

## 4. ÄNDERUNG

### ORTSABRUNDUNGSSATZUNG mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung „OBERNEUREUTH“



Gemeinde Sonnen

GEMEINDE SONNEN

LANDKREIS PASSAU

# ENDAUSFERTIGUNG



Hauzenberg, den 26.09.2018  
Endausfertigung: 08. Januar 2019

#### Planung:

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

# **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 Oberneureuth (Gemeinde Sonnen) werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 26.09.2018 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 (wie bisher)**

### **ANBAUBESCHRÄNKUNG, ERSCHLIESSUNG**

- (1) Entlang der Kreisstraße PA 45 ist eine baufreie Zone bis zu einer Entfernung von 15 Metern, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, einzuhalten.
- (2) Die Verkehrserschließung der Grundstücke der Flur-Nr. 113/3 sowie 113/7 geschieht über die bestehende Gemeindestraße.  
Die Verkehrserschließung der Grundstücke der Flur-Nr. 113/4, 113/5 + 113/6 geschieht direkt von der Kreisstraße PA 45.
- (3) Innerhalb des Satzungsgebietes dürfen an Gemeindestraßen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 6 Meter, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden.
- (4) An Straßenseiten ohne Bürgersteig sind Einfriedungen nur in einem Abstand von 1,50 m zur Straßenkante zugelassen. Die Höhe der Einfriedung darf dabei max. 1 Meter über der Straßen- bzw. Gehsteigoberkante, im Bereich von Einmündungen nur bis zu 0,80 Meter betragen (Sichtdreieck).

- (5) Ausnahmen von den Anbauverboten nach den Absätzen 1 und 2 können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Hinblick auf die Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet.

#### **§ 4 (wie bisher)**

#### **LÄRMSCHUTZ**

Die Außenbauteile von Wohngebäudeneubauten oder ähnlich schutzwürdigen Gebäulichkeiten entlang der Kreisstraße PA 45 sind mindestens so auszubilden, dass diese ein resultierendes Schalldämmmaß „R<sub>w,res</sub>“ von mindestens 35 dB erreichen. Soweit Balkontüren, Rollädenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämmmaß nicht verschlechtert wird.

Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ und des Beiblattes 1 dazu = Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren (jeweils Ausgabe 1989) zu beachten.

#### **§ 5 (wie bisher)**

#### **EINGRÜNUNG, BODENSCHUTZ**

- (1) Bei Neubauten / Erweiterungsbauten sind die Baugrundstücke zum Schutz des Ortsbildes mit Einfriedungen aus heimischen Gehölzarten zu versehen.
- (2) Zur Vermeidung unnötiger Bodenversiegelungen wird bei der Gestaltung von Hofflächen und Zufahrten die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wie z.B. Rasengittersteine und dgl. empfohlen



### **6.3 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.

### **6.4 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.

### **6.5 Dachdeckungen:**

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

### **6.6 Nicht erlaubte Dachdeckungen**

Kupfer-, Zink- und Bleigedekte Dachflächen einschl. der Dachrinnen und -abläufe weisen hohe Metallkonzentration auf. Deshalb sind diese als Materialien **nicht erlaubt**.

### **6.7 Abstandsflächen**

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

### **6.8 Abgrabungen / Auffüllungen**

Abgrabungen und Auffüllungen dürfen max. 1,35 m betragen.

## **§ 7 (neu)**

### **OBERFLÄCHENWASSERBESEITIGUNG**

Vermeidungsmaßnahmen sind unter Ziffer 4.3 „Oberflächenwasserbeseitigung“ bereits aufgezeigt.

- Speicherung des Oberflächenwassers bei den **Neubauten/Erweiterungsbauten** durch Einbau von Zisternen von 6 m<sup>3</sup> Inhalt je Gebäude
- Das überschüssige Oberflächenwasser darf gedrosselt (10 l/sec) in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden

## § 8 (neu)

### ERGEBNIS DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

#### 8.1

Bei Neubauten/Erweiterungsbauten oder bei Erweiterungen von bestehenden Gebäuden ist ein Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Grundlage sind die Begrünungsvorschriften.

#### 8.2 Begrünung der Grundstücke mit bebaubarem Bereich

Bei Neubauten bzw. bei Erweiterungsbauten sind Sträucher und mind. 2 Großbäume pro Grundstück neu 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.

#### 8.3a) 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 Hochstämme, Stammumfang 10 – 12 cm

#### 8.3b) Sträucher:

Bei Neubaugrundstücken bzw. Erweiterungs-Neubauten bzw. Erweiterungsbauten sind auf den Grundstücken heimische Sträucher zu pflanzen.

*Pflanzqualität: Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, 60-100 cm  
Pflanzenabstand 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

#### **8.4 Zeitpunkt der Bepflanzung**

Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, fortlaufend zu pflegen, ggf. bei Ausbleiben zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.

#### **8.5 Überprüfung der Bepflanzung**

Die Überprüfungspflicht durch die Gemeinde Sonnen wird zur Kenntnis genommen (grundsätzliche Überwachungspflicht der gemeindlichen Satzungen).

### **§ 9 (neu)**

#### **PFLANZABSTAND GEGENÜBER LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN**

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen muss ein Pflanzenabstand von 4,0 m für Gehölze eingehalten werden, die eine Höhe von 2,0 m oder mehr erreichen.

Die Baugrundstücke müssen so herausgemessen werden, dass außerhalb der Ausgleichsfläche noch die erforderlichen Abstände auf den Baugrundstücken eingehalten werden können.

### **§ 10 (neu)**

#### **ANBAUBESCHRÄNKUNG BEI GÄRFUTTERSILLO**

Beim Gärfuttersilo der Flur-Nr. 81 ist eine Anbaubeschränkung von 25,5 m einzuhalten.

## § 11 (neu)

### IMMISSIONEN AUS LANDWIRTSCHAFTLICHEN TÄTIGKEITEN

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm, Staub und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts kommen.

## § 12 (neu)

### OBJEKTBEZOGENE MASSNAHMEN WEGEN STARKREGEN-EREIGNISSE

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss der Bauwerber bei Neubauten/Erweiterungsbauten gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

## § 13 (neu)

### TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN, ELEKTRISCHE ENERGIE

Vor Tiefbaumaßnahmen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführungen mit dem zuständigen Ressort der Telekom oder Bayernwerk bezüglich vorhandener Leitungsführungen in Verbindung setzen.

## § 14

### BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sonnen, den **22. Jan. 2019**

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 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.

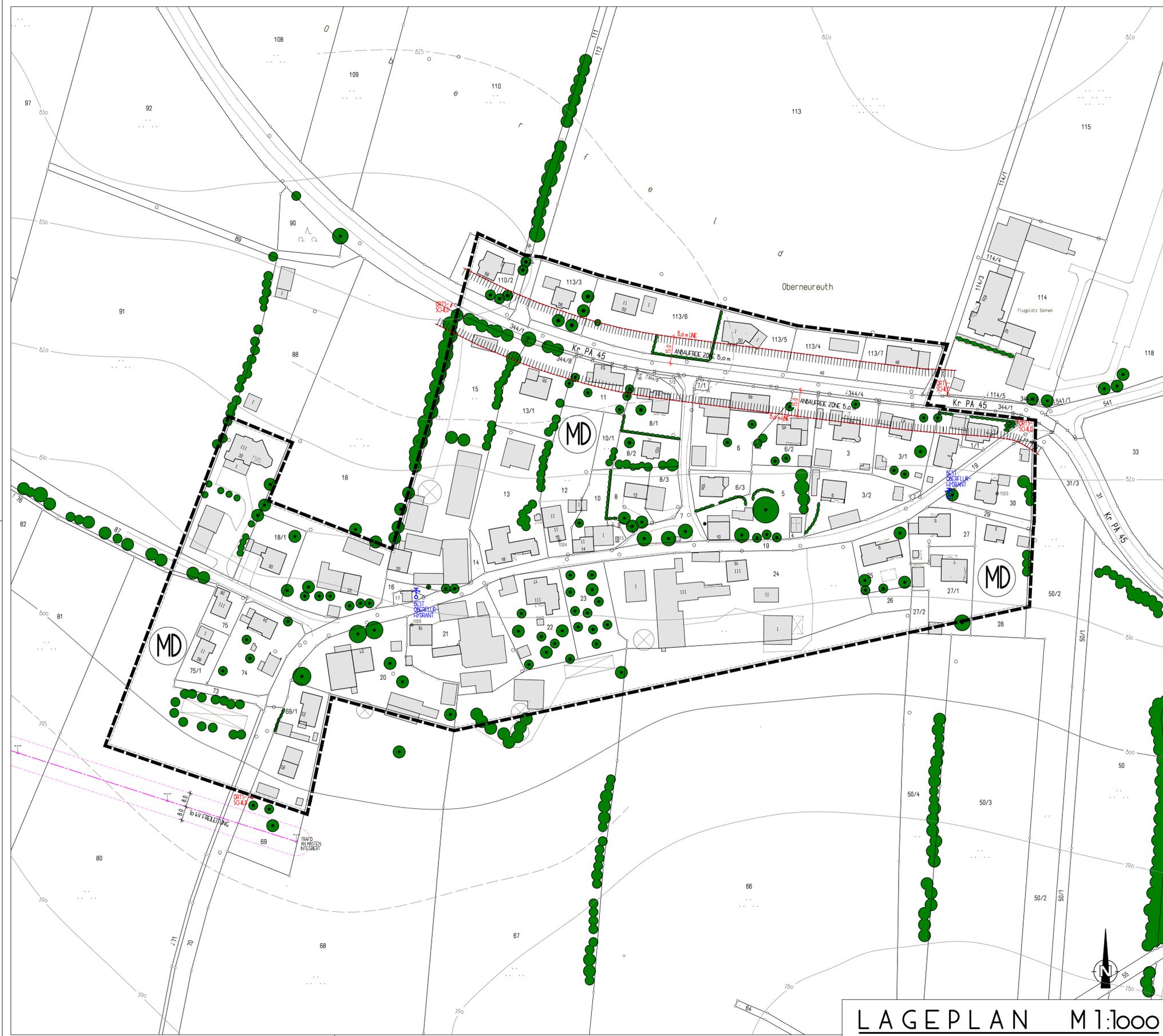
## **4) DENKMALSCHUTZ**

### **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 Fund 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.“



LAGEPLAN M1:1000

**Verfahrensvermerke:**

1. Aufstellungsbeschluss 26.09.2018
2. Auslegung "Bürgerbeteiligung" vom ..... bis ..... nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
3. Auslegung "Fachstellenbeteiligung" vom ..... bis ..... nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
4. Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB .....
5. Ausfertigung .....
6. Bekanntmachung .....

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird auf die Vorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hingewiesen.

Hierzu werden die §§ 214 und 215 BauGB im Wortlaut bekanntgegeben:

§ 214 - Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen

(1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuches ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und 3, §§ 4, 4a, 13, § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 5 Satz 1 und § 3 Abs. 6 Satz 5 verletzt worden sind, dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne berührte Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder bei

Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 2 oder des § 13 die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind,

2. die Vorschriften über den Erläuterungsbericht und die Begründung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 verletzt worden sind, dabei ist unbeachtlich, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung des Flächennutzungsplanes oder der Satzungen oder ihrer Entwürfe unvollständig ist,

3. ein Beschluss der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefasst, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 der Erläuterungsbericht oder die Begründung in den für die Abwägung wesentlichen Beziehungen unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

(2) Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 bis 4 unbeachtlich, wenn

1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nicht richtig beurteilt worden sind,
2. § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne daß hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist,
3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 sich nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes herausstellt,
4. im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden ist, ohne daß die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.

(3) Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bauleitplan maßgebend. Mängel im Abwägungsvorgang sind nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluß gewesen sind.

§ 215 - Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung

- (1) Unbeachtlich werden
  1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
  2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

22. Jan. 2019

Sonnen, den  
GEMEINDE SONNEN



**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

- GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLÄTTES NR. 4
- NEUE BÄUME, ORTSRANDEINGRÜNUNG
- NEUE STRÄUCHER, ORTSRANDEINGRÜNUNG
- NEUES BAURECHT
- KOMPENSATIONSFLÄCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- BEST. BÄUME
- BEST. HECKENSTRUKTUR
- BEST. STRAUCHPFLANZUNG / STAUDEN
- BEST. KANALLEITUNG
- BEST. WASSERLEITUNG
- ANBAUFREIE ZONE, 15,0 m TIEF

**4. ÄNDERUNG ORTSABRUNDUNG "OBERNEUREUTH"**

GEMEINDE SONNEN  
LANDKREIS PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

**ENDAUSFERTIGUNG**

GEMEINDE SONNEN  
Sonnen, den 22. Jan. 2019

ENTWURFSVERFASSER  
Hauzenberg, den 06.01.2019

PLANERSTELLUNG	E.H.	26.09.2018
1. ÄNDERUNG		
2. ÄNDERUNG		
3. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	06.01.2019

ARCHITEKTURBÜRO  
LUDWIG A. BAUER  
AM KALVARIENBERG 15  
94051 HAUZENBERG