

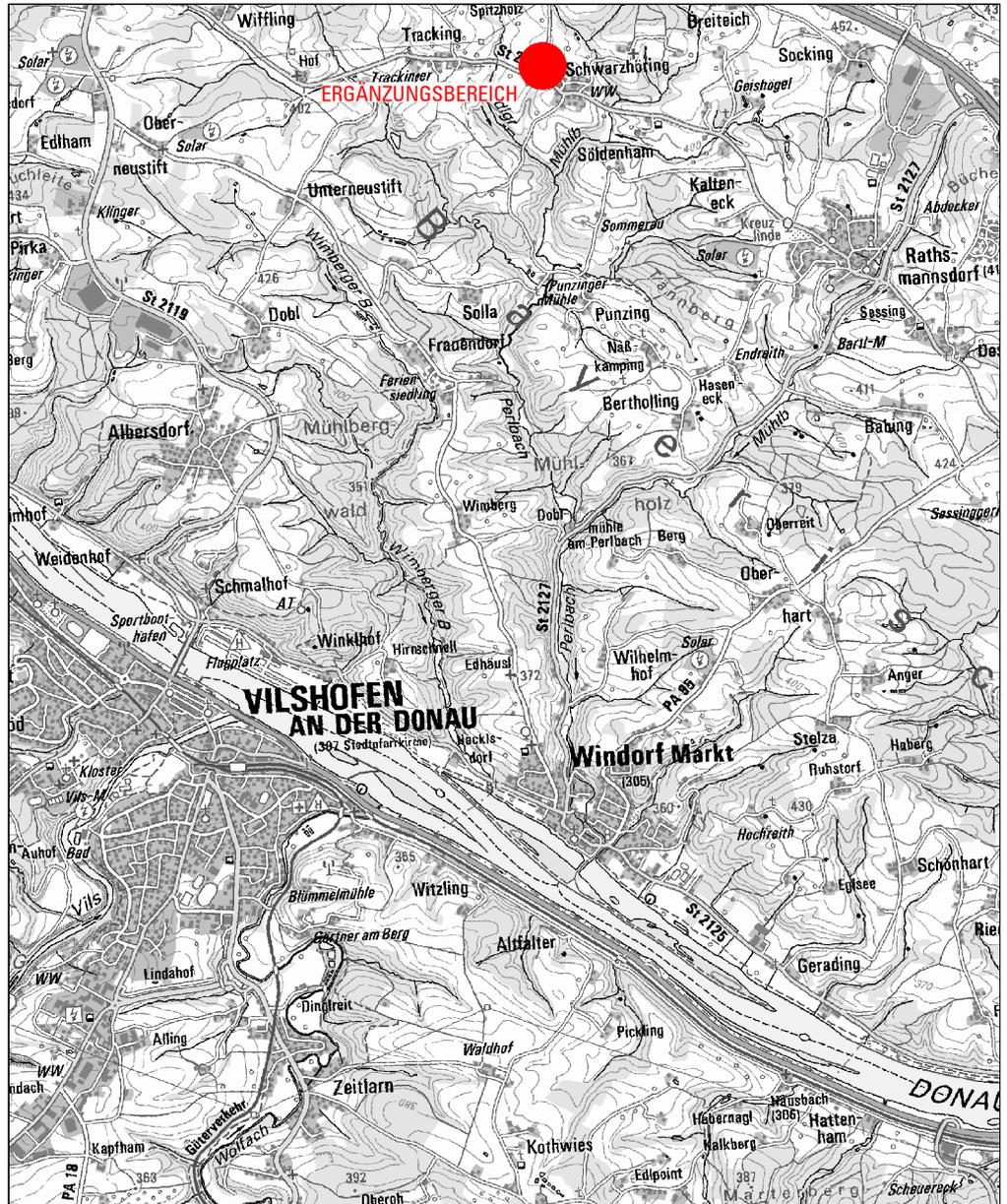
ORTSABRUNDUNGSSATZUNG 3. ÄNDERUNG

SCHWARZHÖRING

MARKT WINDORF
LKRS. PASSAU
NIEDERBAYERN

ENTWURF VOM 23.06.2020

ÜBERSICHT
M 1:30.000



PLANINHALT

ENTWURF

SEIDL & ORTNER
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

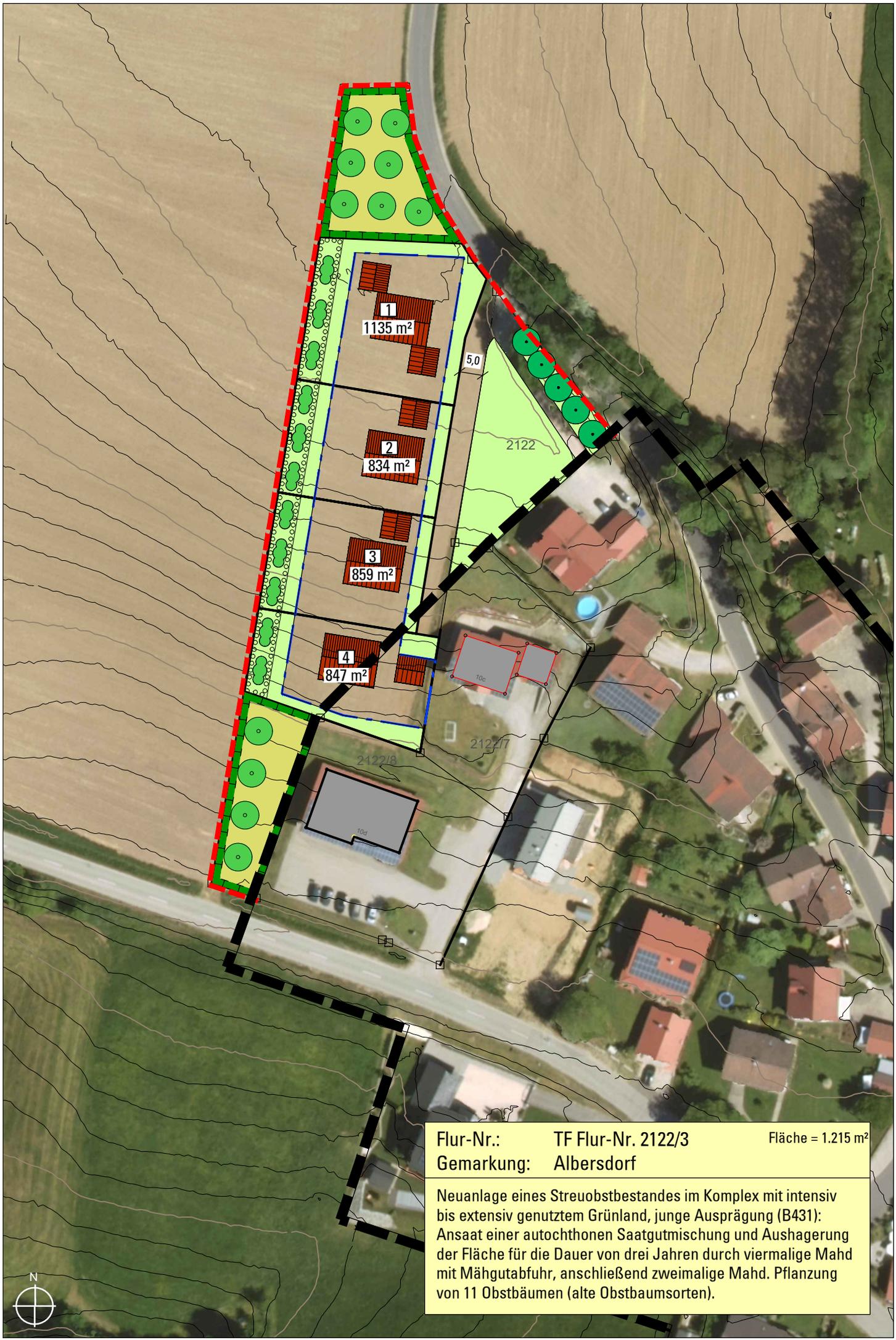
VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN

JOCHEN SEIDL ARCHITEKT
TELEFON 09932.9099753
MAIL jseidl@soplus.de

PLANUNG

PROJ.-NR.	559
PLAN.-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	23.06.2020

ANDREAS ORTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL aortner@soplus.de



Flur-Nr.: TF Flur-Nr. 2122/3 Fläche = 1.215 m²
Gemarkung: Albersdorf

Neuanlage eines Streuobstbestandes im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausprägung (B431): Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung und Aushagerung der Fläche für die Dauer von drei Jahren durch viermalige Mahd mit Mähgutabfuhr, anschließend zweimalige Mahd. Pflanzung von 11 Obstbäumen (alte Obstbaumsorten).



PRÄAMBEL

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist, in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, erlässt der Markt Windorf folgende Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Gemeindeteil Schwarzhöring:

§ 1

Die neuen Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Schwarzhöring“ des Marktes Windorf werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Lageplan M = 1:1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt (Ergänzungsbereich rot gekennzeichnet). Der Lageplan und der naturschutzfachliche Beitrag (Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Lageplan der Ausgleichsmaßnahme) sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet gem. § 1 des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt, oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 4

Textliche Festsetzungen zur Ortsabrundungssatzung Schwarzhöring:

A) Städtebauliche Festsetzungen (beziehen sich nur auf neu zu errichtende Wohngebäude):

1. Bautyp:

- zulässige Vollgeschosse max. II
- zulässige Wandhöhe max. 7,0 m (Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut)
- Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 bis 1,2 : 1 nicht unterschreiten
- Dachform: Satteldach, Pultdach

2. Dachgaupen:

Dachgaupen zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgaupen vom Ortgang mind. 2 m.

3. Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.

4. Maß der baulichen Nutzung:

GRZ < 0,35

B) Festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen:

1. Die privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden.

2. Die Abhandlungen der Eingriffsregelung in der Bauleitung des Architekturbüros SEIDL & ORTNER vom 23.06.2020 ist Bestandteil dieser Satzung. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie die Maßnahmen zur Kompensation sind zwingend zu beachten.

3. Für die vorgesehene Ausgleichsfläche gilt:

Der Bauherr hat durch den Eigentümer des nach der Eingriffsregelung für die Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Teilflächen des Grundstücks spätestens vor Baubeginn zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau - Untere Naturschutzbehörde -, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und eine Reallast notariell bestellen und ins Grundbuch eintragen zu lassen, in der er sich verpflichtet, alle Nutzungen, die dem auf einer Teilfläche des Grundstücks bezweckten Biotop- und Artenschutz nicht dienlich sind oder die der Eingriffsregelung vom

14.02.2020 widersprechen, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen.

Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf der dienenden Teilfläche des Grundstücks alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend der Eingriffsregelung erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck die dienende Teilfläche des Grundstücks durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen. Der Bauherr hat darüber hinaus die gepflanzten Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kosten

- Planungs- und Verwaltungskosten zur Durchführung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.
- Die notwendigen Grünordnungsmaßnahmen sind durch den Grundstückseigentümer durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.
- Die anfallenden Kosten für Grünordnungsmaßnahmen, sowie Pflege und Erhalt der Flächen sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bei im Zuge von Bauarbeiten zu Tage tretenden Funden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu verständigen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG zu stellen.

2. Landwirtschaft / angrenzende Nutzungen

Die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

3. Wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) wird auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Bundesanlagenverordnung - AwSV) hingewiesen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser von befestigten privaten Flächen (Dächer, Zufahrten) ist möglichst über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern. Niederschlagswasser darf nur dann in oberirdische Gewässer eingeleitet werden, wenn eine Versickerung nach den Umständen des Einzelfalles nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Eine Einleitung in die Straßenentwässerung ist nicht zugelassen.

Es wird empfohlen, das anfallende Dachwasser zur Wiederverwendung (z.B. zur Gartenbewässerung) in einer geeigneten Zisternen mit mind. 3 m³ Volumen zu sammeln. Über einen Notüberlauf ist das überschüssige Regenwasser der Versickerungseinrichtung zuzuführen.

Folgende Grundsätze sind bei der Niederschlagswasserentsorgung zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser muss dann jedoch entsprechend vorgereinigt werden. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.

- Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, weisen wir darauf hin, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepufferter Form zulässig ist. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRE-NOG) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser bzw. Einleitung in Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Für Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Bauparzellen wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Fläche benötigt. Dieser Flächenbedarf sollte bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.
- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

5. Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen und Sturzfluten sowie Rückstau aus dem Schmutzwasserkanal

Es wird empfohlen, Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten sowie außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche zu planen.

Zudem sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

6. Abwasserbeseitigung

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung einschl. der Niederschlagswasserentsorgung mittels Entwässerungsplan aufzuzeigen bzw. nachzuweisen.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	geänderte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	bisherige Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Umgriff der Ausgleichsfläche
	Baugrenze
	Private Grünfläche (Rasen oder Wiese)
	Ortsrandbereich: 5 m breite Pflanzfläche, Pflanzungen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen
	Erhalt von Bäumen
	Pflanzung von Obstbäumen, Mindestpflanzqualität Hochstamm oder Halbstamm, Pflanzabstand 8 m
	Pflanzung einer mind. 2-reihigen, freiwachsenden Hecke aus standortheimischen Laubgehölze im Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m (Arten gem. nachfolgender der Artenliste) Mindestpflanzqualität: = Heister und vStr.
	Entwicklung eines Extensivgrünlands: dreimalige Mahd mit Mähgutabfuhr in den ersten drei Jahren ohne Mähzeitpunktregelung, anschließend zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September
	Beispielhafte Bebauung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktrat Windorf hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Schwarzhöring beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Schwarzhöring in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Schwarzhöring in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Windorf hat mit Beschluss des Marktrates vom die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Schwarzhöring gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Windorf, den

Franz Langer (1. Bürgermeisterin)

(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Schwarzhöring wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Schwarzhöring mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Schwarzhöring ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Windorf, den

Franz Langer (1. Bürgermeister)

(Siegel)

Die Begründung i.d. Fassung vom ist Bestandteil der Satzung.