

2. ERWEITERUNG

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung „EIDENBERG“



Markt Wegscheid

MARKT WEGSCHEID

LANDKREIS PASSAU

ENDAUSFERTIGUNG



Hauzenberg, den 12.08.2014
Ergänzt: 15.11.2014

Planung:

Architekturbüro Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15; 94051 Hauzenberg
Tel: 08586 2051 Fax: 08586 5772
architekturbuerobauer@gmx.de

SATZUNG

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches - BauGB - erlässt der Markt Wegscheid folgende Satzung:

§ 1

UMFANG

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Eidenberg (Markt Wegscheid) werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 12.08.2014 ist verbindlicher Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3

BAUTYP mit BAUFORM, WANDHÖHEN, AUSSENWÄNDE, HÖHENKOTEN, nicht erlaubte DACHDECKUNGEN, ABSTANDSFLÄCHEN, GRUNDFLÄCHENZAHL

**Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten
nur für die Gebäude mit neugeschaffenem Baurecht.**

3.1 Bauformen

Die Bauformen des neu geplanten Gebäudes in der neuen Baurechtsfläche hat sich der vorhandenen Umgebung und dem vorhandenen Landschaftsbild anzupassen.

3.2 Bautyp

- zulässige Wandhöhe max. 6,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

- Der First muss über die längere Gebäudeseite verlaufen. Das Längen- zu Breiten-Verhältnis des Gebäudes darf nicht kleiner als 4:3 sein
- Dachform: Satteldach

3.3 Geländeneigung wegen Haustyp

Hangbauweise ist zwingend vorgeschrieben bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude.

Bei einer Geländeneigung von weniger als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude kann ein erdgeschossiger Bau oder ein Bau mit Erdgeschoss und Obergeschoss errichtet werden.

3.4 Außenwände / Verputz / Farbgebung:

Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. Für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

3.5 Höhenkoten von Gelände zu Schnitten

In den Schnitten und Ansichten muss das bestehende und geplante Gelände mit Höhenkoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses dargestellt werden. Diese Höhenkoten sind auch im Erdgeschossgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an den Grenzpunkten des Grundstückes darzustellen.

3.6 Dachdeckungen:

Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, dunkelbraun oder anthrazit
oder
Beschichtete Blechdächer

3.7 Nicht erlaubte Dachdeckungen

Kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen weisen hohe Metallkonzentration auf. Deshalb sind diese als Dachdeckungen **nicht** erlaubt.

3.8 Abstandsflächen

Da keine Baugrenzen festgesetzt sind, sind die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

§ 4

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich auf dem Baugrundstück durch ökologisch wirksame Gestaltung wie Ortsrandeingrünung und Pflanzen von Verbindungsbäumen erscheint sinnvoll. Die Ortsrandeingrünung hat nach den Festsetzungen der Ziffer 5.1 zu erfolgen.

Die Kompensationsmaßnahme sieht folgendermaßen aus:

Grundstück Flur-Nr. 140 (Teilfläche):

Neue Baurechtsfläche	1.699,47 m ²	
Kompensationsfaktor:	0,25	
Ausgleichsfläche	1.699,47 m ² x 0,25	= 424,87 m ²
	Geforderte Ausgleichsfläche	= 424,87 m ²

Nachweis der Kompensationsfläche

Westen:	7,10 m breiter Streifen	= 428,72 m ²
	Kompensationsfläche	= 428,72 m ²

geforderte Ausgleichsfläche: 424,87 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 428,72 m²

Die Kompensationsfläche bei der Baurechtsfläche ist größer als die geforderte Ausgleichsfläche

Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsflächen ist in Form eines Freiflächengestaltungsplans zusammen mit den Bauantragsunterlagen zu erbringen.

§ 5

GRÜNORDNUNG

5.1 Begrünung der Grundstücke mit neuem Baurecht

Auf den bezeichneten Randbereichen der jeweiligen Grundstücke ist jeweils eine freiwachsende mehrreihige Strauchhecke zu errichten.

Auf diesem Bereich sind einheimische Gehölzer zu pflanzen (entsprechende Liste 5.1b). Außerdem sind 4 Bäume (entsprechend der Liste 5.1a) zu pflanzen.

Bei Pflanzungen im Bereich von angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen ist für Gehölze mit einer Zielwuchshöhe über 2m ein Pflanzabstand von 4m einzuhalten.

Vorbemerkung:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ sowie 409 „Wegscheider Land“. In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

5.1a) Bäume

Bäume 1. Wuchsordnung:

(Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20 bis 25 cm)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior

Obstbäume:

Folgende Obstbäume sollen gepflanzt werden:

- Apfel
- Birne
- Kirsche
- Zwetschge

Allesamt Regionalsorten als Hoch- oder Halbstämme, Stammumfang 10 – 12 cm

5.1b) Sträucher für Strauchhecke:

Auf den Grundstücken mit neuem Baurecht sind in den Grünstreifen heimische Sträucher zu pflanzen.

Pflanzqualität: Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Pflanzabstand variierend von 1,20 m x 1,20 m bis 2,00 m x 2,00 m

Heimische Feldgehölze, wie z.B.:

Berberitze, Sauerdorn
Weißdorn
Hartriegel
Haselnuss
Gem. Heckenkirsche
Hunds-Rose

Berberis vulgaris
Crataegus monogyna
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Rosa canina

§ 6

BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wegscheid, den **04. März 2015**



MARKT WEGSCHEID

i.v.

Lothar Venus
2. Bürgermeister

Hinweise

1) SCHUTZ VOR RÜCKSTAU-SCHMUTZWASSER

Die bestehenden Abwasserleitungen bleiben unverändert.

Liegt der Schmutzwasser-Anschluss unter der Rückstauenebene, so ist nach DIN 1986 ein Rückstauverschluss einzubauen.

2) REGENWASSERNUTZUNG

Das Regenwasser darf nur partiell in den bestehenden Mischkanal geleitet werden.

Das überschüssige Oberflächenwasser ist vorrangig auf dem Grundstück über geeignete Anlagen zurückzuhalten und/oder zu versickern.

Außerdem sollen Anlagen zur Regenwassernutzung errichtet werden, welche zur Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und Ähnlichem herangezogen werden.

Einleitung von Oberflächenwasser in den Mischkanal von max. 2,5 l/sec.

3) BODENFUNDE

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Wegscheid, 04. März 2015

Markt Wegscheid

i.V.



Lothar Venus
2. Bürgermeister

