

Gemeinde Traventhal

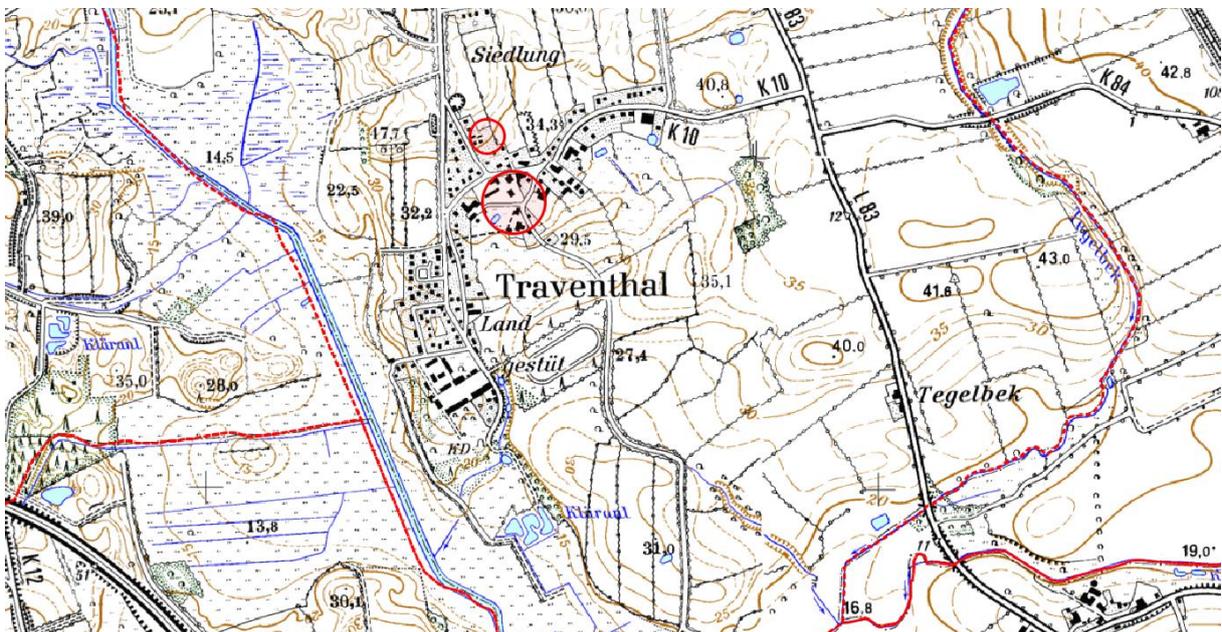
Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung zweier Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Traventhal

für die Gebiete

Teilungsbereich 1: „Westlich Brookredder, südlich Dorfstraße 6“

Teilungsbereich 2: „Östlich der Grundstücke Schulberg 4, 8 und 10“

Begründung



1 Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Traventhal hat in ihrer Sitzung am 30.06.2016 die Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung zweier Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Traventhal beschlossen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Aufgrund des örtlich vorhandenen Bedarfs an Wohnbaufläche werden zwei baulich geprägte Flächen zwischen der Bebauung Brookredder und Dorfstraße sowie östlich des Schulberg 4, 8 und 10 in den Innenbereich einbezogen. Es handelt sich bei dem Teilgeltungsbereich 1 um die Flurstücke 8/13 und 8/14 sowie Teilflächen der Flurstücke 8/6 und 10/8, alle Flur 6 in der Gemarkung Traventhal. Die Flächen haben eine Größe von zusammen ca. 6.000 m². Teilgeltungsbereich 2 umfasst Teilflächen der Flurstücke 70/33, 64/33 und 33/7, alle Flur 2 in der Gemarkung Traventhal. Die Flächen haben eine Größe von zusammen ca. 1.150 m².

Die Gründe für die Einbeziehung sind:

- die städtebaulich sinnvolle Arrondierung eines durch umliegende Bebauung vorgeprägten Bereiches,
- die Schaffung von Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf,
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

3 Planungsinhalte

Durch die Einbeziehung zweier Außenbereichsflächen in den Innenbereich wird die Ortslage von Traventhal sinnvoll abgerundet. Bei den in den Innenbereich einbezogenen Flächen handelt es sich um bisher landwirtschaftlich, gärtnerisch und baulich genutzte Bereiche. Beide Teilgeltungsbereiche grenzen unmittelbar an die Innenbereichssatzung vom 30.04.1999 an.

Innerhalb der beiden Geltungsbereiche der Satzungsergänzung ist die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig. Um die Nutzungsintensität der dorftypi-

schen Struktur und der umliegenden Bebauung anzupassen, werden maximal 2 Wohneinheiten für ein Einzelhaus und 1 Wohneinheit für eine Doppelhaushälfte und zusätzlich eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² für ein Einzelhaus und 450 m² für eine Doppelhaushälfte festgesetzt. Die Grundstücksgröße bezieht sich auf den innerhalb der Satzung liegenden Grundstücksanteil. Zur Schonung des Landschaftsbildes wird eine maximale Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt.

3.2 Naturschutz

Durch die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zuzüglich der damit verbundenen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen kommt es i.S.d. Naturschutzrechtes zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Durch die Versiegelung von Fläche werden die Funktionen des Schutzgutes Boden vollständig und dauerhaft ausgesetzt. Die Ermittlung der naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden erfolgt in Anwendung des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013. Bei dessen Anwendung ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 50% der versiegelten Fläche. Die Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen, wenn die durch die Satzung geschaffenen Baurechte beansprucht werden. Der Ausgleich soll auf den Baugrundstücken durch die Anpflanzung von Gehölzen erfolgen.

Es ist heute noch nicht möglich abzuschätzen, in welchem Umfang die neu geschaffenen Baurechte in Anspruch genommen werden. Das Ausgleichserfordernis wird daher als Verhältnis zu der tatsächlich überbauten Fläche festgesetzt. Je angefangene 50 m² überbauter Fläche soll 1 heimisches Gehölz oder Obstgehölz gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Von der Festsetzung eines konkreten Standortes für diese Pflanzungen wird abgesehen, um den Eigentümern einen großzügigen Gestaltungsspielraum zu gewähren.

Die Pflanzung von Gehölzen ist multifunktional und trägt auch zu einer Belebung des Ortsbildes bei.

Östlich in einem Abstand von ca. 250 m zum Plangebiet gelegen beginnt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 14 „Travetal“. Schutzzweck des Gebietes sind der Erhalt, die Wiederherstellung und die Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Erhalt und die Pflege des Landschaftsbildes. Auch wenn die beiden Teilgebiete planungsrechtlich zum Außenbereich gehört, sind sie von Bebauung geprägt. Zwischen den Teilgebieten und dem Landschaftsschutzgebiet liegen die Bebauung der Dorfstraße und der Lindenallee bzw. des Schulbergs und der Lindenallee. Es besteht keine Blickbeziehung zum Schutzgebiet. Das Landschaftsschutzgebiet wird trotz der Veränderung des Ortsbildes im Bereich der beiden Teilgeltungsbereiche aufgrund der fehlenden Raumwirkung dieser Veränderung nicht beeinträchtigt.

Zwischen den Flurstücken 10/8 und 8/6 im Teilgeltungsbereich 1 und entlang der Ostgrenze von Teilgeltungsbereich 2 verläuft jeweils ein gut ausgeprägter Knick, der

zu den naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotopen gehört und weder beeinträchtigt noch beseitigt werden darf. Der Knick wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Einzelheiten zum Knickschutz werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Teilgebietes 1 erfolgt über eine Anbindung an den Brookredder oder die Dorfstraße. Teilgebiet 2 kann als Bebauung in zweiter Reihe über die Grundstücke Schulberg 4, 8 und 10 erschlossen werden.

4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann über die vorhandenen Einrichtungen in der Dorfstraße, im Brookredder und im Schulberg sichergestellt werden.

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden sichergestellt (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl. Nr. 2135.29 – Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400, Tabelle 1). Im Umkreis von 150 m um die beiden Teilgeltungsbereiche sind jeweils 3 Hydranten vorhanden.

5 Hinweise

5.1 Archäologie

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.2 Grundwasserschutz

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5.3 Löschwasser

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst müssen Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2009, § 5 Abs. 1 und 2) und der DIN 14090 genügen.

Gemeinde Traventhal
Der Bürgermeister

Traventhal, den

Bürgermeister