

5. ERWEITERUNG

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung „KASBERG“



Markt Wegscheid

MARKT WEGSCHEID

LANDKREIS PASSAU

ENDAUSFERTIGUNG



Hauzenberg, den 11. November 2015
Geändert: 19. Februar 2016
Ergänzt: 08. April 2016

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 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB erlässt der Markt Wegscheid folgende Satzung:

§ 1

UMFANG

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Kasberg“ (Markt Wegscheid) werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 19.02.2016 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

**GESTALTUNG mit
BAUFORM, WANDHÖHEN, AUSSENWÄNDE, HÖHENKOTEN, nicht erlaubte
DACHDECKUNGEN, ABSTANDSFLÄCHEN, GRUNDFLÄCHENZAHL,
BAUMFALLGRENZE, ABGRABUNGEN, AUFFÜLLUNGEN
und weitere Festsetzungen**

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

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen anzuwenden:

- a) Hanglage mit einer Geländeneigung von **mehr als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude, bezogen auf die bestehende Straßenoberkante:
 - Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss
oder
 - Hangbauweise mit halbgeschossig versetztem Erdgeschoss, Untergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss

- b) Hanglage mit einer Geländeneigung von **weniger als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie:
 - Erdgeschoss und Obergeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss

3.2 Bautyp

- zulässige Wandhöhe max. 6,50 m

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

- Dachform: Satteldach; Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes
Walmdach
- Der First beim Satteldach / Walmdach muss über die längere Gebäudeseite verlaufen. Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,2 : 1 nicht unterschreiten

3.3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ (Grundflächenzahl) 0,3

3.4 Dachgauben

Dachgauben zulässig ab einer Dachneigung von mind. 28° des Hauptdaches, jedoch maximal 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2,0 m² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang mind. 2,0 m.

3.5 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.

3.6 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.

3.7 Dachdeckungen:

Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, braun, anthrazit
Beschichtete Blechdächer

3.8 Nicht erlaubte Dachdeckungen

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

3.9 Abstandsflächen

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

3.10 Abgrabungen / Auffüllungen

Abgrabungen und Auffüllungen dürfen max. 0,80 m betragen.

3.11 Anzahl der Wohnungen

Pro Wohngebäude dürfen nur 2 Wohneinheiten geschaffen werden.

3.12 Stell- und Fahrflächen

Die Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken. Alle Stell- und Fahrflächen sind, soweit möglich, in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden, z.B. Betonpflaster mit großer Fugenausbildung, Natursteinpflaster mit entsprechender Fugenausbildung, wassergebundene Decken o.ä.

3.13 Sicht-Dreiecke

Die erforderlichen Sicht-Dreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art, wie Pflanzungen oder Erderhebungen freizumachen und freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche ragen. Dies gilt auch für Lager- und Parkplätze.

3.14 Oberflächenwasser auf Straßengrund

Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund oder in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von den Gemeindestraßen darf durch die Bauvorhaben nicht behindert oder gestört werden.

Eventuell sind vom Bauwerber im Einvernehmen mit der Marktverwaltung Verrohrungen oder Gräben zur Ableitung des Wassers herzustellen.

Eine Haftung bezüglich des Oberflächenwassers wird ausgeschlossen.

§ 4

NUTZUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS / REGENWASSERZISTERNE

Es sind wassersparende Technologien (unter anderem Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen sowie Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken) zu verwenden.

Auf der neuen Baurechtsfläche wird empfohlen, eine private Regenwasserzisterne zu errichten. Diese kann gleichzeitig neben der Regenwassernutzung als dezentrale Regenrückhaltung verwendet werden.

Das anteilige Rückhaltevolumen für die Regenrückhaltung sollte mindestens 6 Kubikmeter betragen.

§ 5

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

5.1 Für den Eingriff im Geltungsbereich der 5. Änderungssatzung zur OAS Kasberg wird ein Ausgleichsumfang von 334,72 m² auf der Flur-Nr. 314/1 Gemarkung Kasberg festgesetzt.

Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche der Flur-Nr. 314/1 Gemarkung Kasberg sind eine Ortsrandeingrünung und Pflanzen von Verbindungsbäumen zu entwickeln.

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

5.2 Begrünung der Grundstücke mit bebaubarem Bereich

Auf dem bezeichneten Randbereich der neuen Baurechtsfläche ist eine freiwachsende mehrreihige Strauchhecke zu errichten.

Auf diesem Bereich sind einheimische Gehölzer zu pflanzen (entsprechende Liste 5.3b). Außerdem sind bei der neuen Baurechtsfläche 3 Bäume (entsprechend der Liste 5.3a) zu pflanzen.

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.

5.3a) 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

sowie Obstbäume

5.3b) 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

**PRIVATE GRÜNFLÄCHE AUF FLUR-NR. 123 + 123/2 (jeweils Teilflächen),
Gemarkung Kasberg**

Die Flur-Nr. 123 (Teilfläche) und 123/2 (Teilfläche), Gemarkung Kasberg werden als Grünland festgesetzt. Die Grünfläche als Wiesenfläche erstreckt sich so über diese beiden Teilflächen, so dass sie an den Geltungsbereich der bestehenden OAS anschließt.

§ 7

**PFLANZABSTAND GEGENÜBER LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN
FLÄCHEN**

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen muss ein Pflanzabstand von 4,0 m für Gehölze eingehalten werden, die eine Höhe von 2,0 m oder mehr erreichen.

§ 8

BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

18. April 2016

Wegscheid, den



MARKT WEGSCHEID

.....
Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister

Hinweise

1) SCHUTZ VOR OBERFLÄCHENWASSER

Die bestehende Straße bleibt unverändert. Es werden keine Maßnahmen bezüglich Oberflächenwasser-Ableitung gemacht.

Deshalb hat der Bauwerber zum Schutz vor wildabfließenden Wässern (lt. Bayerischem Wassergesetz) sein Gebäude samt Grundstück zu schützen.

2) SCHUTZ VOR RÜCKSTAU-SCHMUTZWASSER

Die bestehenden Abwasserleitungen bleiben unverändert.

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

3) DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

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 Fund 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, 18. April 2016
Markt Wegscheid


Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister

