

Festlegungssatzung des Marktes Fürstenzell für den Ortsteil Kleingern

vom 28.04.2006

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2004 (GVBl. S. 272) erlässt der Markt Fürstenzell folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung für den Ortsteil Kleingern ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan Maßstab 1 : 1.000 (Anlage 1), der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Rechtswirkungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestimmungen über die Zulässigkeit

1. Art der baulichen Nutzung:
Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,35
3. Bauweise:
 - 3.1 Offene Bauweise
 - 3.2 Einzelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten (WE) je Gebäude
4. Gestaltung der neu zu errichtenden Wohngebäude (Art. 91 BayBO):
 - 4.1 Bautyp:
 - Zulässige Vollgeschosse max. II
 - Zulässige Wandhöhe max. 6,5 m
Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 - Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 bis 1,2 : 1 nicht unterschreiten.
 - Dachform: Sattel- und Walmdach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes
 - 4.2 Dachgaupen:
Dachgaupen zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgaupen vom Ortgang mind. 2 m.

- 4.3 Bauweise:
Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.
5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Die in der Anlage 2 enthaltenen Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die dazugehörige zeichnerische Darstellung der Ausgleichsflächen (Anlage 2 a) sind Bestandteil dieser Satzung.
6. Schutz des Oberbodens
Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen: vor Baubeginn Abschieben des Oberbodens in seiner ganzen Stärke; Aufsetzen in Mieten von max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe. Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung.
7. Maßnahmen zur Beschränkung der Bodenversiegelung
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

8. Auflagen und Hinweise

8.1 E.ON Bayern AG:

Innerhalb des Planbereiches befindet sich eine 20-kV-Mittelspannungs-Freileitung. Der Schutzzonenbereich beträgt in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungsachse. Aufgrund größerer Mastabstände können gegebenenfalls auch breitere Schutzzonenbereiche notwendig sein.

Innerhalb des Schutzzonenbereiches von Freileitungen besteht eine Baubeschränkung. Planungsvorhaben innerhalb des Schutzzonenbereiches sind mit dem Kundencenter Vilshofen abzustimmen.

Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m ist angepflanzt werden.

8.2 Kreisstraßenverwaltung:

Der von der Kreisstraße auf das nächstliegende Gebäude wirkende Verkehrslärm kann die gem. DIN 18005 anzustrebenden „schalltechnischen Orientierungswerte“ überschreiten. Sie sind daher bei den einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen und mit detaillierten Lärmberechnungen nachzuweisen.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraßen die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand zu beachten.

Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern etc. betroffen.

Die Bauflächen sind über die bestehenden Einmündungen der Gemeindestraßen oder die bestehenden Zufahrten an die Kreisstraße zu erschließen. Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Kreisstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb

der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Sichtfelder von 85 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße sowie 3 m im Zuge der einmündenden Straße bzw. Zufahrt sind freizuhalten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,5 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.

Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der Kreisstraße abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der Kreisstraße darf nicht behindert werden. Eine evtl. erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen ist mit der Kreisstraßenverwaltung und dem Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig abzustimmen.

8.3 Wasserwirtschaftsamt Passau

Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) ist möglichst über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

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

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Fürstencell, 28.04.2006

Markt Fürstencell


Lehner
1. Bürgermeister



Begründung und Erläuterung Festlegungssatzung des Marktes Fürstenzell für den Ortsteil Kleingern

Der Ortsteil Kleingern stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Durch die Festlegungssatzung werden bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt.

Gleichzeitig mit dem Erlass der Satzung wird der Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 31 entsprechend geändert und der Geltungsbereich der Satzung als Dorfgebiet (MD, § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) dargestellt.

Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan und den Festsetzungen durch die Festlegungssatzung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

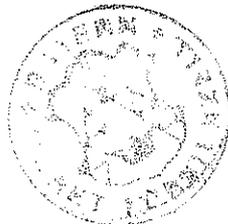
Es ist nicht zu erwarten, daß der Satzungserlaß sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Fürstenzell, 28.04.2006

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner
1. Bürgermeister





319/3

314/2

Kr PA 11

319/14

319/12

319/11

319/10

319/9

319/6

319/5

319/4

319/7

319

20-kV-Freileitung

319/2

317/1

317

317/7

317/6

315

320

Kleingern

Söldner

Kr PA 11

314/2

318/2

17

zu 312

284/3

283/2

283

282

284/2

278

278/3

278/6

278/4

278/2

277/2

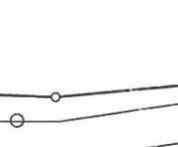
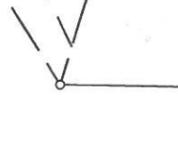
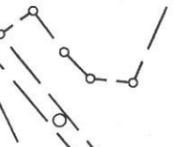
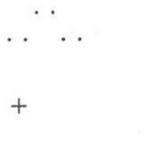
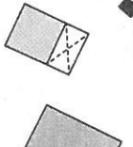
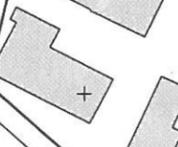
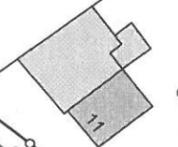
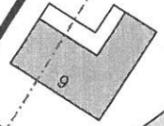
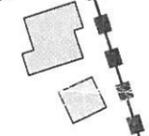
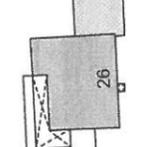
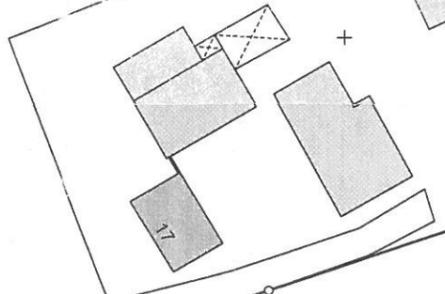
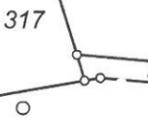
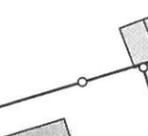
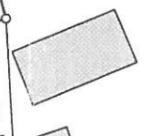
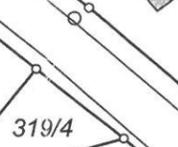
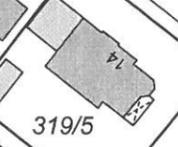
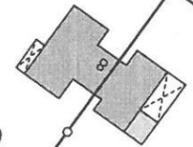
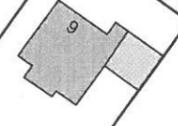
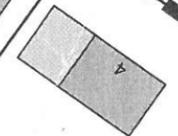
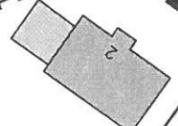
281/2

294/2

318/4

280

92



Grünordnung/Eingriffsregelung zur Festlegungssatzung Kleingern, Markt Fürstencell

1 Bestandsaufnahme

Topographie

Das geplante Dorfgebiet liegt auf einem sich von Nordwest nach Südost erstreckenden, breiten Höhenrücken, der die Wasserscheide zwischen dem Wassereinzugsgebiet der Donau und dem des Inns bildet. Während die nach Westen abfallenden Hänge in etwa nur mittel geneigt sind, fallen die nach Nordosten gehenden Hänge steil und markant zum Neuburger Wald ab. Hier haben sich die Quellbäche des Steppacher Baches tief eingeschnitten.

Die gesamte Bebauung von Kleingern ist auf den eigentlichen Rücken beschränkt.

Vegetation/Kleinstrukturen

Die Vegetation innerhalb der Erweiterung des Geltungsbereiches der Satzung wird weitgehend durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt: sehr artenarmes Intensivgrünland (mit Weißklee, Löwenzahn, Wiesen-Fuchsschwanz, Knäulgras und Kriechendem Hahnenfuß) oder Ackernutzung. Nur der Nordteil der westlichen Erweiterungsfläche wird von einer knäulgrasreichen Wiesenbrache eingenommen, die Teil einer Streuobstwiese ist. Die Streuobstbäume selbst stehen allerdings außerhalb des Geltungsbereiches. Es handelt sich um mehrere alte Kirsch- und Apfelbäume mit Baumhöhlen.

Kleinstrukturen sind nur entlang der bestehenden Häuser als Hecken und Obstbäume vorhanden.

Fauna

Faunistische Nachweise liegen für das Gebiet nicht vor. Aufgrund ihrer Baumhöhlen weisen die Obstbäume im Nordwesten einen naturschutzfachlich hohen Wert für Spechte, Fledermäuse und Kleinsäuger auf.

Das äußerst artenarme Grünland und die Ackerflächen weisen für die Tierwelt nur geringe Lebensmöglichkeiten auf.

Schutzgebiete

Schutzgebiete und -objekte werden von der Planung nicht berührt. Im Nordosten, ca. 100 m von Kleingern entfernt wurde das Biotop Nr. 7446-27 (Laubwald) kartiert.

Standort

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine **Fließgewässer** oder **Quellen**. Der **geologische Untergrund** wird von tertiärem Molassematerial gebildet, aus dem sich der **Bodentyp** Braunerde entwickelt hat. In Bezug auf das **Lokalklima** kommt den geplanten zusätzlichen Bauflächen Bedeutung als Kaltluftentstehungsflächen zu.

Orts- und Landschaftsbild

Das Landschafts- und Ortsbild der Siedlung Kleingern wird sowohl durch ortstypische landwirtschaftliche Anwesen als auch ältere und neuere Wohnbebauung mit stark gegensätzlichen Baustilen bestimmt. Hervorzuheben sind die durch Obstwiesen mit markanten alten Bäumen harmonisch eingebundenen Hofstellen. Bis auf die erst kürzlich errichteten Wohngebäude weisen fast alle Grundstücke eine übliche Garteneingrünung auf.

Aufgrund der Höhenlage bestehen von Kleingern aus weite Sichtbeziehungen ins Umland: nach Norden über den Neuburger Wald bis nach Sperrwies sowie über das Tertiärhügelland des südlichen Gemeindegebietes.

2 Bewertung

Die zur weiteren Bebauung vorgesehene Erweiterungsfläche der Satzung besitzt aufgrund ihrer Ausstattung mit Äckern und Intensivgrünland nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Dem angrenzenden Streuobstwiesenrest mit alten Obstbäumen im Westen kommt eine hohe Bedeutung für die Vogelwelt und für Kleintiere zu.

3 Ausgleichspflichtigkeit nach dem BauGB

Nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 besteht für Entwicklungssatzungen und deren Änderungen keine Ausgleichspflicht, wenn das Gebiet bereits im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Da dies jedoch nicht der Fall ist, ist für den Erweiterungsbereich der Satzung von 0,8 ha ein Ausgleich zu erbringen.

4 Darstellung von Eingriff/Kompensationskonzept

Eingriff

Folgende Auswirkungen werden durch die Bebauung verursacht:

- Versiegelung des Bodens durch Gebäude, Nebengebäude und ev. Erschließungswege. Neben kleinklimatischen Änderungen (geringere Verdunstung, größere Erwärmung) ergeben sich daraus höhere Oberflächenabflüsse.
- Ev. Veränderung der Oberflächengestalt durch Abgrabung und Aufschüttung für Gebäude. Da die Flächen weitgehend eben sind, handelt es sich dabei um geringfügige Eingriffe.

Bilanzierung

Der Bewertung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche wird der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) zu Grunde gelegt.

Nach dem Leitfaden entspricht das Dorfgebiet dem Typ B mit geringem Versiegelungsgrad (GRZ 3,5). Der anzusetzende Kompensationsfaktor bewegt sich hier zwischen 0,2 und 0,5 in Bezug auf die Eingriffsfläche. Aufgrund der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen kann ein Ausgleichsfaktor von 0,2 gewählt werden.

Nutzung/Bestand	Bedeutung des Gebietes für Natur und Landschaft	Größe	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Acker und Intensivgrünland	Gering	ca. 8.000 m ²	0.2	1.600m ²

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -verringering

- Befestigung der Stellplätze und Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Materialien
- Geringe Grundflächenzahl

Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen werden ortsnahe innerhalb des Erweiterungsbereiches der Satzung festgesetzt. Ziel ist es, die vorhandenen Streuobstwiesen in ihren Funktionen zu ergänzen und neue Lebensräume für die typische Tier- und Pflanzenwelt (Brutvögel, Insekten und Kleinsäuger) von ländlichen Siedlungen zu schaffen. Gleichzeitig wird damit die künftige Bebauung in die Landschaft eingebunden. Folgende Ausgleichsmaßnahme ist daher vorgesehen:

- Anlage von extensiv genutzten Streuobstwiesen mit Hochstamm-Obstbäumen

Im Übergangsbereich Grundstück - freie Landschaft sollen ortstypische Streuobstwiesen entwickelt werden. Auf den Ackerflächen soll dazu eine Glatthafermischung mit Saatgut heimischer Herkunft (Bezugsquelle z.B. Mayer Grünlandsaat GmbH, Plattling) angesät werden. Das bereits vorhandene Grünland ist durch extensive Bewirtschaftung ohne Düngung auszuhagern.

Die Streuobstwiesen sind extensiv zu pflegen (höchstens zweimalige Mahd pro Jahr, Mitte Juni und Anfang September), keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, damit sich ein artenreicher Wiesenbestand mit hohem Blütenanteil entwickeln kann.

Die im Lageplan dargestellten Ausgleichsflächen können bei Bedarf entlang der Grundstücksgrenzen verschoben werden.

Anlage:

1. Glatthaferwiesenmischung:

(Festuca rubra „Commutata“	Horstiger Rotschwengel	30 %
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras	7,3 %
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	10,4 %
Cynosurus cristatus	Kammgras	4,9 %
Festuca pratensis	Wiesenschwengel	24,3 %
Poa pratensis „Balin“	Wiesenrispe	2,4 %
Trisetum flavescens	Goldhafer	4,9 %
Achillea millefolium	Wiesen-Schafgarbe	0,6 %
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	10,1 %
Daucus carota	Wilde Möhre	5,1 %

2. Obstbäume, H 2 x v, o.B., 8-10

Für das Gebiet empfehlenswerte Obstsorten sind z.B.:
(s. auch Liste der Gartenfachberatung LRA Passau)

Apfelsorten: Beutelsbacher Rambour Jakob Fischer
Jakob Fischer Apfel aus Croncels
Geflammtter Kardinal
Kaiser Alexander
Roter Sternrenette
Bitterfelder Sämling
Großer Bohnapfel
Kaiser Wilhelm

Birnensorten Conference
Salzburger (Mostbirne)
Stuttgarter Gaißhirtle (Mostbirne)

Kirschen „Burlat“ (Frühkirsche)

Walnuss

Fürstenzell, 28.04.2006

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner
1. Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Der Erlaß der Festlegungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Ortsteil Kleingern wurde ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 28.04.06 bekannt gemacht.

Fürstenzell, 28.04.2006

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner
1. Bürgermeister

