

Satzung der Gemeinde Seeg für den Bebauungsplan „Schleiserweg II - 1. Änderung“

Präambel

Die Gemeinde Seeg erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan „Schleiserweg II - 1. Änderung“, als Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der OAL 1 auf den Flederäckern im östlichen Anschluss an die Schulstraße und die Wohnbebauung am Schleiserweg, bis zum Steigackerweg im Süden. Das Grundstück mit der Fl. Nr. 3228/2 (Steigackerweg) und Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nr. 3228 und 3227/2 (Schulstraße), Gemarkung Seeg, werden Bestandteil der Planung. Der genaue Umgriff und die einbezogenen Grundstücke sind dem Lageplan zu entnehmen. Das Gebiet weist eine Größe von ca. 2 ha auf.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachfolgenden Festsetzungen, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 21.11.2016. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes „Schleiserweg II“ in der Fassung vom 06.06.2016 weiter.

§ 3 Textliche und zeichnerische Festsetzungen

1. Die Satzung des Bebauungsplanes „Schleiserweg II“ in der Fassung vom 06.06.2016 bleibt bis auf die nachfolgenden Änderungen unverändert bestehen.
2. Es ändern sich einzelne Festsetzungen in der Planzeichnung. Diese umfassen:
 - a. Die am nordöstlichen Rand des Plangebietes festgesetzten privaten Grünflächen mit Bepflanzungsaufgabe werden von 10 Metern Breite auf 7 Meter Breite reduziert. Die übrigen Festsetzungen zur Grünordnung im ursprünglichen Bebauungsplan „Schleiserweg II“ bleiben bestehen. Darin wurde u. a. festgesetzt:

„Die als private Fläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzte Fläche entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes ist als naturnaher Ortsrand mit Sträuchern und Bäumen zu entwickeln. Die Fläche ist mit Sträuchern im Raster von mindestens 1,5 m x 1,5 m jeweils in Gruppen zusammengefasst zu bepflanzen und mit einem Baum 2. Wuchsordnung zu überstellen unter Anrechnung der unter Ziffer 2. genannten Anzahl. Der Abstand von Stamm zu landwirtschaftlicher Nutzfläche von 4 m ist einzuhalten.“
 - b. Die durch Baugrenzen festgelegten bebaubaren Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes werden vergrößert.
3. In den textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Schleiserweg II“ ändert sich folgendes:
 - a. § 8 Nr. 1 wird ersetzt durch:
 1. Für die mit WA-1 und WA-2 bezeichneten Gebietsteile werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	GRZ/ GFZ	Maximale Wandhöhe	Dachneigung	Bauweise	Max. Anzahl der Vollgeschosse
WA-1	0,3/ 0,6	6,0 m	18 – 24°	E/D, o	II
WA-2	0,3/ 0,6	6,0 m	18 – 24°	E/D, a	II

Definition

E = Einzelhausbebauung, D = Doppelhausbebauung,
o = offene Bauweise, a= abweichende Bauweise

Als Maß für die Wandhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Höhenlage der Gebäude (OK-FFB) bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand, siehe auch Art. 6 Abs. 4 BayBO.

II = maximal zwei Vollgeschosse,

Definition: Abweichende Bauweise:

Die Hauptgebäude und Garagen müssen miteinander verbunden gebaut und darüber hinaus baulich mit den Gebäuden (Hauptgebäude oder Garage) der Nachbargrundstücke verbunden werden.

b. § 8 Nr. 7 wird ersetzt durch:

7. Maximale Höhenlage der Gebäude (bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB)).

Bauplatz (Nr.)	Max. Höhe OK FFB (m ü NN)	Größe (m ²)
1.	822,4	542
2.	820,9	486
3.	822,4	453
4.	820,9	464
5.	822,4	651
6.	820,9	500
7.	822,4	655
8.	820,9	560
9.	823,0	736
10.	821,1	512
11.	823,9	812
12.	821,7	582
13.	823,9	656
14.	822,4	746
15.	823,9	627
16.	822,4	596
17.	823,9	516
18.	822,4	513
19.	823,9	520
20.	822,4	591
21.	823,9	618
22.	822,4	533
23.	823,9	639
24.	822,4	728
25.	823,9	834

Dabei darf eine maximale Sockelhöhe von 1,00 m nicht überschritten werden.

Definition Sockelhöhe: Senkrechte Entfernung zwischen der OKFFB zur Geländeoberfläche

c. § 7 Nr. 5 Eingriffsregelung wird ersetzt durch:

Um dem Eingriff und der Anzahl an Bauplätzen dennoch Rechnung zu tragen wird das Regelverfahren angewendet und ein Faktor für den Ausgleich von 0,3 gewählt.

Daraus ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Eingriffsfläche =	Geltungsbereich	19.785 m ²
	Fläche für die Landwirtschaft	- 1.422 m ²
	Anteil Straßenfläche (westlich)	- 663 m ²

Eingriffsfläche = 17.700 m²

Ausgleichsfläche = Eingriffsfläche x 0,3 = 5.310,00 m²

Die ermittelte Ausgleichsfläche wird über das Ökokonto der Gemeinde auf Fl. Nr. 1200/17, Gmk Enzenstetten, mit 5310 m² abgebucht. Ein Planauszug des Ökokontos liegt dem Bebauungsplan bei.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Schleiserweg II - 1. Änderung“, tritt mit Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Seeg, den **8. Dez. 2016**

Berkhold

Berkhold, Erster Bürgermeister



Anlage: Ausgleichsflächenplan, erstellt durch H. Rösel, Landschaftsarchitekt, vom 07.12.2016