

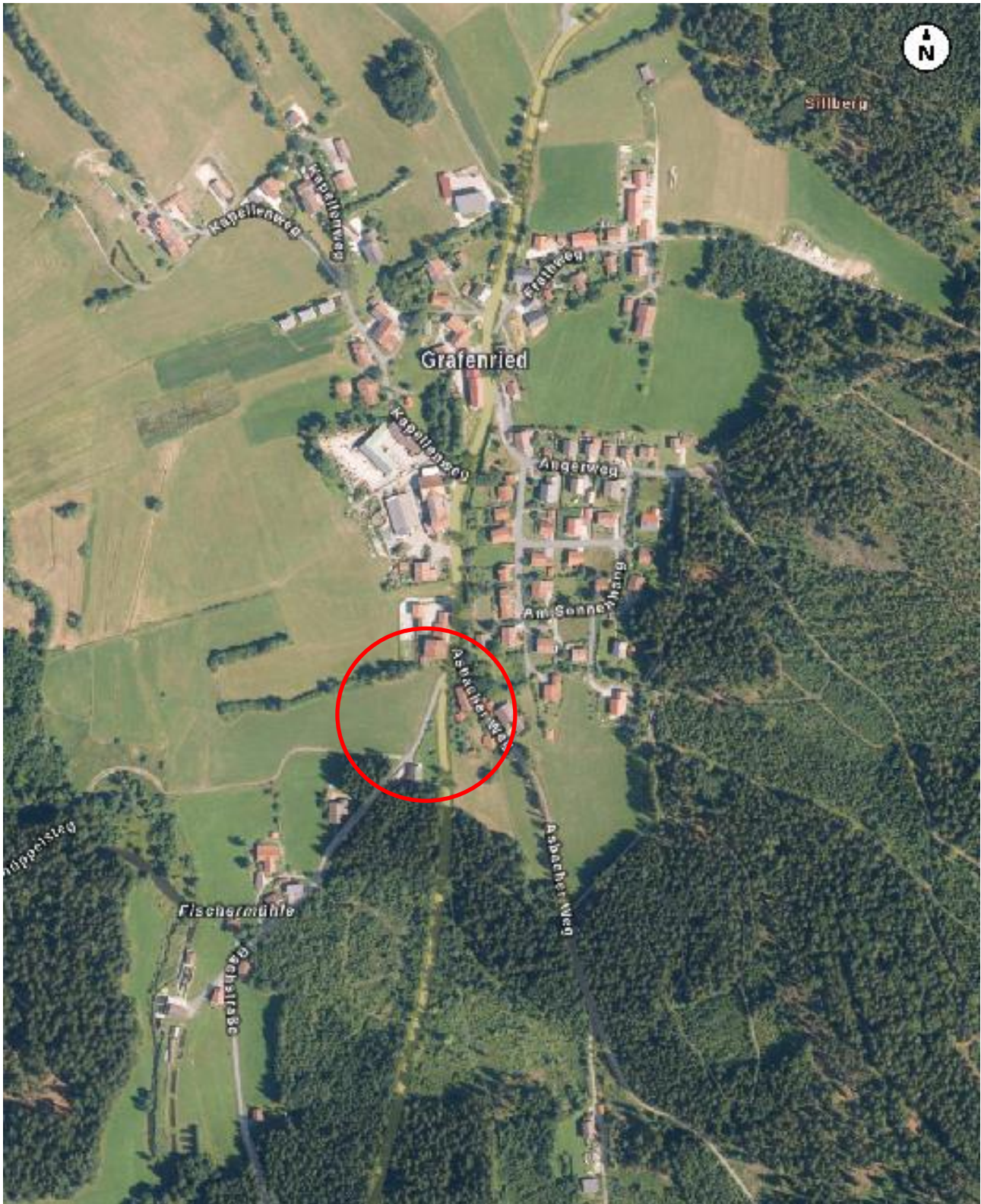
ERGÄNZUNGSSATZUNG
„GRAFENRIED“



GEMEINDE DRACHSELSRIED
LANDKREIS REGEN
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 03.02.2020

LUFTBILD



1. BEGRÜNDUNG ERGÄNZUNGSSATZUNG

1.1 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Drachselsried hat am beschlossen, die Ergänzungssatzung „Grafenried“ aufzustellen. Beim Geltungsbereich handelt sich hier um die Flurnummer 575 und 574 der Gemarkung Grafenried. Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Drachselsried.

Der Ortsteil Grafenried soll im südlichen Bereich an der Staatsstraße ST2636 um ein Baugrundstück ergänzt werden. Für die Flurnummer 575 liegt bereits ein genehmigter Vorbescheid mit der Bausachen-Nr. V0044-D19 vor.

Es wird ein räumlicher Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung geschaffen. Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird der dringende Wohnbedarf für die ortsansässigen Bauwerber geschaffen.

Zweck und Ziel der Satzung ist es einer weiteren Bauentwicklung im geplanten Satzungsbereich im Sinne einer städtebaulichen Ordnung gerecht zu werden.

Die geplante Bebauung leitet sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung an den vorhandenen Gebäudestrukturen ab.

1.2 PLANUNGSKONZEPT

Das zu beplanende Gebiet wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Drachselsried im Moment als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und soll zukünftig in das Dorfgebiet (MD) eingegliedert werden.

Die Planung umfasst ein Gebiet von ca. 4.230,56 qm = 0,42 ha am südlichen Ortsausgang von Grafenried. Das Plangebiet schließt die Lücke zwischen zwei bereits vorhandenen Wohnhäusern. Die maximale Ausdehnung des Gebiets beträgt von Norden nach Süden ca. 122 m und von West nach Ost ca. 56,0 m. Das Gelände fällt von Norden nach Süden entlang der Staatsstraße von 527 m ü. NN auf 523 m ü. NN ab. Von Osten nach Westen fällt das Gelände sehr stark, der niedrigste Punkt beträgt hier 513 m ü. NN.

Zur Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft sind Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

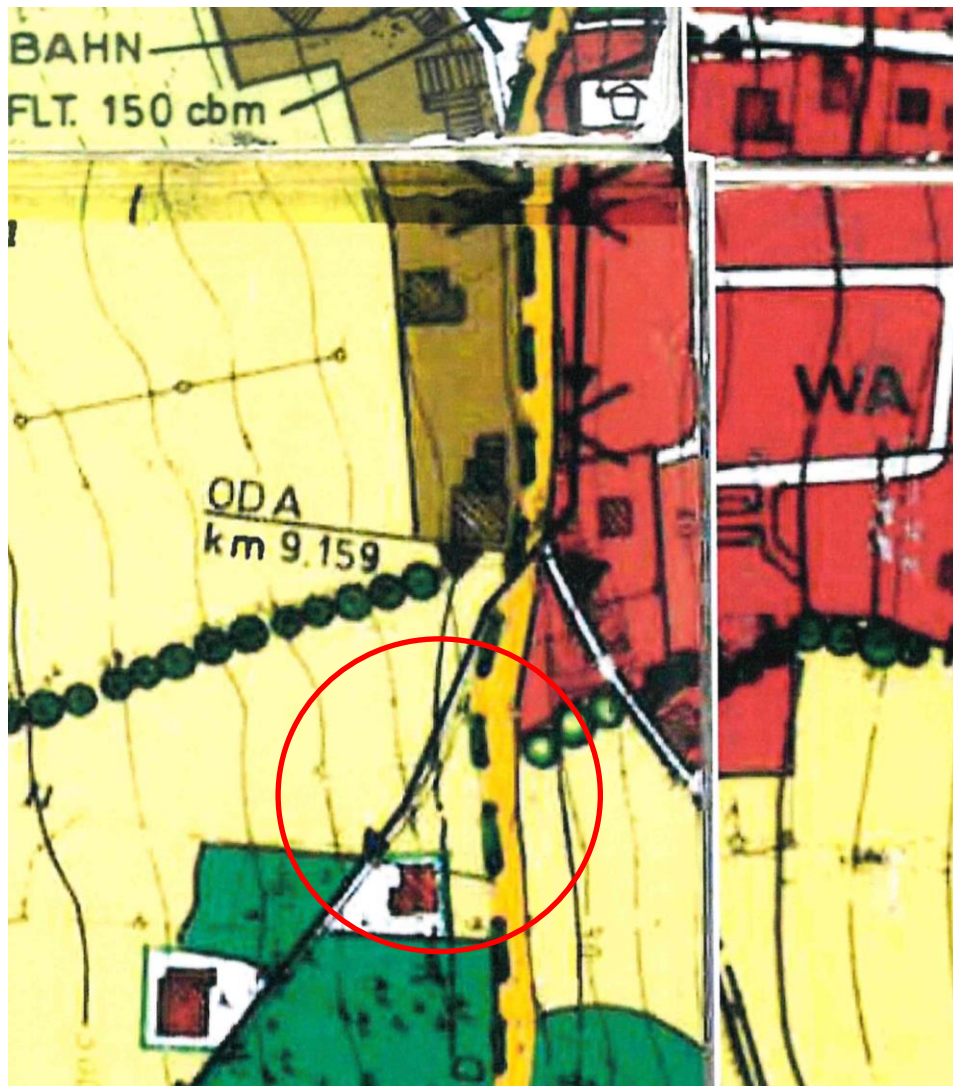


Abbildung 1 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

1.3 ERSCHLIESSUNG

Verkehrerschließung

Die Verkehrsanbindung der Parzellen erfolgt über die Staatsstraße 2636, die in die Bachtsraße mündet. Da beide Gebäude eine direkte Zufahrt zur Bachstraße besitzen, wird keine Erweiterung der Erschließung benötigt.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen verfügbar.

Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser und Oberflächenwasser ist durch die gemeindlichen Anlagen gewährleistet. Es wird empfohlen das Niederschlagswasser in geeigneten Behältern (mind. 5 m³ / Parzelle) zu sammeln und zur Gartenbewässerung bzw. WC-Spülung zu verwenden. Der Überlauf kann soweit möglich versickern.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt.

Telekommunikationsnetz

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Herstellung von Neuanschlüssen ist mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge des Verfahrens mit der Feuerwehr abgestimmt.

1.4 TEXTLICHE HINWEISE

Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Regen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

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, aufgrund 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.

Der Verlauf des Urgeländes

Der Verlauf des Urgeländes und die Geländeänderungen sind im Eingabeplan darzustellen.

Abfallstoffe

Abfallstoffe sind in dichten Abfallbehältern bis zur Abfuhr durch den AWV zwischenzulagern.

Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen E.ON-Kundencenter rechtzeitig zu melden.

Brandschutz

Löschwasserentnahmestellen in Form von Hydranten sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verfügbar.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit Rücksicht auf den gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz BauGB erforderlichen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird empfohlen die Länge der Garagenzufahrten auf max. 6,50 m zu beschränken.

1.5 EINGRIFFSREGELUNG - AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Für die Ergänzungssatzung ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht notwendig. Ebenso wird aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie z.B. Festsetzung von privaten Grünflächen von einer Eingriffsregelung abgesehen.

Festgelegt wird, dass ausschließlich standortheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden dürfen. Auf die Anwendung von Pflanzenschutzmittel und eine Düngung ist zu verzichten.

2. ERGÄNZUNGSSATZUNG

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Drachselsried folgende Ergänzungssatzung:

ERGÄNZUNGSSATZUNG „GRAFENRIED“

§ 1 Geltungsbereich

Die Teilflächen der Flurnummern 575 und 574 der Gemarkung Grafenried, Gemeinde Drachselsried werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigelegten Lageplan M 1:1000. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Für das Satzungsgebiet wird für die Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD)nach § 1 Abs. 2 Nr. 5 i. V. m. § 5 BauNVO festgesetzt.

§ 3 Textliche und grünordnerische Festsetzungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan dargestellt. Für die Gestaltung der Außenanlagen und Zufahrten sind sickerungsfähige Beläge zu verwenden. Zur Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft sind Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

§ 4 Bekanntmachungsvermerk

Die Ergänzungssatzung wurde am ausgefertigt und ist in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Saldenburg in 94256 Drachselsried, Zellertalstraße 12, zur Einsichtnahme während der allgemeinen Geschäftsstunden niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am angeheftet und am wieder abgenommen.

Diese Satzung tritt am in Kraft.

Gemeinde Drachselsried, den

.....
Hans Hutter, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSBLATT

- Aufstellungsbeschluss:
- Bekanntmachung:
- Billigung des Entwurfs:
- Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB
Bürgerbeteiligung:
- Fachstellenbeteiligung:
- Behandlung der Bedenken und Anregungen:
- Satzungsbeschluss:
- Bekanntmachung:

Gemeinde Drachselsried,

.....

Hans Hutter, 1. Bürgermeister