

# **Festlegungssatzung des Marktes Fürstenzell für den Ortsteil Scheuereck**

vom 04.08.2009

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) 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 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 958) erlässt der Markt Fürstenzell folgende Satzung:

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung für den Ortsteil Scheuereck 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. 81 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 Dachgauben:  
Dachgauben zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben 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. 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.
6. Maßnahmen zur Beschränkung der Bodenversiegelung:  
Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
7. Auflagen und Hinweise
- 7.1 Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Servicestelle Passau:  
Der Einsatz wassersparender Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) wird empfohlen, da hierdurch ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung im Hinblick auf eine sparsame Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1 a Wasserhaushaltsgesetz erreicht werden kann.
- Neubauvorhaben sind an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen.
- Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dacheindeckungen weitgehend zu vermeiden.
- 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 privaten Baugrundstücken
  - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
  - Breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser
  - Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- 7.2 E.ON Bayern AG:  
Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von

Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind hinsichtlich der angegebenen Schutzzonenbereiche bzw. Schutzstreifen rechtzeitig der E.ON Bayern AG zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Versorgungsleitungen.

#### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Fürstencell, 04.08.2009

Markt Fürstencell



Lehner  
1. Bürgermeister



## **Begründung und Erläuterung Festlegungssatzung des Marktes Fürstenzell für den Ortsteil Scheuereck**

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

Der Geltungsbereich der Satzung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits 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, 04.08.2009

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner  
1. Bürgermeister



**Bekanntmachungsvermerk:**

Der Erlass der Festlegungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Ortsteil Scheuereck wurde ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 04.08.2009 bekannt gemacht.

Fürstenzell, 04.08.2009

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner  
1. Bürgermeister





**Anlage 1 zur Festlegungssatzung  
für den Ortsteil Scheuereck nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
M 1 : 1.000**

Fürstenczell, 04.08.2009  
MARKT FÜRSTENZELL

*Lehner*  
1. Bürgermeister



■■■■■■■■ = Geltungsbereich der Satzung

673