

men durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinien GW125, sind zu beachten.

3 Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

Aufgrund von § 34, Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt der Markt Teisnach folgende Satzung:

3.1 Satzung

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung, bauliche Gestaltung

- (1) Es werden keine Baugrenzen festgesetzt. Die Bebauung orientiert sich an der umliegenden Bebauung (Einfüegebot nach § 34 BauGB).
- (2) Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt.
Es sind Einzelgebäude mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.
- (4) Es sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Stellflächen zulässig.
- (5) Die traufseitige Wandhöhe für Hauptgebäude ist bis 6,20 m über geplantem Geländeniveau zulässig.
Für Nebengebäude beträgt die max. Wandhöhe 4,00 m über geplantem Geländeniveau.
- (6) Geländeänderungen sind bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
- (7) Stellplätze und Zufahrten sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Asphaltdecken sind nicht zulässig.
- (8) Als Dachformen sind Satteldächer zulässig. Dachneigung 18 - 25°.
- (9) Einfriedungen
Zäune sind bis max. 1,20 m Höhe ohne Sockel zulässig. Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberkante einhalten.

- (10) Die Abstandsflächen sind gem. der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.
- (11) Auf der FlNr. 2020 TF (MD 2) sind alle Nutzungen gemäß eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO zulässig.

§ 2 Oberflächenentwässerung

Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen. Die Durchführung eines Sickertests ist erforderlich. Fällt dieser negativ aus, ist eine Ableitung des Niederschlagswassers in den Sallitzer Bach anzustreben. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

§ 3 Erschließung

Die Erschließung mit Wasser und Kanal soll über den Rohrwiesenweg gewährleistet werden. Momentan endet die Wasser- und Kanalleitung beim Nachbargebäude an der Lebenshilfe. Es erfolgt eine Verlängerung der Wasserleitung in einer Länge von ca. 30 m entlang des Rohrwiesenweges. Für den Kanalanschluss ist eine Druckrohrleitung nötig, da das Gelände nach Nordosten abfällt.

Die verkehrsseitige Erschließung erfolgt ebenfalls von der Busmannsrieder Straße über den Rohrwiesenweg.

§ 4 Ökologische Bewertung des Plangebietes

Ermittlung der Ausgleichsflächen

Die Bewertung gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sieht folgendermaßen aus:

Arten und Lebensräume: Kategorie I (Oberer Wert)

(Ackerfläche)

Boden: Kategorie II (Unterer Wert)

(Anthropogen überprägter Boden)

Wasser: Kategorie I (Oberer Wert)

(schwere, gering durchlässige Schluff- bzw. Lehmböden)

Klima und Luft: Kategorie I (Oberer Wert)

(Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)

Landschaftsbild: Kategorie I (Oberer Wert)

(ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft)

Somit liegen 4 Schutzgüter in Kategorie I und 1 Schutzgut in Kategorie II.

Die Gesamtbewertung liegt in Kategorie I.

Die GRZ wird mit 0,35 festgesetzt (niedrige Eingriffsschwere). Die Ausgleichsfaktorenspanne liegt demnach zwischen 0,2 und 0,5 gemäß dem Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde.

Aufgrund verschiedener Vermeidungsmaßnahmen (sockellose Zäune, Regenwassernutzung, naturnahe Hecke auf Nordseite), wird der Ausgleichsfaktor mit 0,3 festgelegt. Als Eingriffsfläche wird die einbezogene Teilfläche der FlNr. 2020 zugrunde gelegt.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche x 0,3 = Ausgleichsbedarf

$$2.955 \text{ m}^2 \times 0,3 = 887 \text{ m}^2$$



Eingriffsfläche (rot)

§ 5 Ausgleichskonzept

Als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme wird auf der FlNr. 2020, östlich der Zufahrt, eine Streuobstwiese auf ca. 730 m² angelegt. Zusätzlich wird eine 6 m breite Hecke auf 175 m² Magerwiese entlang des Rohrwiesenweges angelegt.

Es sind 14 autochthone, regional typische Obstgehölzen im Pflanzabstand von mind. 10 m zu verwenden. In der ersten Vegetationsperiode nach Errichtung ist auf der Ausgleichsfläche eine stickstoffzehrende Frucht (z.B. Sonnenblumen, Hafer...) ohne Pflanzenschutz und Düngemittel anzubauen. Der Aufwuchs ist abzufahren. Im zweiten Jahr ist die Fläche mit einer autochthonen Saatgutmischung (Herkunftsregion 19, Grundmischung) einzusäen. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Eine Mulchung der Fläche ist unzulässig. Die Fläche ist zur Aushagerung in den ersten 5 Jahren 2-mal jährlich zu mähen. Anschließend 1mal jährlich. Das Mähgut ist abzufahren. Die 1 Mahd soll nicht vor 01.07. erfolgen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 12-14 cm, autochthon

Pflanzliste Obstbäume:

Sorten: Hauszwetschge, Sauerkirsche, Kaiser-Wilhelm-Apfel, Kaiser-Alexander-Apfel, Nancymirabelle

Zusätzlich wird das geplante Gebäude auf der Südseite mit einer 2-reihigen, freiwachsenden Hecke in 5 m Breite mit heimischen, autochthonen Sträuchern eingegrünt. Die Sträucher sind in Gruppen von 3-4 Stück einer Art und mit einem Pflanzabstand von 1,20 – 1,50 m zu pflanzen.

Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:

Arten:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>

Pflanzqualität: leichte Sträucher, 2xv., 3-5 Triebe, 60-100 cm

Bei allen Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die Ausgleichsfläche hat insgesamt eine Fläche von 905 m². Der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich ist damit erbracht.

§ 6 Brandschutz

Der nächstgelegene Hydrant befinden sich auf dem Grundstück der Lebenshilfe, FlNr. 2021, auf einem Grünstreifen zwischen Parkplatzfläche der Lebenshilfe und dem Rohrwiesenweg. Die Entfernung der Feuerwehraufstellfläche zu dem Überflurhydranten DN 100 beträgt ca. 70 m.

Eine Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr ist von der Busmannsrieder Straße über den Rohrwiesenweg vorhanden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Teisnach, den..... 07. Okt. 2019




..... Daniel Graßl 1. Bürgermeister