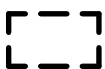




Zeichnerische Festsetzungen



Geltungsbereich



Einbeziehungsbereich (1.521 m²)



Erhaltung Einzelbaum



Hinweise



vorhandene
Grundstücksgrenzen
(mit Flurnummern)



Landschaftsschutzgebiet

Gemeinde Offenhausen Einziehungssatzung Nr. 2 in Püscheldorf

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / jw

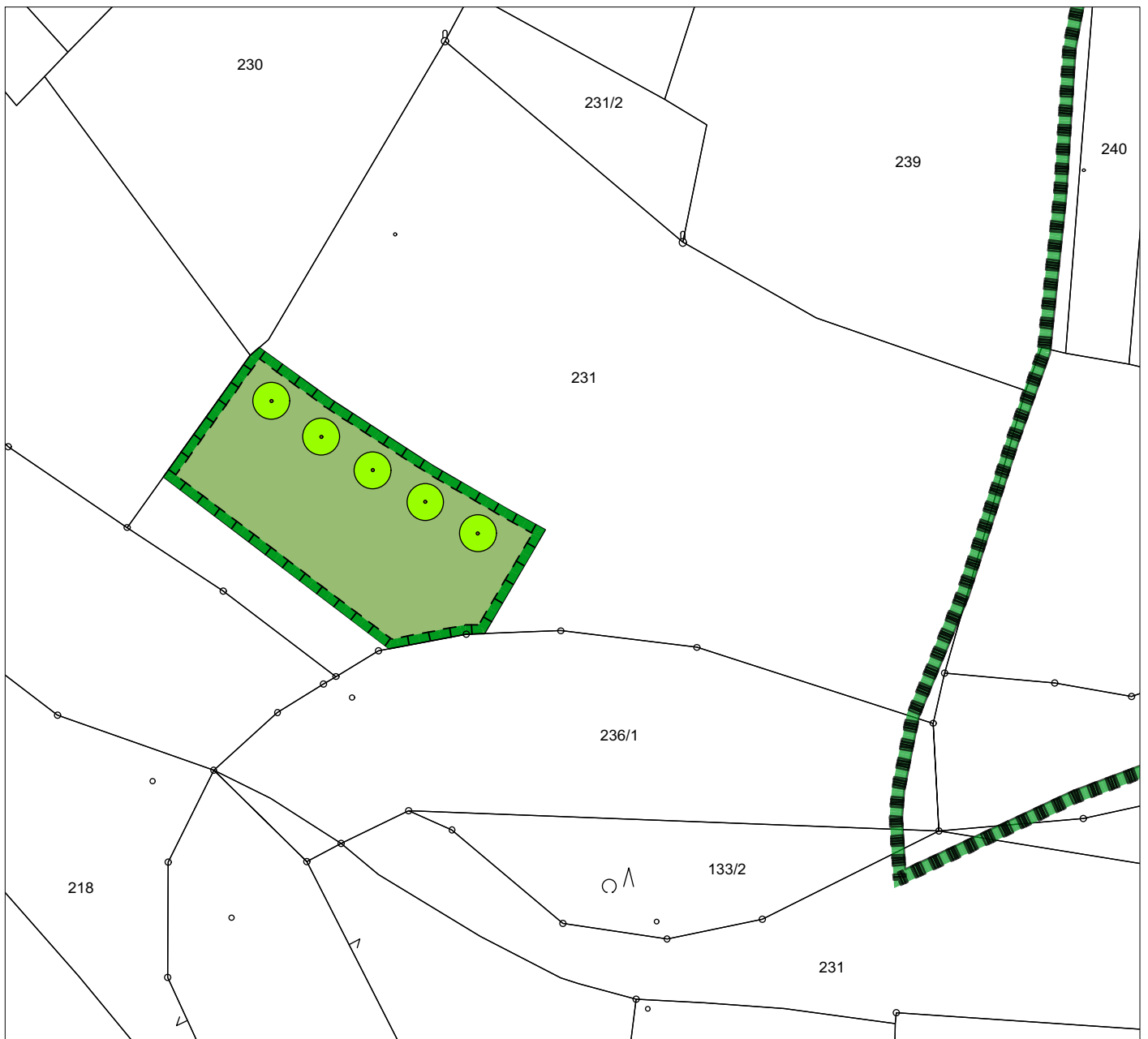
datum: 20.06.2018

ergänzt:


TEAM 4 Bauernschnitt • Enders

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de






Legende


 Ausgleichsfläche
(1.521 m², davon anrechenbar: 50%)

Entwicklungsziele / Maßnahmen

 Extensives Grünland
(Mahd ab 01.07. mit Mähgutabfuhr,
ohne Düngung)

 Pflanzung Obstbaum
(Hochstamm)

Hinweise

 2412 vorhandene
Grundstücksgrenzen
(mit Flurnummern)

 Landschaftsschutzgebiet



Gemeinde Offenhausen Einbeziehungssatzung Nr. 2 in Püscheldorf

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 231, Gmkg. Püscheldorf

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: gb / jw

datum: 20.06.2018

ergänzt:

TEAM 4 Bauernschnitt • Enders

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de



Gemeinde Offenhausen

Einbeziehungssatzung Nr. 2 in Püscheldorf

Begründung

20.06.2018

1. Lage des Planungsgebietes
2. Planungserfordernis
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Bauflächen, Erschließung
5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung
6. Weitere Hinweise

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Judith Wilhelm, B.Eng., Landschaftsplanerin

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



1. Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Gemeindeteil Püscheldorf der Gemeinde Offenhausen im Landkreis Nürnberger Land. Es befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Püscheldorf.

2. Planungserfordernis

Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Erlass der Satzung ist zur Schaffung von Baumöglichkeiten für Ortsansässige erforderlich.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Offenhausen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an, ist durch die angrenzende Bebauung geprägt und rundet die vorhandene Siedlung sinnvoll nach Norden ab.



4. Bauflächen, Erschließung

Der Einbeziehungsbereich umfasst das Grundstück 329/2 Gmkg. Püscheldorf mit einer Größe von ca. 0,5 ha.

Die Erschließung erfolgt durch die bestehende Ortsstraße von Osten bzw. über Privatgrund von Süden aus.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gebäudegestaltung, insbesondere der Dachform, sind erforderlich, um am Ortsrand des stark dörflich geprägten Ortsteils eine regionstypische Bauweise zu sichern. Nur ein symmetrisches Satteldach fügt sich angemessen in das gewachsene Ortsbild ein. Auch die Festsetzung zu der Zulässigkeit von Vollgeschossen ist zur Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem und ist durch Anschluss an die Kläranlage Schrotsdorf gesichert.

5. Umweltschützende Belange, Eingriffsregelung

Die Einbeziehungssatzung schafft Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen. Entsprechend ist die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB erforderlich.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde in Anlehnung an den Leitfaden der Obersten Baubehörde und des Bayer. Umweltministeriums durch Bewertung des Bestandes sowie der zu erwartenden Intensität der Bebauung ermittelt.

Ermittlung des Eingriffs

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Einbeziehungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsfläche umfasst den gesamten Einbeziehungsbereich. Es handelt sich um mäßig intensiv genutztes Grünland.

Bewertung der Eingriffsfläche

Teilfläche 2	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Wirtschaftsgrünland an Bebauung angrenzend, Kategorie I-II
Boden	Tonboden, kein seltener Boden, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne direkte Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I

Landschaftsbild	Ortsrand durch Neubauten geprägt, Landschaftsschutzgebiet angrenzend, Kategorie II
Gesamtbewertung	Kategorie I (-II) Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung des Ausgleichsfaktors

Eingriffsschwere: Typ B, gering (bei Einzelhausbebauung)

→ Spanne Faktor bei Kategorie I 0,2 – 0,5

Als Ausgleichsfaktor wird der Wert 0,5 festgelegt (keine Vermeidungsmaßnahmen).

Ermittlung Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bau- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
gering	1.521 qm	x 0,5	761 qm
Summe			761 qm

Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **ca. 761 qm**.

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche wird dem Eingriff eine Teilfläche von 1.521 qm der Fl.Nr. 231, Gmkg. Püscheldorf zugeordnet. Es handelt sich um eine Grünlandbrache am Waldrand. Die erzielbare Aufwertung ist nur mit dem Faktor 0,5 anzurechnen, deshalb ist eine doppelt so große Ausgleichsfläche erforderlich.

Bestand: Intensivgrünland, Brache

Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit extensivem Grünland

Maßnahmen: Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen

Pflege: Mahd ab 01.07. mit Mähgutabfuhr, ohne Düngung/Pflanzenschutz.

Die Ausgleichsfläche ist in privatem Besitz, eine dingliche Sicherung ist erforderlich.

Artenschutz

Aufgrund der ortsnahe Lage und fehlender Habitats ist nicht mit dem Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten zu rechnen.

6. Weitere Hinweise

Auf Immissionen aus der Landwirtschaft wird hingewiesen.

Evtl. zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

**Satzung der Gemeinde Offenhausen
die die Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Püscheldorf
(Einbeziehungssatzung Püscheldorf Nr. 2)**

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Offenhausen folgende Satzung.

§ 1

- (1) Das Grundstück 329/2 Gmkg. Püscheldorf wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, wobei der Einbeziehungsbereich rot schraffiert ist.
- (2) Gebäude im Einbeziehungsbereich sind nur mit 2 Vollgeschossen (2. Vollgeschoß nur im Dachgeschoß) und mit symmetrischem Satteldach (Dachneigung 42-48 Grad, Kniestock max. 0,75 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Fußpfette) in roter, rotbrauner, schwarzer oder anthrazitfarbener Ziegeldeckung zulässig.
- (3) Dem Eingriff durch die Bebauung wird eine Fläche von 1.521 qm der FINr. 231 Gmkg. Püscheldorf zugeordnet (siehe Begründung). Als Ausgleichsmaßnahme hat die Entwicklung einer Streuobstwiese (Pflanzung 5 Obstbaum-Hochstämme gem. Plandarstellung, Mahd ab 1.7. mit Mähgutabfuhr ohne Düngung) zu erfolgen (siehe Begründung).
- (4) Der Lageplan und seine Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.
- (5) Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich neben den Festlegungen der Satzung nach § 34 BauGB.

§ 2

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Offenhausen, den 31. Juli 2018



[Handwritten signature]

.....
1. Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB wurde mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Offenhausen vom 21.06.2017 eingeleitet.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.01.2018 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Entwurf der Satzung abzugeben.
3. Der Entwurf der Satzung wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.01.2018 bis 19.02.2018 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am 09.01.2018 bekannt gemacht.
4. Der Gemeinderat der Gemeinde Offenhausen hat mit Beschluss vom 20.06.2018 die Einbeziehungssatzung „Püscheldorf Nr. 2“ für den Ort Püscheldorf erlassen.
5. Die Satzung wurde ortsüblich am **31. Juli 2018** bekannt gemacht.
6. Die Einbeziehungssatzung ist damit am **31. Juli 2018** in Kraft getreten.

Offenhausen, den **31. Juli 2018**



1. Bürgermeister