

Gemeinde Innernzell

ERGÄNZUNGSSATZUNG

Hilgenreith Hochfeld West

(nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB)

Planfassung

Entwurf: Lakritz Architekten & Stadtplaner

Stand: 07.02.2023

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Innernzell

folgende

Ergänzungssatzung

Hilgenreith Hochfeld West

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hilgenreith werden im Südwesten der Ortschaft gemäß der Darstellung auf beiliegenden Lageplänen vom 07.02.2023 im Maßstab 1:1.000 und 1:2.000 festgesetzt. Hierbei wird der bestehende und im Zusammenhang bebaute Ortsteil Hilgenreith zunächst klar vom Außenbereich abgegrenzt und zugleich jeweils eine Teilfläche der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 2233; 2234 und 2235 (jeweils: Gemarkung: Hilgenreith) in den Ortsteil mit einbezogen und so der Ortsrand zur Landschaft hin abgerundet. Die o. g. Lagepläne mit den entsprechenden Eintragungen werden Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

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

§ 3

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO von höchstens 0.30 begrenzt.

- | | |
|------------------------------|------------|
| - Art der baulichen Nutzung: | WA |
| - Maß der baulichen Nutzung: | GRZ < 0.30 |

§ 4

Als Ausgleichsmaßnahme im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist auf den einbezogenen Grundstücksflächen mindestens eine dreireihige und freiwachsende Hecke zum Außenbereich entlang der westlichen Grundstücksgrenze (Artenauswahl: Haselnuss, Schlehe, Weißdorn, Vogelbeere, Salweide, Öhrchenweide, Schwarzer Holunder, Roter Holunder, Alpenheckenrose, Wildobst, Mehlbeere, Traubenkirsche und ähnliche) mit heimischen Arten herzustellen. Die Grundstücke sind außerdem von Bepflanzungen mit nichtheimischen Arten (v. a. Thuje, Scheinzypresse) freizuhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Maßnahme durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Steingärten sind nicht zulässig. Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) mit in der Summe mehr als 20 m² ist unzulässig.

§ 5

Folgende Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind einzuhalten:

- Einfriedungen	mind. 0.50 m
- Eingrünungen bis 2 m Wuchshöhe	mind. 0.50 m
- Eingrünungen über 2 m Wuchshöhe	mind. 2.00 m
- Baumpflanzungen	mind. 4.00 m

§ 6

Befestigte Flächen in den Außenanlagen sind mit sickerfähigen Belägen auszuführen. Das anfallende Sicker- sowie unbelastetes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

§ 7

Die beiliegende Begründung, die Hinweise und planlichen Festsetzungen zu o. g. Lageplan sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 8

Die Ergänzungssatzung Hilgenreith Hochfeld West tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Innernzell, 14. Februar 2023

GEMEINDE INNERNZELL


Josef Kern

1. Bürgermeister

Hinweise

zur

Ergänzungssatzung

Hilgenreith Hochfeld West

1. Wasserversorgung:

Die Ortschaft Hilgenreith ist an die öffentlichen Wasserversorgungseinrichtungen der Gemeinde Innernzell angeschlossen. Auf die sparsame Verwendung von Trinkwasser gemäß § 1 a WHG durch geeignete Technologien, Regenwassernutzung etc. wird hingewiesen.

2. Abwasserbeseitigung:

Die Ortschaft Hilgenreith ist an die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen der Gemeinde Innernzell angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen sowie zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten (z. B. sickerfähige Beläge in Zufahrten und Wegen etc.). Das anfallende Niederschlagswasser - insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen - sollte daher nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern als Brauchwasser gesammelt oder über Grünflächen, Sickermulden und Rigolen breitflächig auf dem Grundstück versickert werden.

4. Emissionen:

Durch die Bewirtschaftung der in der Umgebung des Satzungsgebietes befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit periodisch auftretenden Geräusch-, Geruchs- und Staubemissionen zu rechnen. Diese sind von den künftigen Bauwerbern und Bewohnern zu dulden.

5. Einfriedungen:

Sofern nicht überhaupt auf Einfriedungen verzichtet werden kann sind diese sockellos und mit mind. 15 cm Bodenfreiheit zum Gelände auszuführen.

6. Telekommunikationsliniennetz:

Falls dies zum Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes erforderlich sein sollte, ist die ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege sowie ein eingetragenes Leitungsrecht auf privaten Eigentümerwegen zugunsten der Telekom Deutschland GmbH entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB zu gewährleisten.

7. Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.

8. Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von insgesamt 800 l/min bei einem Fließdruck von über 2,5 bar über mindestens 2 Stunden erreicht wird. Der Abstand der Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

Innernzell, 14. Februar 2023

GEMEINDE INNERNZELL

Josef Kern

1. Bürgermeister

Begründung

zur

Ergänzungssatzung

Hilgenreith Hochfeld West

Der durch die Satzung einbezogene Außenbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der angrenzende Ortsteil Hilgenreith ist durch überwiegende Wohnnutzung und landwirtschaftliche Betriebe geprägt.

Durch die vorliegende Satzung soll zusätzlicher Baugrund zur Sicherstellung eines dringenden Wohnbedarfs ortsansässiger Bauinteressenten ausgewiesen werden. Verfügbare freie Bauplätze stehen in der Gemeinde Innernzell für den Ortsteil Hilgenreith nicht zur Verfügung. Die aufgrund der vorliegenden Satzung zulässige Bebauung fügt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Der bestehende und im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird dabei durch Einbeziehung am südwestlichen Ortsrand liegender Flächen abgerundet und zugleich zur Landschaft hin klar vom Außenbereich abgegrenzt.

Die Erschließung ist durch die Lage in angemessener Breite an einer gut befahrbaren, öffentlichen Verkehrsfläche (siehe: beiliegende Lagepläne) gesichert. Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung werden durch gemeindliche bzw. öffentliche Einrichtungen gesichert.

Innernzell, 14. Februar 2023

GEMEINDE INNERNZELL



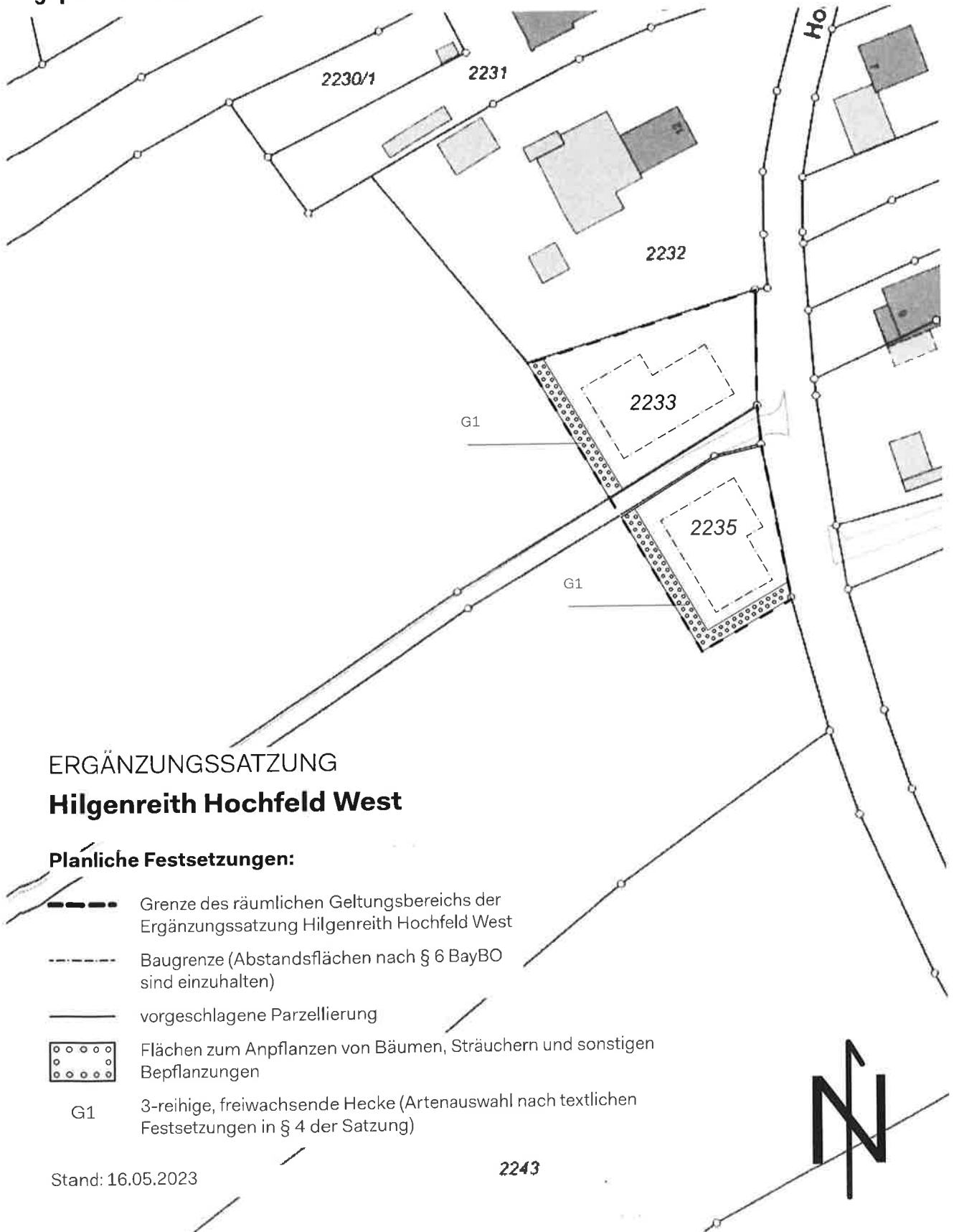
Josef Kern

1. Bürgermeister

Anlage 1:




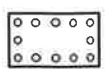

Ergänzungssatzung Hilgenreith Hochfeld West

Lageplan 1 : 1.000



ERGÄNZUNGSSATZUNG Hilgenreith Hochfeld West

Planliche Festsetzungen:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung Hilgenreith Hochfeld West
-  Baugrenze (Abstandsflächen nach § 6 BayBO sind einzuhalten)
-  vorgeschlagene Parzellierung
-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  G1 3-reihige, freiwachsende Hecke (Artenauswahl nach textlichen Festsetzungen in § 4 der Satzung)

Stand: 16.05.2023

2243

LAKRITZ
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Lakritz Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Zellner | Büttner | Füller

Winkelbrunn 8 · 94078 Freyung · T 08551.32193-0 · F 08551.32193-29
info@la-kritz.de · www.la-kritz.de

Projekt
22_Hilgenreith Hochfeld West

Planinhalt
Lageplan 1 : 1.000

Maßstab

1:1000,
1:2000

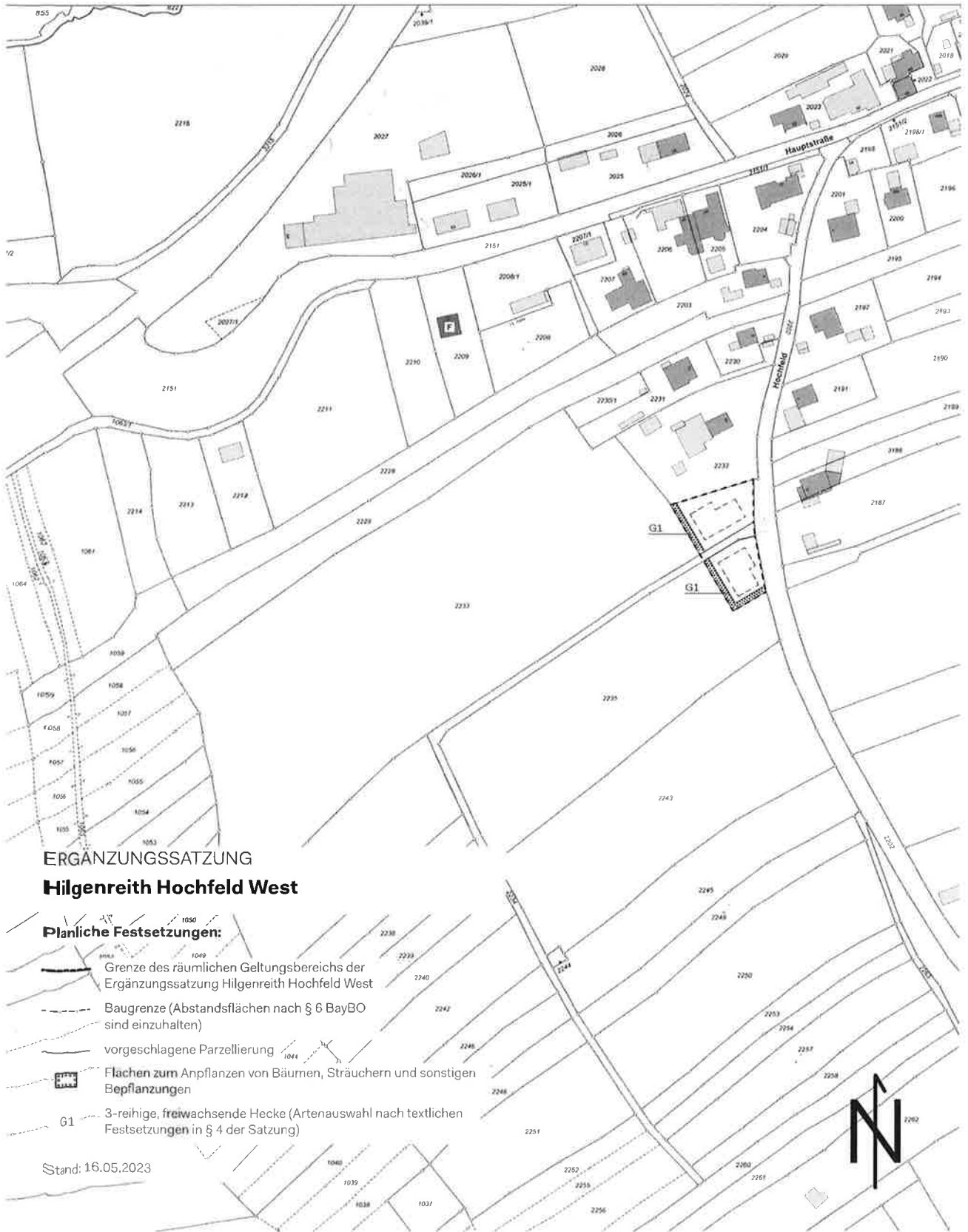
Datum

10.05.23

Anlage 2:






Ergänzungssatzung Hilgenreith Hochfeld West

Lageplan 1 : 2.000



ERGÄNZUNGSSATZUNG Hilgenreith Hochfeld West

Planliche Festsetzungen:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung Hilgenreith Hochfeld West
-  Baugrenze (Abstandsflächen nach § 6 BayBO sind einzuhalten)
-  vorgeschlagene Parzellierung
-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  3-reihige, freiwachsende Hecke (Artenauswahl nach textlichen Festsetzungen in § 4 der Satzung)

Stand: 16.05.2023

