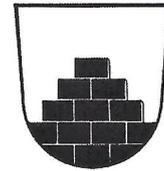


Gemeinde Fürstenstein
Landkreis Passau



Teilortsabrundungssatzung

**der Gemeinde Fürstenstein über die
Festlegung der Grenzen des im
Zusammenhang bebauten Ortsteiles**

„Reuth“

nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB

Genehmigungsfassung

31.01.2013

Gemeinde Fürstenstein
Aufgestellt:
Fürstenstein, 19.02.2013


Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister

Teilortsabrundungssatzung der Gemeinde Fürstenstein über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Reuth“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Fürstenstein folgende Teilortsabrundungssatzung.

§ 1

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung werden gemäß den in den beigefügten Lageplänen M 1:1.000 u. M 1:2.500 vom 15.03.2012 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Diese Lagepläne sind Bestandteil der 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 Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Im Geltungsbereich sind nur Wohngebäude mit max. zwei Vollgeschossen im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und max. drei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

§ 4

Bei einer Bebauung der Fl.Nr. 700 sind die in Anlage D „Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung“ genannten Vorgaben umzusetzen.

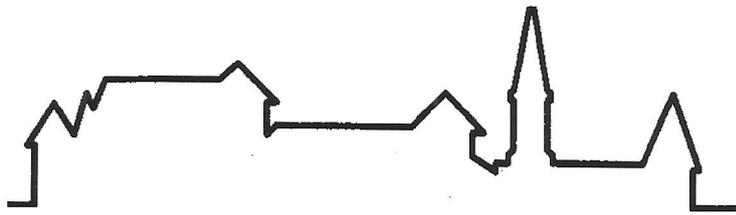
§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

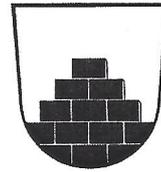
Fürstenstein, den 19.02.2013


Gawlik Stephan
Erster Bürgermeister





Gemeinde Fürstenstein
Landkreis Passau



Begründung und Erläuterung

Zur Satzung der Gemeinde Fürstenstein hinsichtlich Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Reuth“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB

Aufgestellt,
Gemeinde Fürstenstein, den 19.02.2013


Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister



1. Ziel:

Zweck der Aufstellung der Teilortsabrundungssatzung „Reuth“ in der Gemeinde Fürstenstein ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung von Wohnbedarf der Anwohner.

Zusätzlich dient die Aufstellung der Teilortsabrundungssatzung der eindeutigen Regelung der zulässigen Bebauung in diesem Teilbereich von „Reuth“, um zukünftige Baugesuche rechtlich eindeutig eingrenzen zu können.

2. Lage:

Der Bereich Reuth liegt rund 0,5 km nordwestlich des Ortskerns von Fürstenstein.

Der Bereich „Reuth“ ist geprägt durch Wohnbebauung in geringem Umfang. Im Bereich „Reuth“ bestehen derzeit 12 Wohngebäude und einige Nebengebäude.

3. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der Teilortsabrundungssatzung umfasst die Grundstücke bzw. Teile der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 693, 697, 695/2, 696/2, 696/3, 699, 700, 925, Gemarkung Fürstenstein auf einer Fläche von ca. 6.500 qm.

Die Erschließung hinsichtlich der Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung ist durch öffentliche Anlagen gesichert.

Die Löschwasserversorgung im Ortsbereich von Reuth ist durch mehrere Hydranten gesichert.

Ebenfalls sichergestellt ist die verkehrsmäßige Anbindung über eine öffentliche Straße sowie die Stromversorgung und Telekommunikation.

4. Durchführung

Die Satzung zur Teilortsabrundungssatzung und Grenzfeststellung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Reuth ist nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB zu erlassen.

5. Hinweise

Wasserversorgung:

Neubauvorhaben sind entsprechend den Bestimmungen der Wasserabgabensatzung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Abwasserentsorgung:

Neubauvorhaben sind entsprechend den Bestimmungen der Entwässerungssatzung an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Niederschlagswasser ist auf dem

Baugrundstück zu versickern oder in rechtlich zulässiger Weise in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die nach Art. 41 ff BayWG der Bauart nach zugelassen sind. Dies hat in Anlehnung an die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) vom 01. Oktober 2008 zu erfolgen.

Zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen wird folgendes empfohlen:

Um den Grundwasserverbrauch möglichst gering zu halten (§ 1a Wasserhaushaltsgesetz), wird die Verwendung von wassersparenden Technologien empfohlen (u. a. Wasserspararmaturen, Spartasten für die Toilettenspülkästen usw.). Zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken soll Regenwasser aus entsprechenden Zisternen verwendet werden.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Regenwassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

D. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

ZUR TEILORTSABRUNDUNGSSATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES „REUTH“

INHALTVERZEICHNIS

1. BESTANDSAUFNAHME
2. ERFASSEN DES EINGRIFFS UND WEITERENTWICKLUNG DER PLANUNG
3. ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN
4. AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND NATURSCHUTZFACHLICH SINNVOLLER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

1. BESTANDSAUFNAHME

BEWERTUNG DES ZUSTANDES DES PLANUNGSGEBIETES NACH DER BEDEUTUNG DER SCHUTZGÜTER

KATEGORIE II:

DER CHARAKTER DES ORTES IST MIT DER WOHNBEBAUUNG, LANDWIRTSCHAFT UND NICHT STÖRENDE GWERBEBETRIEBEN ALS **ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA** (§ 5 BAUNVO) EINZUORDNEN.

DIE VON DER ORTSABRUNDUNG UMGRENZTEN FLÄCHEN STELLEN SICH IM BESTAND ALS INTENSIV GENUTZTES GRÜNLAND DAR, WELCHE GROSSTEILS BIS AN DIE UNMITTELBARE NÄHE DER GEBÄUDE REICHT.

- INTENSIVES WIRTSCHAFTSGRÜNLAND
- INTENSIV GEPFLEGTE GRÜNDFLÄCHEN IN DEN HAUSGÄRTEN

2. ERFASSEN DES EINGRIFFS UND WEITERENTWICKLUNG DER PLANUNG

AUFGRUND DES NIEDRIGEN NUTZUNGSGRADES UND DADURCH BEGRENZTEN EINGRIFFSSCHWERE, WIRD DAS WOHNGEBIETE DEM **TYP B** ZUGEORDNET.

INNERHALB DES GEBIETES WIRD EINE NEUE BAUPARZELLE AUSGEWIESEN.

JEDE PARZELLE WIRD EINZELN BETRACHTET, DIE AUSGLEICHSFLÄCHE WIRD AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK FL.NR. 700 GESICHERT. EINE WEITERE AUSWEITUNG DES GELTUNGSBEREICHES IST IN ABSEHBARER ZEIT NICHT VORGESEHEN.

MAßNAHMEN DIE DER VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT DIENEN

- FESTSETZUNG VON OBSTWIESEN ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG
- FESTSETZUNG VON FELDHECKEN UND BAUMREIHEN ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG
- SAMMLUNG DES OBERFLÄCHENWASSER IM VORHANDENEN LÖSCHTEICH
- LAGERUNG UND SCHUTZ DES OBERBODENS WÄHREND DER BAUZEIT, WIEDEREINBAU DES OBERBODENS
- VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER BELAGSMATERIALEN FÜR GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN UND STELLPLÄTZEN
- FESTSETZUNGEN VON GRÜNDÄCHERN FÜR GARAGEN ZUR VERGRÖßERUNG VERDUNSTUNGSFÄHIGER FLÄCHEN

3. ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

FELD B II, KOMPENSATIONSFAKTOR 0,5 - 0,8 IN AUSNAHMEFÄLLEN 0,2

AUFGRUND DER GRÜNLANDNUTZUNG IST DIE FLÄCHE BISHER ÖKOLOGISCH NICHT SEHR WERTVOLL, EIN KOMPENSATIONSFAKTOR VON 0,2 WIRD ALS AUSREICHEND BETRACHTET. DAS STRAßENBEGLEITGRÜN BLEIBT ERHALTEN.

PARZELLE 1,
FLUR.ST.NR. FL.ST.NR. 700
FLÄCHE DES GESAMTEN GRUNDSTÜCKS
1223 M²
FLÄCHE IM GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG
780 M² x 0,2 156 M²

ENTWICKLUNGSZIEL:
MAGERSTANDORT MIT GEHÖLZHECKE

4. AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND NATURSCHUTZFACHLICH SINNVOLLER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

4.1 AUSWAHL DER FLÄCHEN

DIE ERFORDERLICHEN FLÄCHEN FÜR DIE AUSGLEICHSMASSNAHME WERDEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DER TEILORTSABRUNDUNGSSATZUNG „REUTH“ NACHGEWIESEN.

SINNVOLLE AUSGLEICHSMASSNAHMEN:

DIE AUSGLEICHSMASSNAHMEN SIND AUF DER PARZELLE FL.NR. 700 ALS ORTSRANDEINGRÜNUNG DURCHFÜHREN.

4.1 PFLANZLISTE

FREMDLÄNDISCHE KONIFEREN, WIE THUJEN ODER SCHEINZYPRESSEN BZW. ZÜCHTERISCH BEEINFLUSSTE GEHÖLZE WIE TRAUER-, HÄNGE- UND KUGELFORMEN SIND NICHT ZULÄSSIG. BEI DEN OBSTBÄUMEN SIND HOCHSTÄMME ZU VERWENDEN. EINE GEEIGNETE AUSWAHL IST IN ABSPRACHE MIT DEM KREISFACHBERATER FÜR GARTENBAU UND LANDSCHAFTSPFLEGE ZU TREFFEN.

FÜR FREIWACHSENDE PFLANZUNGEN WERDEN FOLGENDE GEHÖLZARTEN VERWENDET:

BÄUME:

ACER PSEUDOPLATANUS	BERGAHORN
FRAXINUS EXCELSIOR	GEMEINE ESCHEN
TILIA CORDATA	WINTERLINDE
CRATAEGUS LAEVIGATA	ZWEIGRIFFELIGER WEISSDORN
PRUNUS AVIUM	VOGELKIRSCHEN
SORBUS AUCUPARIA	VOGELBEEREN

OBSTGEHÖLZE:

APFEL
KIRSCHEN
PFLAUMEN

GEHÖLZPFLANZEN:

CORNUS MAS	KORNELKIRSCHEN
CORNUS SANGUINEA	GEMEINER HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA	HASEL
MALUS SYLVESTRIS	HOLZ APFEL
PRUNUS SPINOSA	SCHLEHDORN
RHAMNUS CATHARTICUS	KREUZDORN
ROSA ARVENSIS	FELDRÖSE
ROSA CANINA	HUNDSROSE
ROSA PENDULINA	ALPENHECKENROSE

RUBUS IDAEUS
SALIX CAPREA
SALIX CINEREA
SAMBUCUS NIGRA
VIBURNUM OPULUS

HIMBEERE
SAL WEIDE
GRAU WEIDE
SCHWARZER HOLUNDER
GEMEINER SCHNEEBALL

ANSAAT VON LANDSCHAFTSRASEN MIT KRÄUTERN 20g/m²

DIE LAGE DER AUSGLEICHSFÄCHE IST VOM BAUHERRN ZU WÄHLEN. SIE SOLL ZUSAMMENHÄNGEND AN DER ORTSABGEWANDTEN SEITE DES GRUNDSTÜCKS LIEGEN.

DIE AUSGLEICHSMÄßNAHMEN MÜSSEN SPÄTESTENS EINE VEGETATIONSPERIODE NACH AUFNAHME DER NUTZUNG UMGESETZT SEIN.

Verfahrensvermerk:

Aufstellung einer Teilortabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB für den Ortsteil „Reuth“

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 19.04.2012 beschlossen, dass für den Bereich „Reuth“ eine Teilortabrundungssatzung erlassen werden soll.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenstein, 19.02.2013
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister

2. Auslegung

Der Entwurf der Teilortabrundungssatzung lag in der Zeit vom 02.07.2012 bis einschließlich 03.08.2012 öffentlich zu jedermanns Einsicht im Rathaus aus. Während dieser Zeit konnten Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift im Rathaus vorgebracht werden.
Die öffentliche Auslegung wurde am 22.06.2012 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht.
Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 22.06.2012 bis einschließlich 27.07.2012 eine angemessene Frist zur Abgabe von Stellungnahmen eingeräumt.

Fürstenstein, 19.02.2013
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister

3. Erneute Auslegung

Der Entwurf der Teilortabrundungssatzung lag in der Zeit vom 17.12.2012 bis einschließlich 19.01.2013 öffentlich zu jedermanns Einsicht im Rathaus aus. Während dieser Zeit konnten Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift im Rathaus vorgebracht werden.
Die öffentliche Auslegung wurde am 07.12.2012 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht.
Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 06.12.2012 bis einschließlich 19.01.2013 eine angemessene Frist zur Abgabe von Stellungnahmen eingeräumt.

Fürstenstein, 19.02.2013
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.01.2013 die Teilortabrundungssatzung „Reuth“ als Satzung beschlossen.

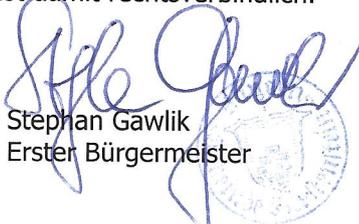
Fürstenstein, 19.02.2013
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 19.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Die Satzung ist damit rechtsverbindlich.

Fürstenstein, 19.02.2013
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister

