

## GEMEINDE GROSSKAROLINENFELD

### Ortsabrundungssatzung „Waldmeisterstraße“

#### - *Ergänzungssatzung* -

für das Grundstück Fl.-Nr. 467/2

#### - Begründung -

---

#### 1. Vorbemerkung

Seitens des Grundeigentümers wurde in den letzten Jahren versucht, über verschiedene Einzelanträge auf dem Grundstück Baurechte zur Erweiterung der bestehenden Bebauung bzw. für ein Einzelgebäude zu erwirken.

Zuletzt wurde im Herbst 2011 ein Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Wohnung im Erdgeschoss in eine Gewerbefläche, zum Neubau einer Ersatzwohnung, zur Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche im Erdgeschoss, zur Aufstockung des Hauptgebäudes sowie zur Errichtung von zwei Garagen gestellt.

Eine Genehmigung konnte jedoch aufgrund entgegenstehender öffentlicher Belange für ein nichtprivilegiertes Vorhaben nicht erteilt werden.

Die geplante Erweiterung kann nur auf Grundlage einer Ergänzungssatzung im Sinne von §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zugelassen werden.

#### 2. Ziele

- Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 467/2
- Festsetzung der einbezogenen Außenbereichsfläche

#### 3. Städtebauliches Konzept

- Erweiterung des bestehenden Gebäudes
- Festsetzung als eingeschossige Bebauung
- Festsetzung von Wandhöhe und Dachform

#### 4. Erschließungskonzept

- Verkehr: Zufahrt über die Waldmeisterstraße im nördlichen Grundstücksbereich. Die Grundstücksabtretung von Fl.-Nr. 467/5 an die Gemeinde Großkarolinenfeld erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.
- Wasserversorgung: Das geplante Gebäude ist über die vorhandene Bebauung an die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Großkarolinenfeld angeschlossen.

- Abwasser: Anschluss an die bestehende, private Schmutzwasserentsorgung. Nach Erweiterung des gemeindlichen Kanalnetzes erfolgt der Anschluss an den gemeindlichen Kanal.  
Niederschlagswasser: Einleitung in vorhandenen Teich und vorhandene Sickerdohlen. Über eine bestehende Regenwasserleitung, die von der Nordseite des Grundstücks in den Vorfluter auf Fl.-Nr. 450 führt, kann zusätzlich Niederschlagswasser aus verschiedenen angeschlossenen Einstaubereichen abgeleitet werden.

## 5. Grünordnungskonzept

- Ortsrandbegrünung zur freien Landschaft im Osten und Süden
- Erhalt der schützenswerten Bäume

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplante Baumaßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§21 BNatSchG).

Durch die vorgesehene Bebauung werden die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie das Landschaftsbild nur unwesentlich beeinflusst.

Kategorie I, Typ A, Kompensationsfaktor 0,5

Eingriffsfläche ca. 900 m<sup>2</sup> (Gebäude einschl. veränderter Gartenanteil)

Erforderliche Ausgleichsfläche = 450 m<sup>2</sup>

Diese Ausgleichsfläche wird im süd- und westseitigen Grundstücksbereich angelegt, alternativ ist dies auch auf einer externen Fläche möglich.

Die genaue Lage und die Art der Ausführung (extensive Wiesennutzung) werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

## 7. Festsetzungen

Die Festsetzungen beschränken sich auf die für ein städtebauliches Konzept grundlegenden Eckpunkte.

Es wird ein Baufeld ausgewiesen, in dem die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes mit einer maximalen Wandhöhe von 3,50 m und geneigten Dächern zulässig ist.

## 8. Hinweis

Der Hinweis beschränkt sich auf einen Vorschlag für eine mögliche Bebauung.

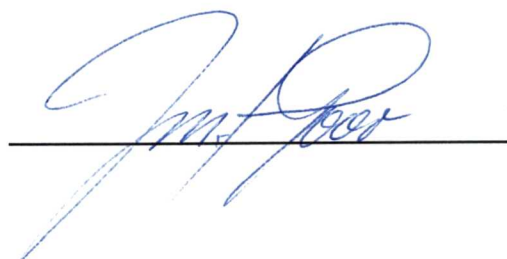
## 9. Folgen

Mit der Bebauung werden unbebauter Außenbereich und Landschaft nicht beeinträchtigt. Für die Gemeinde fällt kein zusätzlicher Erschließungsaufwand an.

## 10. Grundlagen/Quellen

- Flächennutzungsplan
- Digitale Flurkarte
- Antrag auf Baugenehmigung vom 26.10.2011
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Großkarolinenfeld, 06.02.2012  
1. Änderung: 03.05.2012



93109 Großkarolinenfeld

24. Mai 2012



FESSLER  
1. Bürgermeister

