

Gemeinde Grainet



Ergänzungssatzung „Kronwinkel Südost“

Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	6
C. Verfahrensvermerke	8
D. Anlagen	9

A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) hat die Gemeinde Grainet folgende Satzung beschlossen:

Ergänzungssatzung „Kronwinkel Südost“

§ 1 Geltungsbereich

Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 1003 und 1004 der Gemarkung Böhmzwiesel werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kronwinkel einbezogen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 3.450 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1.000 vom 25.03.2021 (Anlage 1). Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 3 Textliche Festsetzungen

- | | |
|-----------------------------------|---|
| (1) Art der baulichen Nutzung: | Dorfgebiet (MD) |
| (2) Bauweise: | offene Bauweise |
| (3) Baugrenze: | Wohngebäude sind innerhalb des Baufensters zu errichten. Garagen und Nebengebäude gemäß Art. 57 Abs. 1 a bzw. 1 b dürfen außerhalb des Baufensters errichtet werden. |
| (4) Grenzabstände: | allgemein Art. 6 BayBO
Einfriedungen mindesten 0,5 m zur Grundstücksgrenze
Gewächse bis 2,0 m mindesten 0,5 m zur Grundstücksgrenze
Gewächse über 2,0 m mindesten 2,0 m zur Grundstücksgrenze |
| (5) Grünordnerische Festsetzungen | <ul style="list-style-type: none">• Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln.• Tiergruppen schädigende Anlagen wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig, es sind nur sockellose Einfriedungen erlaubt.• Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen zu erhalten. |

- Zulässig sind wassergebundene Oberflächen, Rasengittersteine, Rasenfuge und dergleichen.
- Oberflächenwasser ist großflächig zu versickern, Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Dachrinnenwasser ist in den bestehenden Oberflächenwasserkanal einzuleiten
- Auf eine Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf ist zu achten. Größere Erdbewegungen (Aufschüttung/Abgrabung + - 1,50 m) sind nicht zulässig.
- Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.
- Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölze, heimische Laubbäume, Obstbäume) zu gestalten. Die Anpflanzung von fremdländischen Gehölzen, insbesondere Thuja, Scheinzypresse und dergleichen, ist nicht zulässig. Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum, Mindeststammumfang: 14-16 cm zu pflanzen (Hausbaum) und dauerhaft zu unterhalten.
- Das Satzungsgebiet ist an den Übergängen zur freien Landschaft effektiv durch Pflanzung der in §3 Ziff. 5.3 genannter Gehölze, in Form einer geschlossenen Hecke, mind. 3-reihig, frei wachsend, Pflanzabstand max. 1,50 m, einzugrünen.

(5.1) Einfriedungen und Zäune

Als Einfriedungen sind nur Zäune bis max. 1,00 m Höhe und nur Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Zäune sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 15 cm über dem Boden auszuführen (Durchgängigkeit für Kleinsäuger, z.B. Igel).

(5.2) Böschungsbefestigungen

Technische Böschungsbefestigungen (z.B. Gabionen, Betonmauern, Wasserbausteine) sind unzulässig (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes).

(5.3) Artenliste

Für die in der Grünordnungsplanung festgesetzten Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Großbäume zur Ortsrandeingrünung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Ulme	<i>Ulmus-Hybride</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Gehölze für Feldhecken – mindestens 3-reihig im Abstand von 1,5 m

Wildobst:

Birne	<i>Pyrus pyraister</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Berberitze	<i>Lonicera nigra</i>

Kleinwüchsige Bäume und Sträucher:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

Niedrigwachsende Gehölze:

Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Obstbäume für private Flächen

Äpfel:

Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Goldrenett, Malerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Herrnhut, Zabergäu

Birne:

Augustbirne, Bunte Juli, Conference, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Elsa, Petersbirne, Prinzessin Marianne

Zwetschgen:

Schönberger Zwetschge, The Czar, Wangenheims, Frühzwetschge

Auf autochtones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten.

Die Pflanzungen sind freiwachsend zu gestalten, kein Rückschnitt, kein Formschnitt.

§ 4
Planliche Festsetzungen

Siehe hierzu Anlage 1

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grainet, den **20. MAI 2021**



Jürgen Schano, 1. Bürgermeister



B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt sind.

Bei der Ortschaft Kronwinkel liegt ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vor. Die Zahl der bestehenden Bauten besitzt ein gewisses Gewicht und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Die vorhandene Bebauung bildet den Rahmen für das Einfügen der künftigen Baukörper.

Es ist keine Baulandausweisung in größerem Stil geplant. Bei der satzungsmäßigen Hereinnahme der Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 1003 und 1004 der Gemarkung Böhmzwiesel in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt es sich um einen kleinen Bereich, der im Vergleich zur Gesamfläche des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur eine untergeordnete Bedeutung hat.

Die Abrundung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2. Lage des Grundstückes, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand. Die Entfernung zum Zentrum von Grainet beträgt ca. 2,8 km. Das Planungsgebiet besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Nordwesten. Es erstreckt sich auf Teilflächen der Fl.Nr. 1003 und 1004 der Gemarkung Böhmzwiesel. Es handelt sich um eine Gesamfläche von ca. 3.450 m², siehe Anlage 1.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	:	durch die Gemeindestraße
Im Westen:		durch die bestehende Bebauung
Im Süden:		durch landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Osten:		durch landwirtschaftliche Nutzfläche

3. Erschließung

3.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße Fl.Nr. 743/1 und 749 Gemarkung Böhmzwiesel.

3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet ist über das Versorgungsnetz der Gemeinde Grainet gesichert. Die Zuleitungen bis zu den entsprechenden Grundstücksgrenzen (Bauparzellen) sind durch den jeweiligen Bauantragssteller herzustellen und vorab mit der Gemeinde abzustimmen. Die Kosten hierfür trägt der jeweilige Antragsteller.

3.3 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Grainet angeschlossen. Die Entsorgung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser ist zu sammeln und vorzugsweise großflächig versickern zu lassen. Die Zuleitungen bis zu den entsprechenden Grundstücksgrenzen (Bauparzellen) sind durch den jeweiligen Bauantragssteller herzustellen und vorab mit der Gemeinde abzustimmen. Die Kosten hierfür trägt der jeweilige Antragsteller.

3.4 Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“ (AWG).

3.5 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerke.

4. Umweltschutz

4.1 Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rande des Ortsteils Kronwinkel in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung in einer Entfernung von ca. 2,8 km zum Zentrum von Grainet.

Die Ortschaft Kronwinkel soll durch mehrere Bauparzellen erweitert werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,345 ha.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen unmittelbar an die bestehende Bebauung an und werden aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft ohne Baumbestand und schützenswerten Lebensraum für Tierarten. Biotope werden nicht tangiert.

Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Ackerfläche. Das Ausmaß der Versiegelung und Bebauung der Flächen auf dem Grundstück wird jedoch durch die planlichen Festsetzung begrenzt.

Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht in das Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Auen werden von der Ergänzungssatzung nicht berührt. Auf den Parzellen sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf den Grundstücken ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Satzungsbereich der Ergänzungssatzung „Kronwinkel Südost“ grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 18.11.2020 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung „Kronwinkel Südost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.12.2020 bis 08.01.2021 öffentlich ausgelegt. Vom 01.12.2020 bis 08.01.2021 wurde der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung des Satzungsentwurfes im Rathaus Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1. BauGB).

Gleichzeitig vom 19.11.2020 bis 23.12.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.11.2020 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 19.05.2021 den Satzungsentwurf als Ergänzungssatzung „Kronwinkel Südost“ beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 21.05.21 durch Aushang und Veröffentlichung in Auslegungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.

Grainet, den 20.05.2021



Jürgen Schano, 1. Bürgermeister

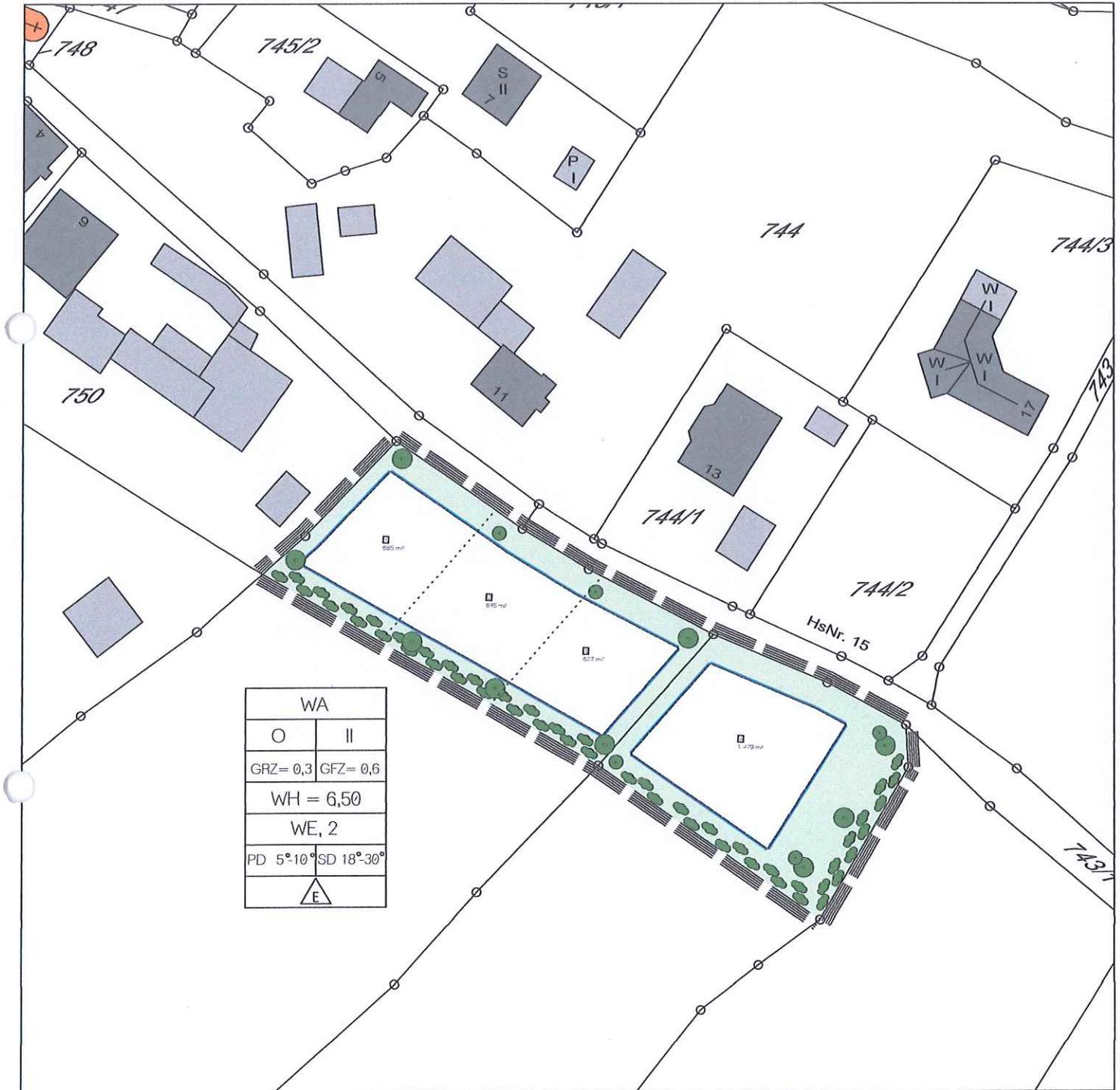


D. Anlagen

Anlage 1:	Lageplan M 1 : 1 000 vom 25.03.2021 mit Satzungsbereich	Seite 10
Anlage 2:	Lageplan M 1 : 1 000 Bestandsplan	Seite 11
Anlage 3:	Lageplan M 1 : 2 000 Bestandsplan	Seite 12
Anlage 4:	Topographische Karte M 1 : 5 000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 13
Anlage 5:	Topographische Karte M 1 : 25 000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 14
Anlage 6:	Luftbild maßstabslos mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 15
Anlage 7:	Flächennutzungsplan maßstabslos	Seite 16
Anlage 8:	Biotopkartierung maßstabslos	Seite 17

LEGENDE

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
-  Bauflurster
-  mögliche Grundstücksgrenze (beispielhaft)
-  Grünfläche mit Pflanzgebot auf privatem Grundstück
-  Pflanzgebot für Einzelbäume (Ziff.3.3)
-  Pflanzgebot für Hecke (Ziff.3.3)



entwurf

ibp - brandschutz
 traxing 2
 94065 waldkirchen
 tel: +49(0)8581 98846-01
 mobil: +49(0)177 3873750
 petzi @ ibp-brandschutz.com
 www.ibp-brandschutz.com
 christian petzi

25.03.2021

ibp
 Brandschutz





ibp - brandschutz
fraxing 2
94065 waldkirchen
tel: +49(0)8581 98846-01
mobil: +49(0)177 3873750
petzi @ ibp-brandschutz.com
www.ibp-brandschutz.com
christian petzi

iBp
Brandschutz

25.03.2021

