Wohngebäude kann bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz und an Grundstückszugänge bzw. -zufahrten nach Art. 5 BayBO, mit variabler Firstrichtung und variablem Standort, innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen frei platziert werden.

(8) Zur Dacheindeckung sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun-, Braun-, Grau- oder Anthrazittönen zu verwenden.

(9) Die Dachneigung kann zwischen 20° und 45° frei gewählt werden.

(10) Der Kniestock darf eine Höhe von bis zu 1,8 m aufweisen.

(11) Dachüberstand Traufe max. 70 cm; Dachüberstand Ortgang max. 100 cm

(12) Dachaufbauten, wie Gauben oder Zwerchgiebel sind zulässig.

(13) Dachaufbauen, Garagen und Carports können neben einem Satteldach auch mit einem Flach- oder Pultdach errichtet werden.

(14) Für Dachgauben soll die Dachneigung zwischen 10° und 55° betragen.

(15) Nebengebäude, Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

(16) Garagen mit straßenseitiger Zufahrt dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtete werden.

(17) Abweichende Arten der baulichen Nutzung sind möglich. Hierbei ist bei Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens auf die umgebende Bebauung Bezug zu nehmen. Diese stellt sich dem Gebietscharakter nach als Dorfgebiet dar.

§ 5
Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Grünordnung

(1) Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft, der sich aus der Bebauung der Ortsabrundungsfläche ergibt, erfolgt durch eine extensive Nutzung einer Ausgleichsfläche, mit Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz.

(2) Die Mindestgröße der Ausgleichsfläche für die Ortsabrundungssatzung „Mäbenberg-Ost“ wird gemäß Anlage 2, Abschnitt „3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ auf 390,00 m2 festgesetzt.

(3) Zusätzlich werden gemäß Anlage 2, Abschnitt „4. Ausgleichfläche“ auf der Fläche Obstbaum-Hochstämme lokaler Sorten gepflanzt. Die Gehölze werden ausreichend gewässert, mit einem fachgerechten Erziehungs- bzw. Pflegeschnitt versehen und dauerhaft erhalten.

(4) Die Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereichs im Norden an die Bauparzelle angrenzend auf Flurnummer 237 Tfl. mit 400,00 m^2 festgesetzt. Ersatzweise kann der Ausgleich, auch auf einer anderen geeigneten Fläche des Eigentümers erfolgen. Hierzu ist jedoch die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Roth erforderlich.

(5) Darüber hinaus hat die Anlage/Anpflanzung einer privaten Grünfläche entsprechend den Darstellungen und Festsetzungen des angefügten Lageplans (Anlage 1) zu erfolgen.

(6) Als weitere Maßnahmen zur Grünordnung wird entlang der östlichen und südlichen Bauflächengrenzen der Fl.Nr. 237 der Gemarkung Mäbenberg auf einem ca. 1-1,5 m breiten Streifen Baum- oder Strauchpflanzung festgesetzt.

(7) Je Grundstück ist ein Baum (Hoch- oder Halbstämme) zu pflanzen.

(8) Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig.

(9) Als Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind Hecken, Bäume, Gabionen, Steine und Zäune zulässig.

(10) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind gärtnerisch zu gestalten.

(11) Die Gestaltung der befestigten Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Hofflächen soll mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen, um die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

(12) Die dargestellten Maßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Bebauung der Einbeziehungsfläche folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

§ 6
Verkehrsfläche

Die Anbindung des Grundstückeserfolgtüber die Gemeindeverbindungsstraße Mäbenberg-Asbach.

§9
Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Georgensgmünd, den .....

Ben Schwarz
1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1. Lage

2. Ziel und Zweck der Ortsabrundungssatzung

Die Gemeinde Georgensgmünd beabsichtigt im Ortsteil Mäbenberg den Erlass einer Ortsabrundungssatzung nach §34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Fl.Nr.Tfl. 237 Gemarkung Mäbenberg.

Die Gemeinde will im Rahmen ihrer Planungshoheit mit dem Erlass dieser Ortsabrundungssatzung den Bestand und die Entwicklung des Dorfes nachhaltig sichern und einer Abwanderung und Verödung des Dorfes frühzeitig entgegentreten.

Derzeit sind im Ortsbereich keine verfügbaren Bauflächen käuflich zu erwerben bzw. ausgewiesen.

Die Ortsabrundungssatzung dient daher der Deckung örtlichen Baulandbedarfes für die junge nachwachsende Generation des Dorfes, die in ihrem Heimatdorf sesshaft bleiben oder hierher wieder zurückkommen möchte.

Es solldie Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich gesichert und maßvolle Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehung, in die Ortsabrundungssatzung, der betreffenden Fläche in die im Zusammenhang bestehende Bebauung des Ortsteils Mäbenberg nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind gegeben.

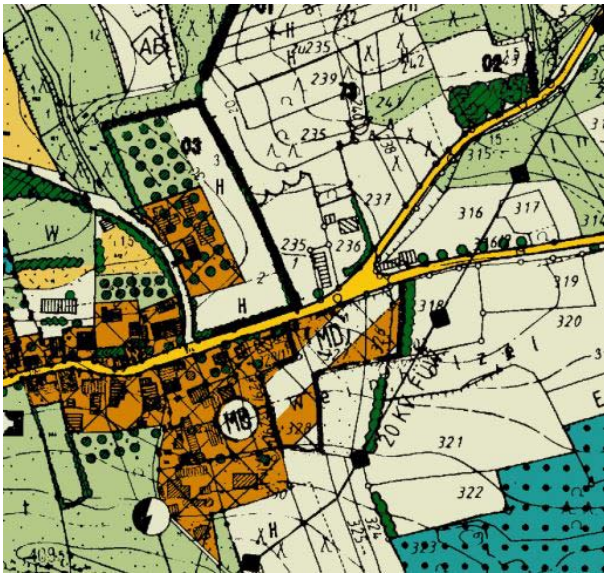
Die bauliche Nutzung des umgebenden Bereichs nördlichsowie auch westlich entlang der Konrad-von-Megenberg-Straße ist durch Wohnbebauung geprägt. Eine Bebauung des Grundstückes ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Neben der Möglichkeit zur Bebauung will der Gemeinderat mit dieser Satzung zudemdie bauliche Abrundung des östlichen Ortsrandes von Mäbenberg sichern und im Zuge von Neubaumaßnahmendie Ortsrandeingrünung verbessern. Die Bebauung soll daher mit anschließender Eingrünung der Flächen einen neuen Ortsrand gegenüber der freien Landschaft bilden.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Mäbenberg-Ost“ liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietsfläche (MD) nach §5 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Die Flurstücke im Geltungsbereich der Satzung sind als "Grünfläche/Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Der rechtskräftigeFlächennutzungsplanfür den Vorhabenbereich ist nachfolgend dargestellt:



Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

Innerhalb der Grenzen der neuen Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §34 BauGB und es sind ausschließlich Wohngebäude mit zugehörigen Nebengebäuden zulässig. Die Ortsabrundungssatzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Die Bebaubarkeit richtet sich also auch hier nach §34 BauGB und es sind nur Wohngebäude zulässig.

4. Lage, Größe und Topographie des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Mäbenberg der Gemeinde Georgensgmünd.

Es umfasst das Grundstück Fl.Nr.Tfl.237der Gemarkung Mäbenberg.

Die Fläche des Grundstücks Fl.Nr.Tfl. 237 fällt leicht von Süd-West nach Nord-Ost ab und wird derzeit als Grünland genutzt.

Gewässer befinden sich nicht in der Nähe.

5. Voraussetzungen

Gemäß §34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3, dass

1. Sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar sind,

2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Ortsabrundungssatzung Mäbenberg-Ost ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Es werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG auslösen.

6. Erschließung

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücksflächen ist gesichert.

Verkehr:
Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Gemeindestraße Mäbenberg-Asbach gesichert.

Wasser:
Für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband zur Wasserversorgung der Büchenbach-Aurach-Gruppe zuständig. Hierfür ist ein entsprechender Antrag durch die Bauherren zu stellen.

Abwasser:
Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Der Schmutzwasserkanal beginnt beim Grundstück Fl.Nr. 316 und verläuft in Richtung Westen in der Konrad-von-Megenberg-Straße. Die Abwasserentsorgung hat gegebenenfalls durch Anschluss mittels privater Hebeanlage zu erfolgen.

Elektro:
Die Stromversorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Die Grundstückseigentümer verpflichten sich, alle für die Erschließung (incl. Hausanschlüsse) anfallenden Kosten zu tragen.

7. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung grenzt an bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Lärm-/Staub- und Geruchseinwirkungen entstehen durch die Bewirtschaftung angrenzender Landwirtschaftsflächen. Dies gilt im ländlichen Bereich überall an den Ortsrändern und ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zu dulden.

8. Festsetzungen

Gemäß §34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in Mäbenberg werden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise getroffen.

Die Ortsabrundungssatzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

Zulässig sind aufgrund des ländlichen Charakters Wohngebäude als Einzelgebäude mit einer GrundflächenzahlGRZ (§19 BauNVO) von max. o,35 und einer Geschossflächenzahl GFZ (§20 BauNVO) von max. o,5.

Um dem Gebiet eine Prägung als Wohngebiet zu verleihen, wird grundsätzlich eine offene Bauweise gemäß §22 (2) BauNVO mit Einzelhäusern festgesetzt.

Bei der Gestaltung der Baukörper sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen: Der umgebende Raum des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohn- und Mischbebauung mit Satteldach.

Das Bild des Ortseingangs im Geltungsbereich der Satzung wird insbesondere durch Gebäude mit einer Dacheindeckung in Rot-, Rotbraun- und Grautönen sowie einer Dachneigung zwischen 20° und 30° dominiert.

Um ein homogenes Gesamtbild zu schaffen, ist die Festsetzung der Dachneigung als Satteldach mit 20° bis 45° angebracht. Es kann eine ein- bis zweigeschossige Bauweise gewählt werden. Zur Dacheindeckung sollen in Übereinstimmung mit dem Bestand ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun-, Braun-, Grau- oder Anthrazittönen verwendet werden.

Festzuhalten bleibt, dass sich Maßnahmen, welche die zuvor genannten Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Art der baulichen Nutzung berücksichtigen, sich in die Umgebung einfügen.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind gärtnerisch zu gestalten. Je Grundstück ist ein Baum zu pflanzen. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig.

Als weitere Maßnahmen zur Grünordnung wird entlang der östlichen und südlichen Bauflächengrenzen der Fl.Nr. 237 der Gemarkung Mäbenberg auf einem ca. 1-1,5 m breiten Streifen Baum- oder Strauchpflanzung festgesetzt.

Als Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind Hecken, Bäume, Gabionen, Steine und Zäune zulässig.

Befestigte Flächenfür Zufahrten und Stellplätze sowie Hofflächen sind zur Vermeidung der Bodenverdichtung mit wasserdurchlässigenBelägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine usw.)auszuführen.

Nach Fertigstellung der Gebäude, bzw. auf der darauffolgenden Vegetationsperiode, sind die Ausgleichsflächen bzw. die festgesetzten weiteren Maßnahmen zur Grünordnung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Um zukünftige Entwicklungen nicht unnötig einzuschränken sind abweichende Arten der baulichen Gestaltung möglich. Hierbei ist bei Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens auf die umgebende Bebauung Bezug zu nehmen.

9. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eingehend zu betrachten.

§ 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB verfügt, dass auch bei Entwicklungssatzungen die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden sind, d.h., dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen und der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Maße vorzusehen sind.

Diesbezüglich wird auf den dieser Begründung als **Anlage 2** beigefügten naturschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Eingriffsregelung verwiesen.

Da durch eine Ortsabrundungssatzung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen, der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Gemäß Abhandlung des Planungsbüros Dunz soll zum Ausgleich die Einbeziehung

und Aufwertung eines Teils, der im Norden an die Bauparzelle grenzenden Wiese erfolgen.

Als Kompensation für den Eingriff sind weitere grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.

10. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Fl.Nr. 237 der Gemarkung Mäbenberg befindet sich im Privateigentum. Erwerbsabsichten der Gemeinde Georgensgmünd bestehen nicht.

11. Verfahren

Für das Aufstellungsverfahren gelten die Regelungen des vereinfachten Verfahrens für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend. Das Verfahren an sich richtet sich nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Georgensgmünd hat in seiner Sitzung am .....die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung beschlossen.

2. Beteiligung der Behörden

Zu dem Satzungsentwurf in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis .....beteiligt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom .....wurde gemäß §34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis .....öffentlich ausgelegt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Georgensgmünd hat mit Beschluss vom .....die Satzung in der Fassung vom .....beschlossen.

Georgensgmünd, den .....

Ben Schwarz
1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am .....gemäß §34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ortsabrundungssatzung ist am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

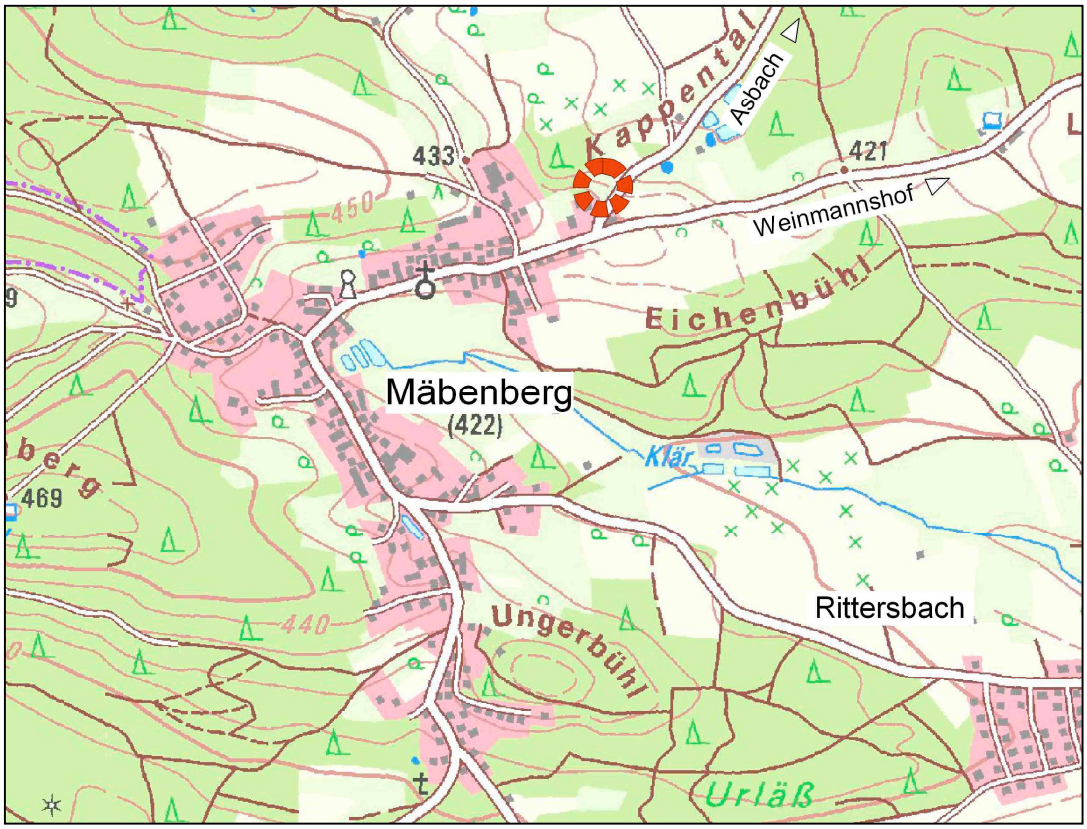
Georgensgmünd, den .....

Ben Schwarz
1. Bürgermeister

Eingriffsregelung in der Ortsabrundungssatzung ‘Mäbenberg-Ost‘,

der Gemeinde Georgensgmünd

- 7. 11. 2018 -



Bearbeitung: Planungsbüro Dunz, Landschaftsarchitekten, Weißenburg

1. Räumliche Lage

Naturräumlich liegt Mäbenberg im Bereich der Abenberger Hügelgruppe, welche die Keuperplatte um bis zu 60 m überragt. Der Ort nutzt die höhere Lage, die vor allem durch eine Decke aus Sandsteinbänken im Feuerletten besteht. Die mit der Satzung einbezogene Fläche am nordöstliche Ortsrand, hat eine Höhenlage von 422 – 426 m über NN und ist leicht nach Osten bis Nordosten geneigt. Die Hochlagen westlich des Ortes, erreichen mit dem Leitenstein 469 m über NN.

2. Auswirkungen auf Schutzgüter

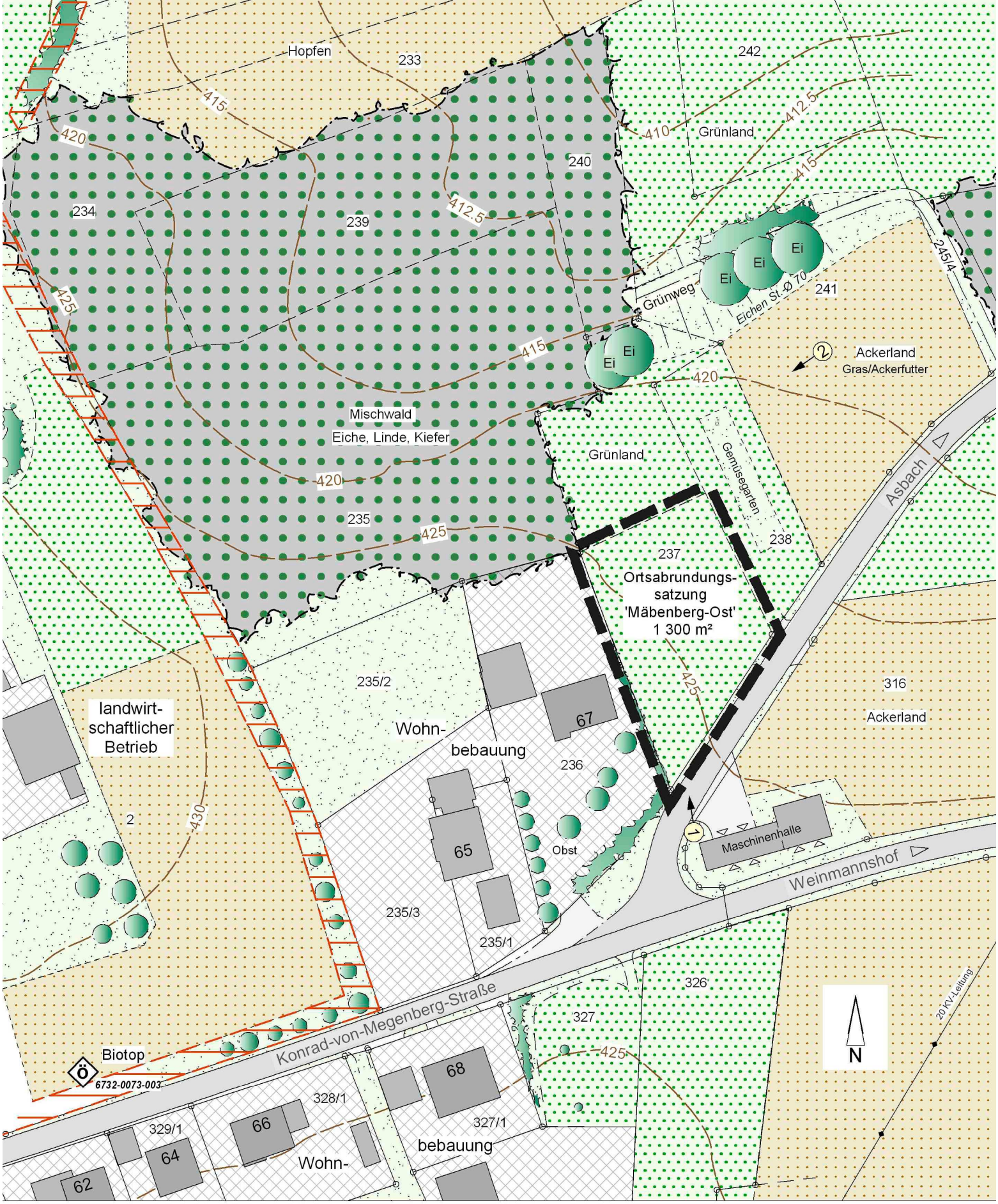
2.1 Natur- und Landschaftsschutz

Die einbezogene Außenbereichsfläche, für die Baurecht geschaffen werden soll, ist hinsichtlich der Flora und Fauna von geringer Bedeutung. Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten sind nicht betroffen.
Eine Bebauung der Fläche führt daher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Arten und Lebensräume'. Der einbezogene Teil von Fl.-Nr. 237 umfaßt – ohne Ausgleichsfläche – 1 300 m² und ist als Grünland genutzt. Der geplante Bereich befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes, Natura 2000 Gebiete (FFH- und SPA-Gebiete) sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

2.2 Boden, Wasser

Durch Flächenbeanspruchung und Versiegelung wird in das Schutzgut Boden eingegriffen, das mit den anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist. Es handelt sich dabei um unbebaute Flächen mit landschaftstypischen Bodenverhältnissen, die bisher nur in geringem Umfang anthropogen überprägt sind. Bei Mäbenberg werden die Lagen von Schichten des Feuerletten gebildet.
Die bindigeren Substrate der roten Letten und rostfarbigen Sandsteinbänke sind aber teilweise durch sandiges Material überlagert.
Nach der Bodenschätzungskarte ist der Planungsbereich auf Flurstück Nr. 237 mit Sl 3 D bezeichnet (Ackerstandort, schwach lehmiger Sand, Zustandsstufe 3, Diluvialboden). Die Zustandsstufe 3 kennzeichnet einen Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit durch eine humushaltige 20- 30 cm mächtige Krume, mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund. Die Boden- und Ackerzahlen liegen mit 36/36 und im nördlichen Teil der Fläche mit 36/33, geringfügig unter dem Landkreisdurchschnitt (37/38).

Das Gelände entwässert überwiegend nach Nordosten zum Kappental. Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten und Grundwasser sind nicht betroffen. Als Eingriff in den Wasserhaushalt ist die Verminderung der Versickerungsfähigkeit aufgrund der zu erwartenden Versiegelung zu sehen. Dadurch wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Durch Rückhaltung, begrünte Flächen, Versickerungsmulden und wasserdurchlässige Beläge, soll dem Schutz des Wassers Rechnung getragen werden.



Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

M 1 : 1 000

- bebaute Flächen
- Waldbestand
- Gras- u. Krautflur
- 1 Fotostandort - Fotos im Text
- Abgrenzung
- 425 Höhenverlauf
- Gehölzbestände im Umfeld
  Ei = Eiche, O = Obstbaum
- Ackerflächen
- Grünland
- Ö Biotop

2.3 Landschaftsbild

Den betreffenden nordöstlichen Ortsrand prägen die neuere Wohnbebauung und eine landwirtschaftliche Maschinenhalle, die in weitgehend ebenere Lage errichtet wurden. Die Anschlußbereiche und vor allem das etwas weitere Umfeld, sind durch das Formen- und Nutzungsgefüge der Landschaft vergleichsweise vielfältig strukturiert.
Mit der Satzung wird der bebaute Bereich geringfügig, um eine Parzelle erweitert und der neue Ortsrand festgelegt.
Störungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, wenn die Gebäudegestaltung an die umgebende Bebauung angepasst wird (ein- bis zweigeschossig, mit Satteldach). Eine Beeinträchtigung von Blickbeziehungen zum Wald und zur freien Landschaft, entsteht allenfalls im Nahbereich.
Mit den Festsetzungen wird den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen. Neben der Gebäudegestaltung ist in der Randlage, auch die Freiflächengestaltung und Eingrünung wichtig. Wesentliche Landschaftsbezüge bilden der Waldbestand und die anderen Gehölzbestände.
Im Zuge der Bauausführung wird die Freifläche gestaltet, mit Laubgehölzen bepflanzt und in die Landschaft eingebunden. Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden zusätzliche Grünstrukturen entwickelt.

Hinsichtlich Freizeit und Erholung sind zwar keine Wander- oder Radwege in unmittelbarer Nähe vorhanden, die Straßen und Wege in diesem Bereich sind aber allgemein für die Bezüge zwischen Dorf und Landschaft und die siedlungsnahe Erholung wichtig.

Foto 1 u. 2: Der Geltungsbereich an der GV-Straße, aus südlicher und östlicher Richtung.

2.4 Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind durch das geplanten Vorhaben keine Umweltauswirkungen zu erwarten.
In den Kartenunterlagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist im betreffenden Bereich kein Bodendenkmal verzeichnet. Bauliche Ensemble sind im Planungsbereich ebenfalls nicht vorhanden. Im Umfeld des Planungsbereichs befinden sich markante alte Eichen, die aber vom Vorhaben nicht betroffen sind.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die satzungsrechtlichen Regelungen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da für die einbezogene Außenbereichsfläche (Flurstück Nr. 237, TF) Baurecht geschaffen wird. Es ist deshalb bei der Aufstellung der Satzung die Eingriffsregelung anzuwenden.
Auf Grund der Betroffenheit der Funktionen erfolgt ein ökologischer/ naturschutzfachlicher Ausgleich für die festgestellten Eingriffe.

Ortsabrundungssatzung ‘Mäbenberg Ost‘, der Gemeinde Georgensgmünd
nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

gemäß Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU)

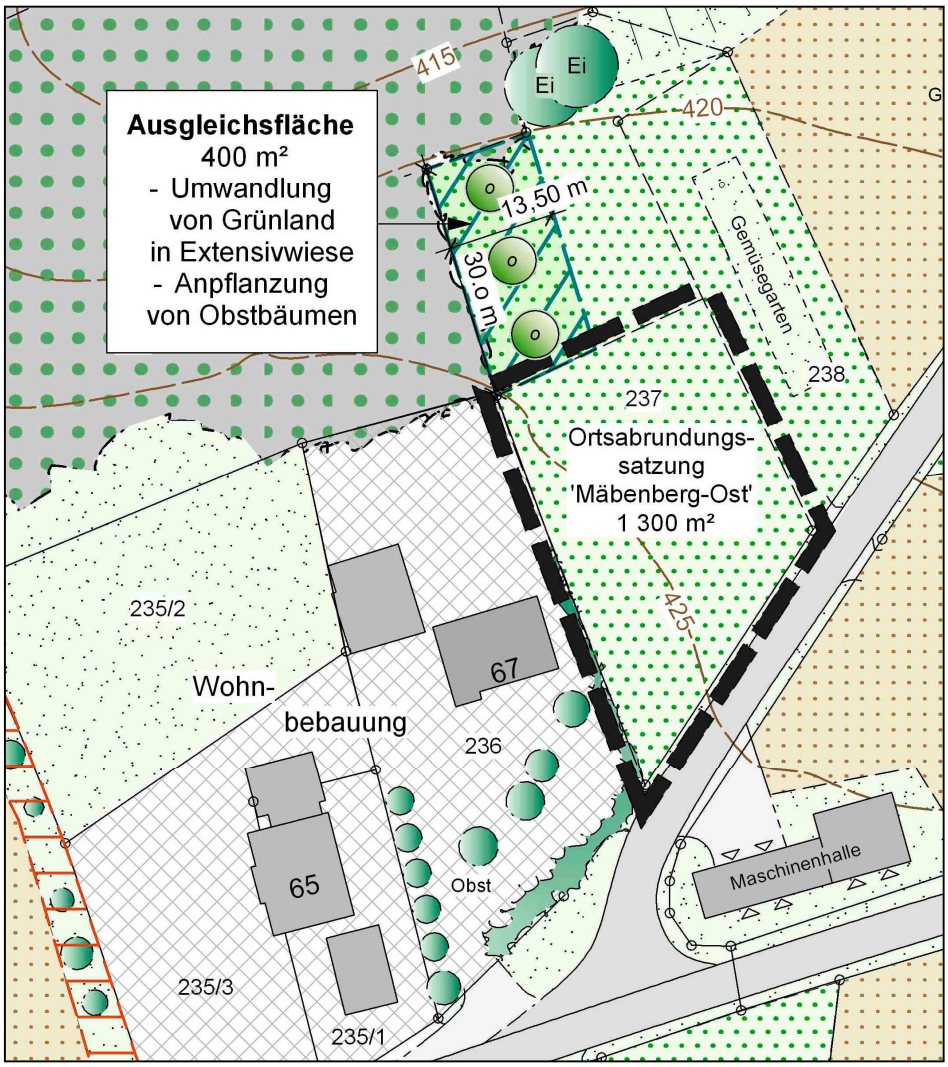
Fl.-Nr.	Vegetationsbestand	Bebauungstyp	Flächenkategorie	Beeinträch-tigungs-intensität	Kompen-sations-faktor	Begründung des Kompensationsfaktors (s. Listen 1a bis 1c des Leitfadens)	Flächen-größe m²	Flächenbedarf für Ausgleichs-maßnahmen m²
237 (TF)	Grünland / intensiv gepflegte Grün-flächen	Bebauungs-typ B: Niedriger Ver-siegelungs- und Nutzungsgrad GRZ ≤ o,35	Kategorie I: Flächen geringer Bedeutung für den Naturhaushalt	B I	o,3	Liste 1a: Grünland / intensiv ge-pflegte Grünflächen	1 300 m²	390 m²
Gesamtbedarf an Fläche für Ausgleichsmaßnahmen								390 m²

In der Ortsabrundungssatzung sind im Bereich der Fläche, durch die ein Ausgleichsbedarf entsteht, auch Maßnahmen zur Grünordnung vorgesehen. Diese dienen zur Verminderung der Eingriffe und sind bei der Bemessung des Kompensationsfaktors berücksichtigt.

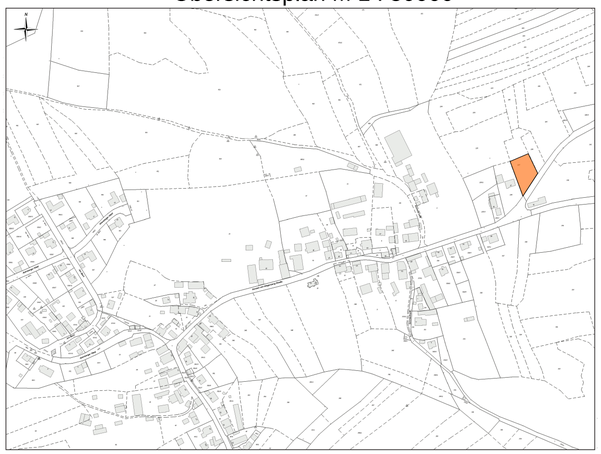
4. Ausgleichsfläche

Extensivierung von Grünland und Entwicklung zur Streuobstwiese, Flurstück Nr. 237, Gemarkung Mäbenberg, Teilfläche 400 m²

Zum Ausgleich ist die Einbeziehung und Aufwertung eines Teils, der im Norden an die Bauparzelle grenzenden Wiese vorgesehen. Die Fläche wird derzeit intensiv gepflegt /gemäht.
Geplant ist eine extensive Nutzung der Fläche, mit Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz.
Zusätzlich werden auf der Fläche Obstbaum-Hochstämme lokaler Sorten gepflanzt. Die Gehölze werden ausreichend gewässert, mit einem fachgerechten Erziehungs- bzw. Pflegeschnitt versehen und dauerhaft erhalten.



Übersichtsplan M 1 : 50000



GELÄNDE-SCHNITT A - A

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung

2. Art der Nutzung

MD — Dorfgebiet

3. Mass der baulichen Nutzung

0,35 — Grundflächenzahl GRZ

(0,5) — Geschossflächenzahl GFZ

II — Zahl der Vollgeschosse, maximal

4. Höhenlage

425,00 — Festgesetzte Höhe des OK Rohfußbodens von Hauptgebäuden im Erdgeschoss in Metern über Normalnull. Das festgesetzte Maß darf bis max. 0,30 m über- oder unterschritten werden

FH max. 433,50 m ü.NN — Festgesetzte max. Firsthöhe in Metern über Normalnull

5. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

E — nur Einzelhäuser zulässig

SD — Satteldach

PD — Pultdach

FD — Flachdach nur auf Dachaufbauten, wie Gauben, oder Zwerchgiebel, Garagen und Carports

20° - 45° — minimale bzw. maximale Dachneigung in Grad

1,80 m — Kniestockhöhe max. 1,80 m

6. Grünordnung

private Grünflächen

Baum- oder Strauchpflanzung mit Standortbindung auf privater Grünfläche

Hoch- oder Halbstämme ohne Standortbindung auf privaten Grünflächen

7. Hinweise

Vorgeschlagene Gebäudeform

Vorgeschlagene Gebäudeform Garage / Carport

bestehende Gebäude

237 — bestehende Flurnummern

370,00 — Höhenlinie

vorgesehene Grundstückserschliessung

Parzelierungsvorschlag mögliche Grundstücksgrenze

Hinweise durch Text

1. die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet.

Anlage 1

GEMEINDE GEORGENSGMÜND
Ortsabrundung
"Mäbenberg-Ost"

der Gemeinde Georgensgmünd
Ortsteil Mäbenberg

M 1 : 500

Ausfertigung Fassung von: 08.01.2019

Aufgestellt:

Roth, den 08.01.2019

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
Dipl.- Ing. Univ. Martin Eisenberger, Beratender Ingenieur
Dipl.- Ing. (FH) Renate Eisenberger, Architektin
Dipl.- Ing. (FH) Robert Streb, Bauingenieur
Münchener Straße 88
91154 Roth
Tel: 09171/ 89 55 372 Fax: / 89 55 427
E-mail.:info@eisenberger-streb.de

BAYERISCHE INGENIEUREKAMMER-BAU KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
Dipl.-Ing. Univ. Martin Eisenberger
BayikaBau
Bauvorlage-berechtigter 33428

08.01.2019