

4. ERWEITERUNG

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung „NIEDERNEUREUTH - NORD“



Gemeinde Sonnen

GEMEINDE SONNEN

LANDKREIS PASSAU

ENDAUSSFERTIGUNG



Hauzenberg, den 25. Juni 2015
Geändert: 03. Februar 2016

Planung:

Architekturbüro Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15; 94051 Hauzenberg
Tel: 08586 2051 Fax: 08586 5772
architekturbuerobauer@gmx.de

SATZUNG
über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang
bebauten Ortsteiles „Niederneureuth-Nord“ der
Gemeinde Sonnen
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB

Begründung

1. Allgemein

Bereits im Jahre 1991 wurde für den Ortsteil „Niederneureuth-Nord“ eine Ortsabrundungssatzung durchgeführt.

Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom 08. Januar 1991 Nr. 642 – BP mitgeteilt, dass die Ortsabrundungssatzung den Rechtsvorschriften entspricht.

Im Juni 1995 wurde eine 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom 07. Juni 1995 Az. 642 BP eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Im Juni 2004 wurde eine 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Das Landratsamt Passau hat vorstehende Änderungssatzung mit Schreiben vom 22. Juni 2004 Az. 61-01/BP gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB genehmigt.

Ebenfalls im Juni 2004 wurde eine 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt. Hier handelt es sich laut § 4 um Anbauverbote.

Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat Sonnen am 24. Juni 2015 die Aufstellung der 4. Erweiterung einer Ortsabrundungssatzung Niederneureuth-Nord gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB beschlossen.

2.0 Neue bebaubare Flächen

Im Nord-Osten soll ein bebaubarer Bereich neu geschaffen werden und zwar auf Grundstück Flur-Nr. 717 (Teilfläche), Gemarkung Oberneureuth

3.0 Erschließungen

3.1 Erschließung Straße:

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Staatsstraße St 2128 und der Gemeindeverbindungsstraße der Flur-Nr. 1216 sowie der Gemeindeverbindungsstraße 726.

Eine Erweiterung der bestehenden Straßen ist nicht notwendig.

3.2 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Sonnen (öffentlicher Schmutzwasserkanal DN 200).

Die Abwässer werden in die Kläranlage Hauzenberg-Kaindlmühle eingeleitet. Diese hat eine wasserrechtliche Erlaubnis bis zum Jahre 2018.

3.3 Oberflächenwasserbeseitigung:

Vorrangig sind die Oberflächenwässer auf der Baurechtsfläche zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und ähnlichem aus Oberflächenwasser
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat als Rasenfugen- bzw. als Sickerpflaster oder als wassergebundene Decke zu erfolgen.
Beim Einbau von wassergebundenen Decken ist auf einen entsprechend versickerungsfähigen Unterbau zu achten.
- Bei einer längeren Garagenzufahrt ist zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren festgesetzt, die Restfläche muss begrünt werden
- Einbau einer Zisterne auf jeder neuen Baurechtsfläche von mind. 6 m³ Inhalt
- Nur das überschüssige Oberflächenwasser wird in die private Regenwasserleitung eingeleitet

3.4 Erschließung Trinkwasser:

Die neue Baurechtsfläche kann über das bestehende Trinkwasser-Leitungsnetz erschlossen werden.

Eine Sicherheitszone wird festgesetzt (siehe § 7).

Eine Erweiterung der bestehenden Trinkwasser-Leitung ist nicht notwendig.

3.5 Löschwasserversorgung

Auch die Löschwasserversorgung kann über das bestehende Trinkwasser-Leitungsnetz geleistet werden.

3.6 Erschließung Elektrische Energie:

Die neue Baurechtsfläche kann über das bestehende Leitungsnetz erschlossen werden.

4.0 Ziele der Raumordnung

Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Nach Regionalplan Donau-Wald (Ziel BI2.1.1) soll in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente erhalten werden.

Mit der 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Niederneureuth-Nord“ wird Baurecht in sehr geringem Umfang geschaffen; eine größere Entwicklung ist nicht geplant.

Der Bereich Niederneureuth-Nord wird sich durch den Erlass dieser 4. Erweiterung nur **unwesentlich verändern**.

Auf das Landschaftsbild werden sich daher keine nichtvertretbaren Auswirkungen ergeben.

5.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich auf den jeweiligen Baugrundstücken durch ökologisch wirksame Gestaltung wie Ortsrandeingrünung und Pflanzen von Verbindungsbäumen erscheint sinnvoll.

Die Ortsrandeingrünung hat nach den Festsetzungen der Satzung in § 6 zu erfolgen.

Die Kompensationsmaßnahme sieht folgendermaßen aus:

Grundstück Flur-Nr. 717 (Teilfläche):

Bebaubarer Bereich **538,78 m²**

Kompensationsfaktor: 0,40 (Erhöhung wegen Ortsrandlage)

Ausgleichsfläche 538,78 m² x 0,40 = 215,51 m²

Geforderte Ausgleichsfläche = 215,51 m²

Nachweis der Kompensationsfläche

Osten:	4,0 m breiter Streifen	=	91,68 m ²
Norden:	4,0 m breiter Streifen	=	134,79 m ²
			<hr/>
	Kompensationsfläche	=	226,47 m ²

geforderte Ausgleichsfläche: 215,51 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 226,47 m²

**Die Kompensationsfläche bei der neuen
Baurechtsfläche ist größer als die
geforderte Ausgleichsfläche**

6.0 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

In § 1a Abs. 2 „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ heißt es:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Bezüglich sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat sich der Gemeinderat von Sonnen eingehend mit diesem Thema auseinandergesetzt.

Folgende Argumente wurden aufgeführt:

- a) Es handelt sich nur um eine sehr geringfügige Erweiterung der Ortsabrundungssatzung
 - Im Nord-Osten lediglich 1 Baurechtsfläche mit einer Fläche von 538,78 m²
 - Keine neuen Straßen notwendig
 - Keine neuen Erschließungsmaßnahmen notwendig
 - Sehr starke Eingrünung der Baurechtsflächen nach Norden und Osten

- b) Es gibt noch freie Grundstücke innerhalb des OAS-Geltungsbereiches, die nicht verfügbar sind.

SATZUNG

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Sonnen folgende Satzung:

§ 1

UMFANG

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Niederneureuth-Nord (Gemeinde Sonnen) werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 25.06.2015 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 und AUFFÜLLUNGEN

**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. 6,00 m

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

- Dachform: Satteldach oder Krüppelwalmdach
- Der First beim Satteldach / Krüppelwalmdachfirst muss über die längere Gebäudeseite verlaufen. Das Längen- zu Breiten-Verhältnis des Gebäudes darf nicht kleiner als 4:3 sein

3.3 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.

3.4 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.

3.5 Dachdeckungen:

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

3.6 Nicht erlaubte Dachdeckungen

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

3.7 Abstandsflächen

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

3.8 Abgrabungen / Auffüllungen

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

3.9 Anzahl der Wohnungen

Pro Wohngebäude dürfen nur 2 Wohneinheiten geschaffen werden.

§ 4

DEZENTRALE REGENWASSERZISTERNE MIT REGENRÜCKHALTUNG

Vermeidungsmaßnahmen sind unter Ziffer 3.3 „Oberflächenwasserbeseitigung“ bereits aufgezeigt.

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

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

Eine entsprechende Drosseleinrichtung ist mit einzubauen.

Das überschüssige Oberflächenwasser wird in den bestehenden privaten Regenwasserkanal eingeleitet.

Dieser mündet in die bestehende Fischteichanlage (Eigentümer identisch mit Baugrundstück).

Die zu überdachenden Gebäude und Straßenbefestigungen ergeben eine Fläche von weit weniger als 1000 m². Es liegt also keine Genehmigungsbedürftigkeit für das Ableiten von Oberflächenwasser in ein Fließgewässer oder in das Grundwasser vor.

Die erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen bezüglich Abwasser-/ Regenwasserentsorgung sind mit der Eingabeplanung des einzelnen Bauvorhabens aufzuzeigen.

§ 5

ERGEBNIS DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

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

Diese Ausgleichsflächen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des Wohnhauses folgenden Vegetationsperiode erstmalig herzustellen und auf Dauer zu erhalten.

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 4 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

Obstbäume:

Folgende Obstbäume sollen gepflanzt werden:

- Apfel
- Birne
- Kirsche
- Zwetschge

Allesamt Regionalsorten als Hoch- oder Halbstämme, Stammumfang 10 – 12 cm

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	Berberis vulgaris
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina

5.4 Zeitpunkt der Bepflanzung

Die Ausgleichspflanzung ist in der folgenden Vegetationsperiode – nach Errichtung des Gebäudes – herzustellen und auf Dauer zu erhalten.

§ 6

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.

§ 7

SICHERUNG TRINKWASSERLEITUNG

Eine Sicherheitszone von 5m Breite wird für die bestehende Trinkwasserleitung festgesetzt, die von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist.

§ 8

BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sonnen, den

GEMEINDE SONNEN

.....
Hans Binder
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) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG DER ZUFAHRTEN

Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist bei der entsprechenden Zufahrt wird eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Gemeinde Sonnen und dem Grundstückseigentümer geschlossen.

Die private Zufahrt ist so zu entwässern, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Straße gelangt.

3) SCHUTZ VOR RÜCKSTAU-SCHMUTZWASSER

Die bestehenden Abwasserleitungen bleiben unverändert.

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

4) 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 und 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.“