

## **Ergänzungssatzung Scharmassing -West**

### **Vorbemerkung**

Die Gemeinde Obertraubling möchte zur Abdeckung des örtlichen Wohnbedarfs im Ortsteil Scharmassing Grundstücke zur Bebauung zur Verfügung stellen.

Durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

### **Begründung der Ergänzungssatzung**

#### **1. Planungsrechtliche Situation**

##### **1.1 Landesentwicklungsprogramm**

Obertraubling zählt nach dem Landesentwicklungsprogramm zum ländlichen Raum. Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart und gewachsenen Struktur als eigenständiger, gleichwertiger Lebensraum bewahrt und weiterentwickelt werden.

Obertraubling liegt auf einer Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung. In den Entwicklungsachsen in den ländlichen Räumen sollen durch eine weitere Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsplätzen in zentralen Orten die Standortvoraussetzungen gesichert und verbessert werden.

##### **1.2 Regionalplanung**

Obertraubling gehört nicht mehr zum Verdichtungsraum Regensburg, aber zu den, vom Oberzentrum Regensburg ausgehenden Entwicklungsachsen. In den Abschnitten bis Regenstauf, Obertraubling, Bad Abbach und Laaber soll eine verstärkte Siedlungstätigkeit angestrebt werden. In den Bereichen mit zu verstärkender

Siedlungsentwicklung sollen bedarfsgerechte Wohnungen sowie unterschiedliche Siedlungs- und Bauformen verwirklicht werden.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Die von der Ergänzung erfassten Flächen sind größtenteils im bestandskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als MD dargestellt. Zur städtebaulichen Abrundung wird ein Teilbereich einbezogen, der vom Flächennutzungsplan nicht erfasst ist

### 1.4 Ergänzungssatzung

Mit einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann dem Entwicklungsgebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen werden.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Umfeld Satzungs Bereich bereits vorhandene Wohnbebauung weist im wesentlichen 2 Vollgeschosse in der Bauweise E + D bzw. E+ 1 + D auf.

## 3. Erschließung

### 3.1 Straße

Scharmassing ist an die R 19 angebunden. Die im Satzungs Bereich gelegenen Grundstücke können über vorhandene Straßen und Wege erschlossen werden.

### 3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird zentral durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Regensburg -Süd erfolgen.

### 3.3 Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Scharmassing wird von den Gemeindewerken Obertraubling entsorgt. Durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation ist eine Abwasserbeseitigung gesichert.

### 3.4 Elektrizität

Der Satzungsbereich wird durch die REWAG&CoKG versorgt.

### 4. Landwirtschaft

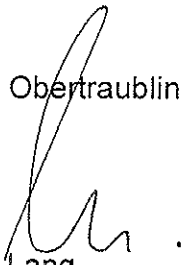
Störungen des Wohnens und Unzuverlässigkeiten mit Rückwirkungen auf die Landwirtschaft sind nicht zu erwarten.

### **5. Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung**

Die betreffenden Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt. Grundwasser ist weit unter der Flur. Wesentliche Auswirkungen auf das Kleinklima sind nicht zu erwarten.

Die Bebauung fügt sich an den bestehenden Ort an und unter Berücksichtigung der Eingrünungsmaßnahmen ist keine Beeinträchtigung zu erwarten. Bezüglich der Ausgleichsfläche wird auf den Anhang verwiesen.

Obertraubling, den 12.04.01

  
Lang  
1. Bürgermeister

aufgestellt, den 12.04.01  
i.A.

  
Kilian  
Verwaltungsoberratsrat

geändert: 05.11.2001

Gemeinde Obertraubling  
Landkreis Regensburg  
I.10-610

### Ergänzungssatzung Scharmassing West

Die Gemeinde Obertraubling erlässt gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches -BauGB- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- folgende erweiterte

### Ergänzungssatzung

#### §1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gem. den im beiliegenden Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan in der Fassung vom 05.11.01 ist Bestandteil dieser Satzung. Die Festsetzungen in der Fassung vom 05.11.01 sind ebenfalls Bestandteil dieser Satzung.

#### §2

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

#### §3

Die Satzung tritt eine mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Obertraubling, den 19.12.2001

  
Lang  
1. Bürgermeister

## Ergänzungssatzung Scharmassing-West

### Festsetzungen zur Ergänzungssatzung

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt. Es sind nur Gebäude in der Bauweise E + D zulässig. Die GRZ darf maximal 0,3 betragen. Dabei dürfen die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen nicht eingerechnet werden.

#### 2. Zulässige Nutzung

Zulässig sind Vorhaben im Sinne von § 5 BauNVO

#### 3. Gestaltung der Baukörper

Die Sockelhöhe darf bei Wohngebäuden bergseitig max. 0,30 m, gemessen zwischen dem natürlichen Gelände und der EFOK betragen.

Die Dachneigung darf  $40^{\circ} \pm 2^{\circ}$  betragen.

Die Gebäude sind Traufseitig in Nord-/Südrichtung zu stellen.

#### 4. Garagen

Die Garagen sind in ihrer Dachform und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5 m betragen. Die Grundstücksein- und -ausfahrten dürfen vor Garagen auf eine Tiefe von 5 m nicht eingefriedet werden. Gleiches gilt für Carports

Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nicht betoniert oder asphaltiert oder in sonstiger Weise wasserundurchlässig befestigt werden sondern sind sickerfähig (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine udgl.) auszuführen.

Bezüglich der Anzahl der Stellplätze gilt die Satzung über eine örtliche Bauvorschrift (Stellplatzrichtlinien) der Gemeinde Obertraubling

#### 5. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur innerhalb der Eingrünungsflächen zulässig.

#### 6. Grünordnung

Die privaten Gärten sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen. Extensive Pflege wäre wünschenswert.

Grundstücke zur freien Flur hin sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, wobei mit dem Bauantrag ein Eingrünungsplan vorzulegen ist.

Empfohlene Pflanzliste:

Stieleiche, Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche, Vogelbeere, Hainbuche, Salweide, Zitterpappel.

Hasel, Weißdorn, Faulbaum, Heckenkirsche, Schlehe, Roter Hartriegel, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Traubenholunder, Buchen, Obstbäume, Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Winterlinde, Sommerlinde.

#### 7. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf den dargestellten Grundstück durch eine Bepflanzung zur freien Flur hin (Ziffer 6) zu erbringen. Diesbezüglich ist ein grünordnerischer Gestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen.

#### 8. Denkmalschutz

Für die Bebauung der im Satzungsbereich gelegenen Grundstücke ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach Art. 7 Abs. 1 DSchG einzuholen.

## 9. Befreiungen

Von den Festsetzungen können in analoger Anwendung des § 31 Baugesetzbuch Befreiungen erteilt werden.

## 10. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan in der Fassung vom 12.04.01, der wesentlicher Bestandteil der Satzung ist.

### **Hinweise:**

#### 1. Wasserwirtschaft

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und nach dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von Öl sind besondere Vorschriften zu beachten.

Für das Satzungsgebiet liegen keine konkreten Grundwasserbeobachtungen vor. Es muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden, wobei die vorgesehenen Unter- und Kellergeschosse beeinträchtigt werden können. Je nach örtlich anzutreffender Durchlässigkeit des Untergrundes kann bei Starkregen, längeren Nässeperioden oder Schneeschmelze Schichtwasser oberflächennah auftreten. Es wird empfohlen, die notwendigen Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Am Westrand des Satzungsgebietes kann bei Starkregen oder Schneeschmelze aus höhergelegenen Bereichen Niederschlagswasser in vorhandenen Geländemulden abfließen und den Geltungsbereich beeinträchtigen.

Am Nordrand der Planungsfläche grenzt der Au Graben an. Bei der Errichtung von Gebäuden in diesem Bereich wird darauf hingewiesen, dass diese hochwasserfrei zu erstellen sind.

Die Dachentwässerung soll, wo immer möglich, nicht direkt in den Kanal, sondern über Zisternen gesammelt werden. Das Wasser soll der Gartenbewässerung dienen und überschüssiges Wasser nach Möglichkeit der Versickerung zugeführt werden.

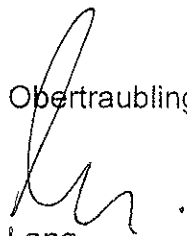
2. Denkmalschutz

Sollten im Satzungsbereich Bodenfunde angetroffen werden, so ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, zu verständigen. Auf die gesetzliche Meldepflicht. Art. 7 und 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

3. Gehölzgruppe nördlich des Planungsgebiets

Die vorhandene Gehölzgruppe nördlich des Planungsgebiets darf nicht beeinträchtigt werden und ist zu erhalten.

Obertraubling, den 12.04.2001

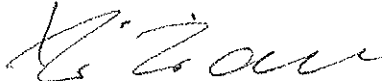


Lang

1. Bürgermeister

aufgestellt: 12.04.01

I.A.



Kilian

Verw. Oberamtsrat

geändert: 05.11.01





# Legende zur Ergänzungssatzung Scharmassing –West

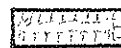
Geltungsbereich der Satzung



Baugrenzen



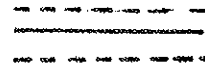
Fläche für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft



Fläche für Versorgungsanlage  
Elektrizität



Bestehende 20 kV Freileitung



nachrichtlich

zu erhaltende Bäume



Gemeinde Obertraubling  
 Landkreis Regensburg  
 I.10-610

## Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

### 1. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft - Bestandsaufnahme

LANDSCHAFTSPLANERISCHE STANDORTBEURTEILUNG GEPLANTER BAUFLÄCHEN	
<b>Bezeichnung und Größe der Planungsfläche:</b> Dorfgebiet Scharmassing, 2800m <sup>2</sup>	<b>Planungsstand/planungsrechtliche Vorgaben:</b> Fläche im gültigen FNP: Dorfgebiet, Tfl. landwirtsch. Nutzflächen Keine naturschutzrechtlichen Festlegungen
<b>Lage des Gebiets und aktuelle Nutzung:</b> Am Westrand von Scharmassing, Gemeinde Obertraubling; landwirtschaftlich genutzt	
<b>Bedeutung der Schutzgüter im Planungsgebiet/            Bewertung lt. Listen 1a-1c im Anhang des Leitfadens des StMLU vom September 1999:</b>	
<b>Arten und Lebensgemeinschaften</b>	Ackerflächen, Geschotterter Flurweg Kategorie I, oberer Wert
<b>Boden</b>	Holozäne Sedimente, 20 bis 30 cm Oberboden über Schluffen und sandig-schluffigen Tonen Kat. II, unterer Wert
<b>Grundwasser            Oberflächenwasser</b>	Wasserstand ca. > 3m unter Oberfläche, keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet, Fläche mit geringer Versickerungsleistung Kat. I, oberer Wert
<b>Klima</b>	Fläche an ländlichem Ortsrand ohne bedeutende Luftaustauschbahnen Kat. I, oberer Wert
<b>Orts-/Landschaftsbild</b>	Fläche an ländlichem Ortsrand im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen, hügelig ohne Strukturelemente. Im Norden befindet ein wasserführendes Gewässer mit grabenbegleitendem Gehölzbewuchs. Der vorhandene, westliche Ortsrand uneinheitlich und lückig sowie ohne eingewachsene Eingrünungsstrukturen. Kat. I, oberer Wert

#### Zusammenfassung:

Die Eingriffsfläche wird der Kat. I, oberer Wert zugeordnet

## 2. Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Für das Baugebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Fläche ist laut Leitfaden dem Typ A, Fläche mit geringem Versiegelungsgrad zuzuordnen

Dem ländlichen Charakter wird durch den Gebäudetyp E+D in freistehender Einfamilienhausbebauung Rechnung getragen, so dass eine übermäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten ist.

### Vermeidungsmaßnahmen:

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge bei den Garagenzufahrten
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen durch Festsetzung von Ortsrandeingrünung und Verwendung standortheimischer Gehölzarten

## 3. Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

### 3.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die gesamte Eingriffsfläche wird lt. Zusammenfassung Kap.1 als Gebiet geringer Bedeutung eingestuft.

### 3.2 Eingriffsintensität, Kompensationsfaktor

Das Gebiet ist lt. Leitfaden dem Typ A, Fläche mit geringem Versiegelungsgrad zugeordnet.

Aufgrund der genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie des vorgesehenen Gebäudetyps E+D in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 ist von einer landschaftsgerechten und flächensparenden Bebauung auszugehen. Der vorhandene Flurweg wird zur Erschließung genutzt. Neue Erschließungsstraßen sind nicht vorgesehen

Ein Kompensationsfaktor von 0,25 ist aufgrund dieser Sachverhalte zu begründen.

### 3.3 Ausgleichsflächenumfang

<u>Eingriffsfläche</u>	<u>Kompensationsfaktor</u>	<u>= Ausgleichsumfang</u>
2800 m <sup>2</sup>	0,25	= 700m <sup>2</sup>

**Der Ausgleichsflächenbedarf umfasst 700 m<sup>2</sup>.**

aufgestellt, den 12.04.01

I.A.



Kilian

Verw. Oberamtsrat