

# MARKT WEGSCHEID

## 5. Änderungssatzung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles **T h u r n r e u t h** des Marktes Wegscheid (Einbeziehungssatzung)

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Satz 2 BauGB i.V.m. Art. 23 GO erlässt der Markt Wegscheid folgende

**5. Änderungssatzung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles **T h u r n r e u t h** des Marktes Wegscheid (Einbeziehungssatzung):**

### § 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Thurnreuth des Marktes Wegscheid werden gemäß den im beigefügten Lageplan M 1:2500 vom 05.04.2011 sowie in den Detaillageplänen M 1:1000 vom 21.06.2005 und 12.01.2007 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Lagepläne vom 05.04.2011 und vom 12.01.2007 sowie der grünordnerische Begleitplan vom 21.06.2005 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 des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach In-Kraft-Treten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### § 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wegscheid, 28.10.2011  
MARKT WEGSCHEID

  
Josef Lamperstorfer  
1. Bürgermeister



## A.

### Festsetzungen für die 5. Änderungssatzung zur Einbeziehungssatzung:

#### 1. Bautyp für neu zu errichtende Wohngebäude:

- GRZ 0,3
- zulässige Vollgeschosse max. II
- zulässige Wandhöhe max. 6,50 m  
Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,2 : 1 nicht unterschreiten.
- Dachform: Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes

#### 2. Dachgaupen:

Dachgaupen zulässig ab einer Dachneigung von mind. 28° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m<sup>2</sup> 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. Grünordnung:

##### 4.1.1 Anzupflanzende Bäume (es sind nur heimische Arten zulässig)

Als Hochstämme 14/16 cm, Stammbüchse 200 – 250 cm, Heister 150 – 200 cm, z. B.:

Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Winterlinde, Kastanie

Als Heister 150 – 200 cm, z. B.:

Vogelbeerbaum, Feldahorn, Birke, Obstbäume (Hochstämme und Buschbäume)

##### 4.1.2 Anzupflanzende Sträucher (es sind heimische Arten zu bevorzugen)

Strauchpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen in West-Ost-Richtung sowie an der östlichen Nord-Südgrenze in Gruppen von jeweils 2 – 3 Stück 3-jährige Büsche, 80 – 100 – 120 cm hoch, z. B.:

Haselnuss, Felsenbirne, Hartriegel, Liguster, Kornelkirsche, Holunder, Schlehen, Heckenkirsche, Weißdorn, Sauerdorn, Johannis-/Brombeere

Die vereinzelte Beimengung von Ziersträuchern ist möglich.

Ziersträucher in den Vorgärten, entlang der Straßen und an den Grundstücksgrenzen in Nord-Süd-Richtung

3-jährige Büsche, 80 – 120 cm hoch, z. B.:

Flieder, Weigelien, Spiraeen, Liguster, Hartriegel, Bux, Zierquitt, Forsythien, Rosen

##### 4.2 Streuobstwiese (es sind nur standortgerechte heimische Obstbäume zulässig)

Als Hochstämme, Stammhöhe mind. 160 – 180 cm, z. B.:

Apfelbaum, Kirschbaum

#### 5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für Eingriffe im Geltungsbereich der 5. Änderungssatzung zur Ortsabrundungssatzung Thurnreuth wird ein Ausgleichsumfang von 2.761 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Auf der Fl.Nr. 501 Gemarkung Thurnreuth (957 m<sup>2</sup>) und Fl.Nr. 650 Gemarkung Wildenranna (1.804 m<sup>2</sup>) ist jeweils eine extensive Wiesennutzung zu entwickeln mit zweimaliger Mahd (1. Mahd nicht vor dem 20.06. jeden Jahres, 2. Mahd nach dem 01.09. jeden Jahres), keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Für die Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 501 Gemarkung Thurnreuth und Fl.Nr. 650 Gemarkung Wildenranna ist eine unbefristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu bestellen.

6. Stell- und Fahrflächen:

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

7. Die erforderlichen Sichtdreiecke an den Gemeindestraßen und der Kreisstraße PA 47 sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art, Pflanzungen oder Erderhebungen freizumachen und freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche ragen. Dies gilt auch für Lager- und Parkplätze.

Die Sichtfelder bei der Fl.Nr. 650 Gemarkung Wildenranna/Kreisstraße PA 47 müssen folgende Mindestschenkellängen aufweisen:

- 135 m in Richtung Kailing und 50 m in Richtung Ortsmitte
- 3 m im Zuge der Zufahrt

8. 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 der Kreisstraße PA 47 und den Gemeindestraßen darf durch die Bauvorhaben nicht behindert oder gestört werden. Evtl. sind vom Bauwerber im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung Verrohrungen oder Gräben zur Ableitung des Wassers herzustellen. Eine Haftung bezüglich des Oberflächenwassers wird ausgeschlossen.

9. Auf jedem Baugrundstück ist eine Regenwassernutzungsanlage mit einem Rückhaltevolumen von mind. 6 m<sup>3</sup> zu errichten.

10. Entlang des Baches (Biotop) sind die bestehenden Gehölze am Gewässer zu erhalten und ein Uferrandstreifen von 10 m Breite von jeglicher Bebauung, Aufschüttung und dergleichen freizuhalten.

11. Die Anbaubeschränkungen und das Anpflanzungsverbot (Mindestabstand von 6 m bei Bäumen) zur Kreisstraße PA 47 sind einzuhalten.

Von der Anbaubeschränkung, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, sind alle baulichen Anlagen einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern etc. betroffen. Es sind folgende Abstände einzuhalten:

bis zu Gebäuden	mind. 54 m
bis zur Toranlage	mind. 20 m
bis zur Werbetafel	mind. 8 m
bis zu Verkehrsflächen, Stellplätze, sonstige befestigte Flächen	mind. 10 m
bis zu Zäunen und Einfriedungen	mind. 5 m

Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Kreisstraße werden nicht zugelassen. Die Baufläche auf der Fl.Nr. 650 Gemarkung Wildenranna ist über die bestehende

Anwesenszufahrt zu erschließen. Die Anlage einer neuen unmittelbaren Zufahrt zur Kreisstraße wird nicht gestattet.

12. Bei einer Bebauung im näheren Bereich der Kreisstraße PA 48 sind Geräuschbelastigungen nicht ausgeschlossen. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen gegen daraus resultierende Lärmbelastigungen sind Sache des Bauherrn. Folgende Werte müssen eingehalten werden:

Die Außenbauteile von Wohngebäudeneubauten oder ähnlich schutzwürdigen Gebäuden sind mindestens so auszubilden, dass die in der folgenden Tabelle genannten resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  nicht unterschritten werden:

bei einem Abstand zur vorbeifahrenden PA 48 (bezogen auf Straßenmitte) von weniger als	resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$
14 m	35 dB
40 m	30 dB

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Anforderungen und Nachweise – und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) sowie die Berichtigungen zu DIN 4109/11.89, DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate wird auf Abschnitt 5.4 der DIN 4109 hingewiesen (vgl. hierzu auch die DIN 1946-6, Raumluftechnik, Teil 6: Lüftung von Wohnungen; Anforderungen, Ausführung, Abnahme; VDI-Lüftungsregeln – Ausgabe Oktober 1998).

### 13. 20-kV-Freileitung

Die Sicherheitszone bei der 20-kV-Freileitung beträgt je 8 m beiderseits der Leitungsachse. Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Kabeleinweisungen erteilt das Kundencenter E.ON Bayern AG, Pointenstr. 12, 94209 Regen.

## **B.**

### **Hinweise:**

1. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt den Bauwilligen die E.ON Bayern AG, Pointenstr. 12, 94209 Regen.
2. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
3. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist von den Bauwilligen der E.ON Bayern AG rechtzeitig mitzuteilen.
4. Die Bauwilligen haben die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke zu dulden.

5. Bei Pflanzungen im Bereich von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze mit einer Zielwuchshöhe über 2 m ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.
6. Niederschlagswasserbeseitigung:  
Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist möglichst über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern.  
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, wird daneben eine naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen empfohlen:
7. Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die nach Art. 41 f BayWG der Bauart nach zugelassen sind.
8. Es sind wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toiletten-spülkästen) sowie Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) zu verwenden.

Wegscheid, 28.10.2011  
MARKT WEGSCHEID

  
Josef Lamperstorfer  
1. Bürgermeister



## Verfahrensvermerke:

Der Marktgemeinderat hat am 17.03.2011, TOP 3, die Änderung der Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Thurnreuth des Marktes Wegscheid durch die 5. Änderungssatzung (Einbeziehungssatzung) beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) für den Entwurf der 5. Änderungssatzung wurde in der Zeit vom 21.04. – 20.05.2011 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und Satz 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf der 5. Änderungssatzung fand ebenfalls bis 20.05.2011 statt.

Der Marktgemeinderat hat am 09.06.2011, TOP 7, die 5. Änderungssatzung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Thurnreuth des Marktes Wegscheid (Einbeziehungssatzung) beschlossen.

Wegscheid, 28.10.2011  
MARKT WEGSCHEID

  
Josef Lamperstorfer  
1. Bürgermeister



3 1. OKT. 2011

Der Satzungsbeschluss ist am ..... ortsüblich durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Am <sup>2 1. NOV. 2011</sup> ..... wurde die Bekanntmachung wieder abgenommen. Bezüglich der Wirksamkeitsvoraussetzungen der Satzung, insbesondere wegen der Beachtlichkeit der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, wurde in der Bekanntmachung auf die Vorschriften der §§ 214 und 215 BauGB ausdrücklich hingewiesen.

Wegscheid, <sup>2 1 NOV 2011</sup> .....  
MARKT WEGSCHEID

  
Josef Lamperstorfer  
1. Bürgermeister



# Anlage Bauvorbescheid

Graß, Thurnmeuth

Bestandteil des Bescheides vom 25. 04. 07  
Nr. 20070324

Passau, 25. 04. 07  
Landratsamt  
i. A.

*Willhelm*

Die Auflagen im Baubescheid und die beigelegten Merkblätter sind genauestens zu beachten.



23. APR. 2007

*Andreas Ascher*  
techn. Amtsrat

Unterschriften:

Der Bauherr:

*Grünig G.*

Die Angrener:

*H. Moser*

HELMUT MOSER  
Dipl. Ingenieur (FH)  
Hochwurzweg 11  
Telefon 08592 1827  
94110 WEGSCHEID

Stoiber Josef  
Markt Wegscheid  
Wegscheid, 23. Okt. 2011  
Josef Lamperstorfer  
1. Bürgermeister

## Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Wildenfarnä, Flst. 650

Vermessungsamt Vilshofen, 12.01.2007

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



*Helmut Moser*