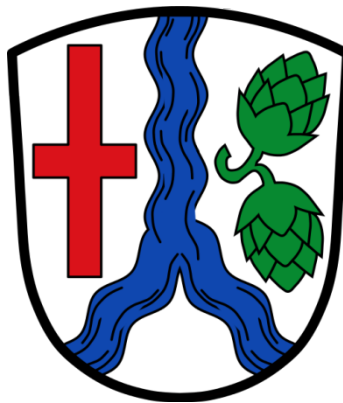


ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

„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

Geändert: 29.04.2019

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis.....	1
Satzung	2
§ 1 Bestandteile.....	2
§ 2 Geltungsbereich	2
§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben.....	2
§ 4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche.....	3
§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich und Grünordnung	3
§ 6 Verkehrsfläche	4
§ 7 Hinweise durch Text für Bebauung	5
§ 8 Inkrafttreten	6
Begründung	7
1. Lage	7
2. Ziel und Zweck der Ortsabrundungssatzung.....	7
3. Vorbereitende Bauleitplanung	8
4. Lage, Größe und Topographie des Satzungsgebietes	9
5. Voraussetzungen.....	10
6. Erschließung	10
7. Immissionsschutz	11
8. Festsetzungen	11
9. Baumfallzone.....	13
10. Denkmalschutz/ Bodendenkmalschutz	14
11. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	14
12. Eigentumsverhältnisse	15
13. Verfahren.....	15
Verfahrensvermerke	16

Anlage 1: Zeichnerischer Teil mit Übersichtslageplan M=1:50.000, Lageplan M=1:500 und Geländeschnitt inkl. Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise durch Text in der Fassung vom 29.04.2019

Anlage 2: Eingriffsregelung in der Ortsabrundungssatzung des Planungsbüros Dunz, Landschaftsarchitekten, Weißenburg in der Fassung vom 24.04.2019

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 Bestandteile

Die Ortsabrundungssatzung besteht aus einem zeichnerischen Teil mit Übersichtslageplan M=1:50.000, Lageplan M=1:500, Geländeschnitt M=1:500 inkl. Festsetzungen durch Planzeichen in der Fassung vom 29.04.2019(Anlage 1), und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Ortsabrundungssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 29.04.2019sowie die Eingriffsregelung in der Ortsabrundungssatzung des Planungsbüros Dunz, Landschaftsarchitekten, Weißenburg in der Fassung vom 24.04.2019(Anlage 2) beigelegt.

§ 2 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M=1:500.
- (2) Größe des insgesamt überplanten Bereichs ca. 1.300 qm.
- (3) Die im Lageplan M=1:500gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 237, Gemarkung Mäbenberg, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in §2 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

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze gem. Lageplan M=1:500 zu errichten. Ausgenommen hiervon sind: Nebengebäude und notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2+3 BauNVO.
- (2) Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5.
- (3) Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- (4) Die Bebauung ist maximal zweigeschossig auszuführen.
- (5) Es wird eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt. Diese wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss. Das zulässige Maß des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) darf hier max. 425,30 m ü. NN nicht überschreiten.
- (6) Die im Lageplan M=1:500 eingetragene Firstrichtung von Hauptgebäuden ist zu beachten. Abweichungen bis zu 15° sind zulässig. Für Nebengebäude, Garagen, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und dgl. darf von der Festsetzung abgewichen werden.
- (7) Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis zu 45° zulässig. Die maximal zulässige Kniestockhöhe beträgt 1,8 m. Dachaufbauten, wie Gauben oder Zwerchgiebel sind zulässig. Für Dachaufbauten, Anbauten, Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch Flach- oder Pultdächer zulässig.
- (8) Zur Dacheindeckung sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun-, Braun-, Grau- oder Anthrazittönen zu verwenden.
- (9) Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO.

§ 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) Die Ausgleichsfläche wird gem. Lageplan M=1:500 (Anlage 1) außerhalb des Geltungsbereichs auf Fl.Nr. 237 Tfl. mit 400,00 m² 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. Die Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der herstellenden Kompensationsmaßnahmen von der Gemeinde mit

- Formblatt an das Ökoflächenkataster, Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Hof, zu melden.
- (4) Als Extensivwiese ist die Ausgleichsfläche nach einer Aushagerungsphase maximal zweischürig, erste Mahd nicht vor dem 15.06. zu bewirtschaften. Das Schnittgut wird jeweils entfernt.
 - (5) Zusätzlich werden gemäß Anlage 2, Abschnitt „4. Ausgleichfläche“ auf der Fläche Obstbäume lokaler Sorten mit der Pflanzgröße „Hochstamm mit mindestens 10-12 cm Stammumfang“ gepflanzt. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen darf 8 m nicht unterschreiten. Die Gehölze werden ausreichend gewässert, mit einem fachgerechten Erziehungs- bzw. Pflegeschnitt versehen und dauerhaft erhalten.
 - (6) Als weitere Maßnahmen zur Grünordnung wird entlang der östlichen und südlichen Bauflächengrenzen der Fl.Nr. 237 der Gemarkung Mäbenberg auf einem ca. 4 m breiten Streifen Baum- oder Strauchpflanzung festgesetzt. Die Anlage der Strauchpflanzung hat mindestens zweireihig zu erfolgen. Schnitthecken sind nicht zulässig. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind einzuhalten. Eine Unterbrechung auf max. 5 m Breite für Grundstücks- bzw. Garagenzufahrten ist zulässig.
 - (7) Darüber hinaus hat die Anlage/Anpflanzung einer privaten Grünfläche entsprechend den Darstellungen und Festsetzungen des angefügten Lageplans M=1:500 (Anlage 1) zu erfolgen.
 - (8) Je Grundstück ist ein Baum (Hochstamm) zu pflanzen.
 - (9) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind gärtnerisch zu gestalten.
 - (10) Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig.
 - (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) Als Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind Hecken, Bäume und Zäune zulässig.
 - (13) Die dargestellten Maßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Bebauung der Einbeziehungsfläche folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
 - (14) Zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

§ 6 Verkehrsfläche

Die Anbindung des Grundstückes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Mäbenberg-Asbach.

§ 7

Hinweise durch Text für Bebauung

- (1) Die Planzeichnungen im zeichnerischen Teil sind für Maßentnahmen nur bedingt geeignet.
- (2) Auf die Wahrung des Dorfgebietscharakters (MD) ist zu achten.
- (3) Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg, Telefon 0911/23585-0, Telefax 0911/2358528, E-Mail DST_Nuernberg@blfd.bayern.de) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Roth) gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.
 - Art. 8 Abs. 1 DSchG:
„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“
 - Art. 8 Abs. 2 DSchG:
„Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“
- (4) Im Bereich der Randzonen der angrenzenden Waldfläche ist eine Baumfallzone von min. 20 m bis max. 25 m Breite ab Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 235 dargestellt. Die Lage kann dem Lageplan M=1:500 entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass in dieser Zone eine erhöhte potentielle Gefährdung durch umfallende Bäume besteht. Es wird empfohlen diesen Sicherheitsabstand zu Wohngebäuden einzuhalten. Zum Schutz vor Baumschlag durch Sturmeinwirkung sollte im Falle einer Bebauung innerhalb der Baumfallzone für Wohngebäude eine nach statischen Erfordernissen verstärkte Dachkonstruktion berücksichtigt werden, um die Auswirkungen des sturmbedingten Baumschlags zu minimieren.
- (5) Für das im Geltungsbereich liegende Grundstück mit der Fl.Nr. 237 wird empfohlen mit dem Nachbarn der Fl.Nr. 235 aufgrund der angrenzenden Waldfläche einen Haftungsausschluss zu vereinbaren.
- (6) Gewässer sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Bei Baugebieten in/an Hanglagen ist eine ordnungsgemäße Entwässerung des Oberflächenwassers zu gewährleisten, um Schäden an der künftigen Bebauung auszuschließen. Daher sollten bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung zumindest überschlägig oberhalb des eigentlichen Baugebiets gelegene Hangeinzugsflächen mit betrachtet werden.

- (7) Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.
- (8) Der Ortsteil Mäbenberg wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Büchenbach-Aurach-Gruppe versorgt. Für die Erschließung des Baugrundstücks ist ein Antrag beim Zweckverband zur Wasserversorgung der Büchenbach-Aurach-Gruppe zu stellen.

§ 8 Inkrafttreten

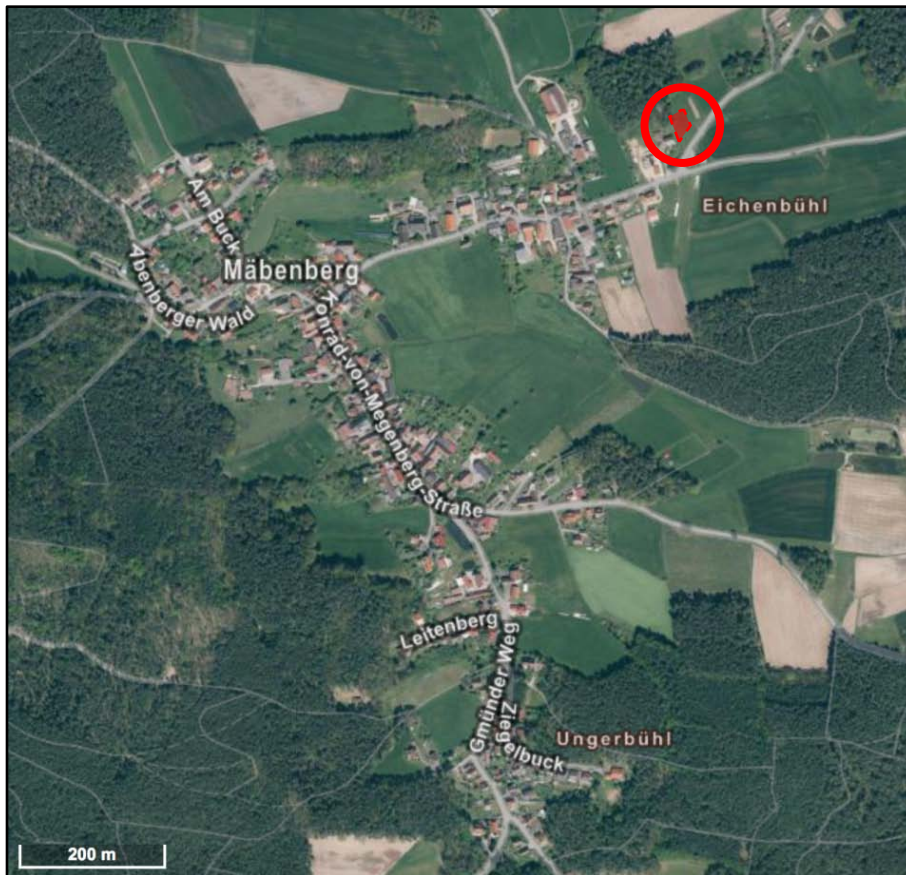
Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

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 entgegenzutreten.

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 soll die 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 nördlich sowie 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 zudem die bauliche Abrundung des östlichen Ortsrandes von Mäbenberg sichern und im Zuge von Neubaumaßnahmen die 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 rechtskräftige Flächennutzungsplan für 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.237 der 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. Für die Erschließung des Baugrundstücks ist ein Antrag beim Zweckverband zur Wasserversorgung der Büchenbach-Aurach-Gruppe 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 kann, nach entsprechender Erweiterung durch den Netzbetreiber, ausgehend vom bestehenden Leitungsnetz sichergestellt werden. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben

wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. ist die Main-Donau Netzgesellschaft Nürnberg rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.

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.

Als Gebietscharakter wäre der Bereich im Rahmen einer Bebauungsplanung aufgrund der noch vorhandenen Durchmischung mit Land- und Forstwirtschaft als Dorfgebiet festzusetzen, der Nutzungscharakter bleibt allerdings unbenannt, da es sich lediglich um eine Einbeziehungssatzung handelt.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in Mäbenberg werden einzelne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu grünordnerischen Maßnahmen getroffen. Die Ortsabrundungssatzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Im Übrigen richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB.

Da insbesondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu den örtlichen Verkehrsflächen nicht getroffen werden, sieht die Gemeinde keine Regelungsdichte eines qualifizierten Bebauungsplanes, der in einer Einbeziehungssatzung nicht zulässig wäre.

Maß der baulichen Nutzung:

Zulässig sind aufgrund des ländlichen Charakters Wohngebäude als Einzelhäuser mit einer Grundflächenzahl GRZ (§19 BauNVO) von max. 0,35 und einer Geschossflächenzahl GFZ (§20 BauNVO) von max. 0,5. Strukturen wie Doppelhäuser oder Reihenhäuser würden in die Homogenität des Ortes eingreifen und werden daher nicht zugelassen. Durch diese Festsetzung wird eine dem Bestand angepasste Struktur beibehalten und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Aufgrund der exponierten Lage am Ortseingang und der leichten Hangsituation wird auch ein besonderes Augenmerk auf die Höhenentwicklung gelegt. Es wird eine maximale Firsthöhe von 8,50 m bezogen auf die Rohfußbodenhöhe festgelegt. Die Festlegung des Erdgeschoss-Rohfußbodens wurde mit einer maximalen Höhenkote bezogen auf Normalnull in Abhängigkeit der vorhandenen Geländehöhe festgelegt. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich der künftige

Baukörper sowohl in den baulichen wie auch den landschaftlichen Kontext einfügt. Der Übergang zur freien Landschaft wird hierdurch möglichst sanft gestaltet.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist eine geordnete und verträgliche Entwicklung des Ortsteils Mäbenberg gesichert und das bestehende Ortsbild bleibt erhalten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Weitere Festsetzungen erfolgen hinsichtlich der allgemeinen Gestaltung und der Gestaltung der Dächer. Auch hier ist das Ziel das bestehende Ortsbild zu erhalten.

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° für Hauptgebäude angebracht. Es kann eine ein- bis zweigeschossige Bauweise mit einem Kniestock bis zu 1,80 m gewählt werden. Zur Dacheindeckung sollen in Übereinstimmung mit dem Bestand ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun-, Braun-, Grau- oder Anthrazittönen verwendet werden.

Für die vorgesehene Bebauung ist deren Hauptfirstrichtung vorgegeben. Die festgelegte Hauptfirstrichtung wird ost-westlich orientiert, um dem Bild im Ortseingangsbereich zu entsprechen. Die Festsetzung gilt ausschließlich für Hauptbaukörper. Ein Quergiebel ist zulässig und darf von der Hauptfirstrichtung abweichen. Die damit hervorgerufene Gebäudestellung soll die Beibehaltung eines harmonischen Gesamtbildes im Ortseingangsbereich gewährleisten. Mit der Festsetzung der ost-westlichen Firstrichtung für die Hauptgebäude wird zudem eine effektive Anwendung klimaschutzgerechter solarer Energieerzeugungsanlagen möglich.

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

Grünordnung:

Zur Eingrünung des Geltungsbereichs und der Ortseinfahrt werden Festsetzungen zur Baum- und Strauchpflanzung getroffen.

Entlang der östlichen und südlichen Bauflächengrenzen der Fl.Nr. 237 der Gemarkung Mäbenberg wird auf einem ca. 4 m breiten Streifen Baum- oder Strauchpflanzung festgesetzt. Durch mindestens zweireihige Anlage der Strauch- bzw. Baumpflanzung wird eine wirksame Ortsrandeingrünung im Übergang zur freien Landschaft erreicht.

Als Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind Hecken, Bäume und Zäune zulässig. Gabionen und Steine werden hierfür nicht zugelassen, da sie nicht der orts- und landschaftstypischen Einbindung des bebauten Bereichs im Übergang zum Außenbereich entsprechen.

Die vorgesehene Eingrünung des Geltungsbereichs schafft einen maßstäblichen Ortsrand. Aus städtebaulicher Sicht wird eine harmonische Einbindung der Siedlungserweiterung in die umgebende Landschaft erzielt und sogar eine strukturelle Bereicherung der augenblicklichen Situation erreicht.

Darüber hinaus sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je Grundstück ist ein Baum zu pflanzen. Es sind nur Hochstämme zulässig, da nur diese eine langfristige hohe ökologische Wertigkeit erreichen. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig. Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Hofflächen sind zur Vermeidung der Bodenverdichtung mit wasserdurchlässigen Belägen (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.

Zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9. Baumfallzone

Das Grundstück und das auf ihm zu errichtende Gebäude dürfen nicht durch seine Lage am Waldrand gefährdet werden. Eine Bebauung muss deshalb aus Gründen der Sicherheit gegen Baumwurf (Sturm- und Schneebruch) oder Astabbruch in einer ausreichenden Entfernung zum Waldrand errichtet werden.

Mit der Fl.Nr. 235 grenzen an der nordwestlichen Ecke die Ausläufer einer Waldfläche an das geplante Baugebiet an. Die Eichen und Linden haben noch keine 20 Meter Höhe erreicht, dafür sind die vorhandenen Kiefern teilweise höher als 25 Meter und in der Hauptwindrichtung vorgelagert. Die Bäume stehen ab 5 m nord-westlich der Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 235.



Um dem Art. 3 der BayBO gerecht zu werden und Schäden von Personen und Eigentum vorzubeugen, wird empfohlen, eine Baumfallzone von 20 Metern als Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Wohnbebauung (entspricht 25 Metern Abstand zwischen Waldgrenze und geplanter Bebauung) einzurichten. Die Baumfallzone ist im Lageplan M=1:500 entsprechend eingezeichnet. Innerhalb dieser Zone muss immer mit Beeinträchtigung durch Baumsturz, Astabbruch oder biologische Gefahren (z.B. Eichenprozessionsspinner) gerechnet werden.

Sofern Hauptgebäude innerhalb der Baumfallzone errichtet werden sollen, sollte bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisiko in Ansatz gebracht werden.

Da Nebengebäude (z.B. Garagen, Carports, Gartenhäuser etc.), Stellflächen und Nebenanlagen in dieser Zone möglich sein sollen, wird die Erklärung eines Haftungsausschlusses gegenüber dem Waldbesitzer empfohlen.

Die forstwirtschaftliche Nutzung des angrenzenden Waldes wird durch das Gebot der erhöhten Rücksichtnahme behindert. Die Pflicht zur Verkehrssicherung und das Risiko einer Haftung im Schadensfall steigen und zwingen zu einer regelmäßigen Kontrolle des Waldbestandes.

10. Denkmalschutz/ Bodendenkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale oder Baudenkmale bekannt.

Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen.

11. 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 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.

Zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

12. Eigentumsverhältnisse

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

13. 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) Der Bau- und Wirtschaftsausschuss der Gemeinde Georgensgmünd hat in seiner Sitzung am 19.09.2018 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Mäbenberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 29.01.2019 am 31.01.2019 bekannt gemacht.
- (2) Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 08.01.2019 mit Anschreiben/E-Mail vom 01.02.2019 übersandt und eine angemessene Frist bis 11.03.2019 zur Äußerung gegeben.
- (3) Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 08.01.2019 hat in der Zeit vom 07.02.2019 bis 11.03.2019 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 29.01.2019, ortsüblich bekannt gemacht am 31.01.2019, hingewiesen.
- (4) Zu dem geänderten Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 29.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut beteiligt.
- (5) Zu dem geänderten Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 29.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt.
- (6) Der Gemeinderat der Gemeinde Georgensgmünd hat unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit Beschluss vom _____ die Satzung in der Fassung vom _____ beschlossen.

Georgensgmünd, den

Ben Schwarz, 1. Bürgermeister

(7) Ausgefertigt

Georgensgmünd, den

Ben Schwarz, 1. Bürgermeister

- (8) 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