

Ortsabrundungssatzung

für das Gebiet „Jägersbühl“ im Gemeindeteil Kochheim

Die Gemeinde Karlshuld erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das Gebiet "Jägersbühl" im Ortsteil Kochheim folgende Ortsabrundungssatzung.

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die auf dem beiliegenden Lageplan eingegrenzten (-----) Flächen an der Ortsstraße "Jägersbühl" im Gemeindeteil Kochheim. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Innenbereich

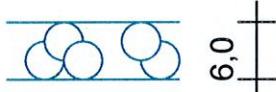
Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird der eingegrenzte Teile der Grundstücke Fl.Nr. 1665, 1666/2, 1666/4, 1666/5, 1666, 1666/3, 1667/3, 1666/7, 1666/6, und 1667 Gemarkung Karlshuld, zusätzlich zur Abrundung in den Innenbereich einbezogen.

§ 3 Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie die Baukörpergestaltung und -dimensionen müssen sich an der mittelbar und unmittelbar (bis ca. 150 m) anschließenden bestehenden Bebauung orientieren und sich ortsgestalterisch einfügen.
2. Sämtliche Gebäude sind nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.
3. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auf der Südostseite der Grundstücke ein 6,00 m breiter Grünstreifen und an der Westseite des Grundstückes Fl.Nr. 1667 Gemarkung Karlshuld ein 3,00 m breiter Grünstreifen von jeglicher Bebauung (ausgenommen Einfriedungen) freizuhalten. Der Grünstreifen ist mit heimischen Sträuchern und eingestreuten Einzelbäumen als dichte Ortsrandeingrünung (zweireihige Strauchbepflanzung) mit der Baufertigstellung herzustellen und zu erhalten.
4. Bei Grundstücken, die erstmals bebaut werden, muss mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan mit Darstellung der Bepflanzung vorgelegt werden.
5. Die Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu befestigen (z.B. Fugenpflaster, Aquatop etc.).
6. Es sind nur Zäune (keine Mauern) mit einer maximalen Höhe von 1,00 Meter zulässig. Zaunsockel sind nur entlang der Straße und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen mit einer max. Höhe von 15 cm zulässig.

7. Aufschüttungen sind nur bis zur Höhe der Erschließungsstraße zulässig und zur angrenzenden Landschaft müssen sie ohne Stützmauer bis zur Grenze auslaufen.
8. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,70 m und die Wandhöhe (gemäß Art. 6 BayBO) darf max. 4,00 m über dem Straßenniveau der Ortsstraße „Jägersbühl“ beim Hauszugang betragen.
9. Die Grundstücke befinden sich in der Lärmschutzzone Ca des Flugplatzes Neuburg-Zell. Die gesetzlichen Vorgaben zur Errichtung von Wohngebäuden in der Lärmschutzzone Ca sind zu beachten.
Maßnahmen zum baulichen Schallschutz sind zu beachten und vor Planeinreichung mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.
10. Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen:

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
	nur Einzelhäuser zulässig
o	offene Bauweise
I + D	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen muß.
	Baugrenze; die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.
	private Ortsrandeingrünung (siehe Ziffer 3 des Satzungstextes)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:

	bestehende Grundstücksgrenze
1666/2	Flurnummer, z.B. 1666/2

Weitere Festsetzungen nach § 9 BauGB werden in dieser Satzung nicht getroffen.

ochheim



HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Festsetzungen im „Einfachen Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei Wohngebäuden oder bei Umnutzung vorhandener Bausubstanz zu Wohnzwecken im unbeplanten Ortsbereich“ der Gemeinde Karlshuld sind zu beachten, soweit in dieser Satzung nichts anderes festgesetzt ist.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
3. Der Betrieb und der Bestand der 20 kV-Leitung darf weder durch Bebauung, noch durch Anpflanzung in der Leitungstrasse beeinträchtigt werden. In jedem Fall ist die Einhaltung einer Schutzzone, besonders bei der Bauausführung, zu gewährleisten. Die Baubeschränkungszone im Bereich der 20 kV-Freileitung beträgt 5,50 m beidseitig der Leitungssachse; innerhalb dieser Zone ist nur eine eingeschränkte Bebauung / Bepflanzung möglich.
4. Bedingt durch die Ortsrandlage ist, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen - auch nachts und an Wochenenden - zu rechnen.
5. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.
Mit hohen Grundwasserständen muss gerechnet werden. Keller sind deshalb wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.
6. Bei Überschreitung der in § 12 Abs. 3 Ziffer 2 a LuftVG genannten Begrenzungen ist eine Genehmigung durch die Wehrbereichsverwaltung Süd – Außenstelle München, Militärische Luftfahrtbehörde – erforderlich. Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziffer 2 a LuftVG bei Überschreitung der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Außenstelle München, Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen auf.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

ausgearbeitet am 24.05.2005

geändert am 24.10.2005 nach Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange.

GEMEINDE KARLSHULD
Hauptstraße 68, 86668 Karlshuld

Karlshuld, den 09.06.2006



Seitle
Erster Bürgermeister

Begründung:

Die Gemeinde Karlshuld ist gekennzeichnet als Straßendörfer, deren beidseitige Bebauung sich oft kilometerlang hinzieht. Diese typische Bebauung entlang der Straße ist auch an der Ortsstraße "Jägersbühl" in Kochheim gegeben. Das Einbeziehen der Außenbereichsgrundstücke Fl.Nr. 1665, 1666/2, 1666/4, 1666/5, 1666, 1666/3, 1667/3, 1666/7, 1666/6 und 1667 Gemarkung Karlshuld zum Innenbereich soll die zusammenhängende Bebauung auf der Südostseite der Straße nun abrunden und eine Bebauung zulassen, die den heutigen Wohnbedürfnissen entspricht und die ortsplanerisch zu befürworten ist.

Die Überplanung des Gebietes wurde notwendig, weil gerade im Ortsteil Kochheim nur noch wenige Baugrundstücke vorhanden sind, die alle im Privateigentum stehen. Durch die Einbeziehung der Grundstücke zum „Innenbereich“ würden voraussichtliche sieben neue Bauplätze entstehen, die der dringenden Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen, vor allem für die einheimische Bevölkerungen, dienen.

Ziel der Planung ist, Wohnbauflächen zu schaffen, die sich ökologisch, ökonomisch wie auch grünordnerisch ins Donaumoos einfügen.

Die verbindliche Überplanung der Grundstücke als Innenbereich soll nun die zusammenhängende Bebauung an der Ortsstraße "Jägersbühl" abrunden und eine Ortsrandbebauung zulassen, die planungsrechtlich, naturschutzfachlich und baugestalterisch verträglich ist. Durch die Planung wird auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt. Die bereits vorhandene Bebauung nördlich und östlich des Planbereiches ist aus dem Plan ersichtlich.

Die Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind durch Anschluss an die bestehenden Einrichtungen gesichert. Das Gelände ist eben.

Die von der Satzung betroffenen Flurstücke werden bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt: überwiegend als Acker, in geringem Umfang als Intensivgrünland. Auf dem Flurstück 1667/3 befindet sich eine Trafostation, von der aus nach Südosten hin eine Freileitung abgeht. Zwischen diesem massiven Bauwerk und der Straße stockt eine Wildrose, anderweitige Gehölze oder sonstige naturschutzfachlich besonders bedeutsame Vegetation sind nicht vorhanden.

Die überplanten Flächen befinden sich im Randbereich des Donaumooses. Von der Bodenart her handelt es sich um grundwasserbeeinflussten lehmigen Sand, die Konzeptbodenkarte stellt für den überplanten Bereich unterschiedliche Gleye als vorliegende Bodentypen dar (65b sowie 65c). Abgesehen von dieser besonderen Situation des Bodenwasserhaushalts weist der Standort keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild auf. Die gegenwärtig praktizierte intensive landwirtschaftliche Nutzung der Böden ist angesichts deren geringen bis sehr geringen Puffervermögens als erhebliche Vorbelastung des Naturhaushalts zu werten.

Über das Orientierungsgebot (sh. Festsetzung in § 3 Abs. 1) wird sichergestellt, dass die im Bereich der Satzung zulässige Versiegelung nicht die Hälfte der Grundstücksfläche überschreitet [\cong GRZ < 0,35]. Somit ist von einem *niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad* auszugehen (Typ B gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“). Der mit der Satzung überplante Bereich ist angesichts der aktuell geringen Bedeutung bzw. der deutlichen Vorbelastung des Naturhaushalts als *Gebiet geringer Bedeutung* [I] einzustufen.

Der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt wird durch die Vorgaben zur baulichen Nutzung und durch die Festsetzung, ausschließlich wasserdurchlässige Belagsarten für die notwendigen Zufahrten zu verwenden, auf das unvermeidbare Mindestmaß beschränkt. Hinsichtlich des möglichen Eingriffs in das Landschaftsbild werden durch das festgesetzte Gebot zur ortsgestalterischen Einfügung der neuen Baukörper die zu erwartenden Beeinträchtigungen minimiert.

Als Abschluss zu den landwirtschaftlichen genutzten Flächen, sowie als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme soll als Schutzstreifen nach Südosten ein 6,00 m breiter und nach Südwesten hin ein 3,00 m breiter privater Pflanzstreifen entstehen. Dadurch wird die gebotene Einbindung der Baugrundstücke in die Landschaft gewährleistet und durch die großzügige Breite gleichzeitig eingriffsnah eine naturnahe Gehölzstruktur geschaffen, die sich im Laufe der Zeit zu einem bedeutsamen Lebens- bzw. Rückzugslebensraum für die Tierwelt innerhalb der intensiv genutzten Landschaft entwickeln wird.

Damit wird der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im gesetzlich gebotenen Umfang folgegeleistet. Im Sinn des Leitfadens steht einem Baufenster von 3.640 m² Größe eine Fläche für grünordnerische Maßnahmen von 1.250 m² gegenüber. Dies entspricht dem Kompensationsfaktor, der vom o.g. Leitfaden für Planungen der Eingriffsschwere BI vorgesehen ist.

Zusammen mit dem Bauantrag ist für jedes Grundstück ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Bepflanzung vorzulegen.

Eine Umweltprüfung für das Gebiet ist nicht erforderlich. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten kann für die vorbereitete Planung angesichts eines Abstandes von ca. 460 m zur südlich gelegenen Ach (7233-303.04) bzw. 550 m zum nördlich gelegenen „Brucker Forst“ (7233-604) ausgeschlossen werden.

Die Anbindung des überplanten Gebietes erfolgt über die Ortsstraße „Jägersbühl“. Die landwirtschaftlichen Grundstücke auf der Südostseite des Plangebietes werden über die gemeindlichen Feldwege (Fl.Nr. 1821/29 und 1646/3 Gemarkung Karlshuld) erschlossen.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation auf der Ortsstraße „Jägersbühl“ ist anzustreben, dass die Breite des Straßenraumes auf mindestens 6,50 m ausgeweitet wird. Von den Eigentümern, der in den Innenbereich einzubeziehenden Grundstücke (siehe § 2 dieser Satzung) sollte deshalb der entsprechende Grundstücksstreifen (ca. 1,50 m) an die Gemeinde Karlshuld (Baulastträger der Straße „Jägersbühl“) übertragen werden.

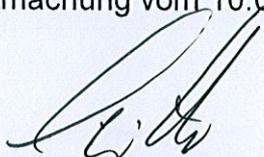
Verfahrensvermerke:

1.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.05.2005 die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung für das Gebiet „Jägersbühl“ im Gemeindeteil Kochheim beschlossen. Der Beschluß wurde mit Bekanntmachung vom 10.05.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Karlshuld



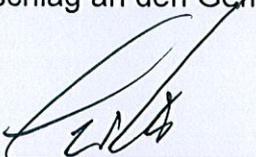

Seitle, 1. Bürgermeister

2.

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung mit Begründung hat in der Zeit vom 28.06.2005 bis 28.07.2005 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.06.2005 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgemacht.

Gemeinde Karlshuld



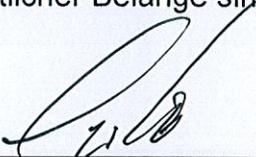

Seitle, 1. Bürgermeister

3.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.06.2005 am Verfahren beteiligt worden.

Gemeinde Karlshuld



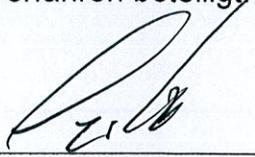

Seitle, 1. Bürgermeister

4.

Die betroffenen Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. Fl.Nr. 1665, 1666/2, 1666/4, 1666/5, 1666, 1666/3, 1667/3, 1666/7, 1666/6 und 1667 Gemarkung Karlshuld wurde mit Schreiben vom 20.06.2005 am Verfahren beteiligt. Anregungen bzw. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Gemeinde Karlshuld



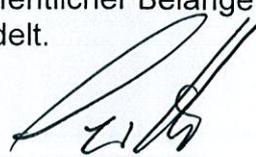

Seitle, 1. Bürgermeister

5.

Die Stellungnahme der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurden in der Gemeinderatssitzung am 13.10.2005 behandelt.

Gemeinde Karlshuld




Seitle, 1. Bürgermeister

6.

Die geänderte Ortabrundungssatzung wurde in der Gemeinderatssitzung am 10.01.2006 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Karlshuld



Seitle, 1. Bürgermeister

7.

Die Ortsabrundungssatzung wurde am 09.06.2006 ausgefertigt.
Der Beschluss zur Ortsabrundungssatzung für das Gebiet „Jägersbühl“ im Gemeindeteil Kochheim wurde am 09.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Ortsabrundungssatzung wird ab sofort mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung bereitgehalten.
Mit der Bekanntmachung tritt die Ortsabrundungssatzung in Kraft und ist rechtsverbindlich.

Gemeinde Karlshuld



Seitle, 1. Bürgermeister