

Teilortsabrundungssatzung Untergriesbach - AM BAHNHOF

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr.2 und Nr.3 BauGB i.d. Fassung 2004 i.V. mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, erlässt der Markt Untergriesbach folgende

Teilortsabrundungssatzung

§ 1

Die neuen Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Untergriesbach – Am Bahnhof“ werden entsprechend den Darstellungen im beigefügten Lageplan festgelegt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Der Änderungsbereich ist im Übersichtsplan M: 1 : 5 000 gekennzeichnet. Die beigefügten textlichen Festsetzungen, Begründungen sowie die Regelungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

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

§ 3

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Untergriesbach, den 22. April 2005

Markt Untergriesbach

gez. Kohl

Günther Kohl, 1. Bürgermeister



Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung am 20. April 2005 vorstehende Teilortsabrundungssatzung beschlossen.

Die Satzung wurde am 22. April 2005 öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung tritt am 22. April 2005 in Kraft.

Teilortsabrundungssatzung

Untergriesbach - A M B A H N H O F

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

MI 1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO
GRZ 0,3
GFZ 0,6

MI 2 Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Wohngebäude als Einzelhäuser unzulässig
GRZ 0,6
GFZ 1,2

1. Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an das öffentliche Mischkanalsystem erfolgt in Eigenregie der einzelnen Grundstücksbesitzer. Gebühren für die Nutzung des gemeindeeigenen Kanalsystems werden entsprechend der aktuellen Gebührensätze durch die Gemeinde erhoben.
Liegt das Niveau der privaten Abwasserleitungen unterhalb des öffentlichen Kanals, so wird empfohlen, dass das Regenwasser auf dem Grundstück entsorgt wird.

Jedes Grundstück muss an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Für die Ausführung der einzelnen Hausanschlüsse sind die Grundstückseigentümer selbst Verantwortlich. Gebühren für die Nutzung der gemeindeeigenen Wasserversorgung werden entsprechend der aktuellen Gebührensätze durch die Gemeinde erhoben.

Die Stromversorgung der einzelnen Gebäude erfolgt mittels Erdkabel. Für die Bereitstellung des Hausanschlusses hat sich der jeweilige Grundstücksbesitzer selber mit dem Stromversorger in Verbindung zu setzen. Die anfallenden Kosten trägt der jeweilige Grundstückseigentümer.

2. Immissionen

Die Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, sowie aus den angrenzenden Gewerbebetrieben müssen hingenommen werden.

3. Straße

Die Zufahrt zu den einzelnen Parzellen erfolgt über den mit Fl.-Nr. 1369 ausgewiesenen gemeindeeigenen Weg. Es besteht kein Anspruch von Seiten der Grundstückseigentümer, dass dieser Weg befestigt wird.

Eine Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug ist von den Grundstücksbesitzern selbst zu schaffen.

19. Januar 2005

Margot Engel
Architektin Dipl.-Ing. FH
Niederndorfer Weg 12
94130 Obernzell



Teilortsabrundungssatzung

Untergriesbach - A M B A H N H O F

Begründung

Für das im Flächennutzungsplan des Marktes Untergriesbach ausgewiesene Mischgebiet im süd-östlichen Bereich des Marktes soll die Grenze Innen / Außenbereich durch eine Teilortsabrundungssatzung neu definiert werden.

Mit dem Bauantrag muss die Erschließung für das jeweilige Grundstück wie folgt nachgewiesen werden:

- Anschluss an das gemeindeeigene Mischwassersystem
- Anschluss an die gemeindeeigene Trinkwasserversorgung
- Stromversorgung
- Regenwasserbeseitigung
- Verkehrserschließung

Für die Erschließung sind die jeweiligen Grundstückseigentümer selbst verantwortlich. Ortsübliche Gebühren für die Nutzung der gemeindeeigenen Anlagen sind entsprechend der aktuellen Gebührensätze an die Gemeinde zu entrichten.

Die Teilortsabrundungssatzung im süd-östlichen Ortsrand des Marktes Untergriesbach stellt eine vertretbare Abrundung dar. Durch diese Satzung kann auch auf lange Sicht gesehen das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebiet wirtschaftlich und sinnvoll städtebaulich überplant werden.

19. Januar 2005

Margot Engel
Architektin Dipl.-Ing. FH
Niederndorfer Weg 12
94130 Oberzell



Teilortsabrundungssatzung

Mark Untergriesbach Mischgebiet „Am Bahnhof“

§ 21 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Verfahren zur Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu ermitteln und gegebenenfalls, soweit nicht vermeidbar auszugleichen. Der entsprechende Ausgleich ist im Rahmen der Satzung zu regeln. Ausgangspunkt und Grundlage für die Eingriffsbewertung bildet eine Erfassung und Bewertung des vorhandenen Zustandes und der Potentiale von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

1. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Bei der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft wird diese nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt. Im geplanten Gebiet ist ein bereits bebauter Bereich (gemischte Bebauung) vorhanden.

1.1 Arten und Lebensräume

Die Flächen setzen sich aus intensiv genutzte Grünflächen (Flurnummern: 1368 Teilfläche (TF) und 1365 TF) von Privatpersonen, die durch Zäune abgegrenzt sind, und aus intensiv genutztem Grünland (Flurnummer 1373/1 TF, 1373/2 TF, 1374/3 TF und 1374/4 TF) zusammen. Die Gesamtfläche der neu zu bebauenden Flächen beträgt 4809 m².

Die intensiv genutzten Grünflächen sind durch eine bestehende Fichtenreihe (Alter ca. 15 Jahre) und eine bestehende, geschnittene Ligusterhecke abgegrenzt.

Auf dem intensiv genutzten Grünland wurde bereits ein Wohnhaus mit Praxisräumen errichtet.

1.2 Boden

Es handelt sich um keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden. Die Böden sind anthropogen überprägt und ohne kulturhistorische Bedeutung.

1.3 Wasser

Die Baukörper werden nicht in den Grundwasserleiter eindringen. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht betroffen.

1.4 Klima und Luft

Die Flächen haben keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet und Frischluftschneisen werden nicht beeinträchtigt.

1.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird mit dem Erlass der Satzung nicht beeinträchtigt. Insbesondere grenzen die freien Flächen an bestehende Bebauung an. Weder exponierte, weithin sichtbare Hanglagen noch kulturhistorische oder landschaftsprägende Elemente werden tangiert. Die bereits vorhandenen Ortsränder werden nur geringfügig mit bebaubaren Grundstücksflächen erweitert. Das Ortsbild wird dadurch nicht negativ beeinflusst.

Ergebnis der Bestandsbewertung:

Das untersuchte Gebiet ist für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nur von geringer Bedeutung.

2. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

2.1 Arten und Lebensräume

Die vorhandenen Gehölzbestände werden erhalten und es sind geeignete und ausreichende Festsetzungen für eine qualitätsvolle Durchgrünung des Baugebietes getroffen.

z. B. Erhalt der Baum- und Strauchbestände entlang der Grundstücksgrenzen als Brutplatz für heckenbewohnende Vögel.

Zaunanlagen dürfen nur ohne Sockel errichtet werden.

2.2 Wasser

Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge, z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, zu erhalten. Zur Gartenbewässerung oder anderweitigem Verbrauch im Freien sollte nur gesammeltes Regenwasser verwendet werden.

2.3 Boden

Der Reduzierung des Versiegelungsgrades ist durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge Rechnung zu tragen. Der Boden ist schichtgerecht zu lagern und ggf. wiedereinzubauen.

Der Einsatz von Insektiziden, Pestiziden, Herbiziden und Fungiziden ist nicht erlaubt. |

2.4 Klima/Luft

Flachdächer müssen dauerhaft begrünt werden, um ein Aufheizen der Gebäude zu vermeiden.

2.5 Landschaftsbild

Aus Gründen des Landschaftsbildes ist eine Ortsrandeingrünung bei den neu zu bebauenden Flächen durch die Grundstückseigentümer durchzuführen.

2.6 Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

Zur Durchgrünung der Flächen sind je 200 m² Gesamtgrundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

Für die Pflanzmaßnahmen ist zum Erhalt der heimischen genetischen Vielfalt autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

3. Ausgleich

Der Ausgleich orientiert sich an der Kategorie I der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren und ist in der Spalte B1 unterer Wert festzulegen. Wie bereits oben festgestellt ist das Gebiet für die Natur und das Landschaftsbild nur von untergeordneter Bedeutung. Für die in den Wohnbauflächen versiegelten Bereiche kann der Ausgleich auf den Baugrundstücken hergestellt werden.

4. Pflanzliste

Folgende heimische standortgerechte Laubgehölze sind insbesondere zu verwenden:

4.1. Bäume

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Somerlinde

Kleinkronige Bäume:

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling

Obstbäume:

Obstbäume sind uneingeschränkt zulässig. Pro 300 m² Obstgarten sollte mind. 1 Hochstamm gepflanzt werden,

4.2. Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haseleuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe

Rosa canina	Hundrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

4.3. Spalier- und Kletterpflanzen sind uneingeschränkt zulässig.

4.3. Negativliste

im Planbereich dürfen folgende Gehölzarten nicht gepflanzt werden.

Kiefer-, Tannen- und Zypressengewächse

Durch die in der Teilortsabrundungssatzung fixierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die grünordnerischen Maßnahmen wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ausreichend gewürdigt.



- Bereits bestehende Bebauung
- Neu zu bebauende Bereiche
- Bestehende Fichtenhecke
- Bestehende Fichtenhecke außerhalb des Planungsgebietes
- Bestehende Ligusterhecke
- Neue Ortsrandeingrünung
Breite: 5 m
Pflanzung:
3-reihig mit Höhenstaffelung

Teilortsabrundungssatzung
 Untergriesbach - Am Bahnhof
 Markt Untergriesbach
 Landkreis Passau
 Anlage zur Satzung
 M 1:1000
 17.01.2005

Ruth Müller
 Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
 Haar 10
 94060 Pocking