

4. ÄNDERUNG

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung „OBERNEUREUTH“



Gemeinde Sonnen

GEMEINDE SONNEN

LANDKREIS PASSAU



Hauzenberg, den 26.09.2018

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 „Oberneureuth“ der
Gemeinde Sonnen
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB

Begründung

1.0 Allgemein

Bereits im Jahre 1981 wurde für den Ortsteil „Oberneureuth“ eine Ortsabrundungssatzung durchgeführt.

Diese wurde vom Landratsamt Passau mit Aktenzeichen 6.0-028/2 vom 18. Mai 1981 genehmigt.

In der Zwischenzeit wurden 3 Änderungen durchgeführt.

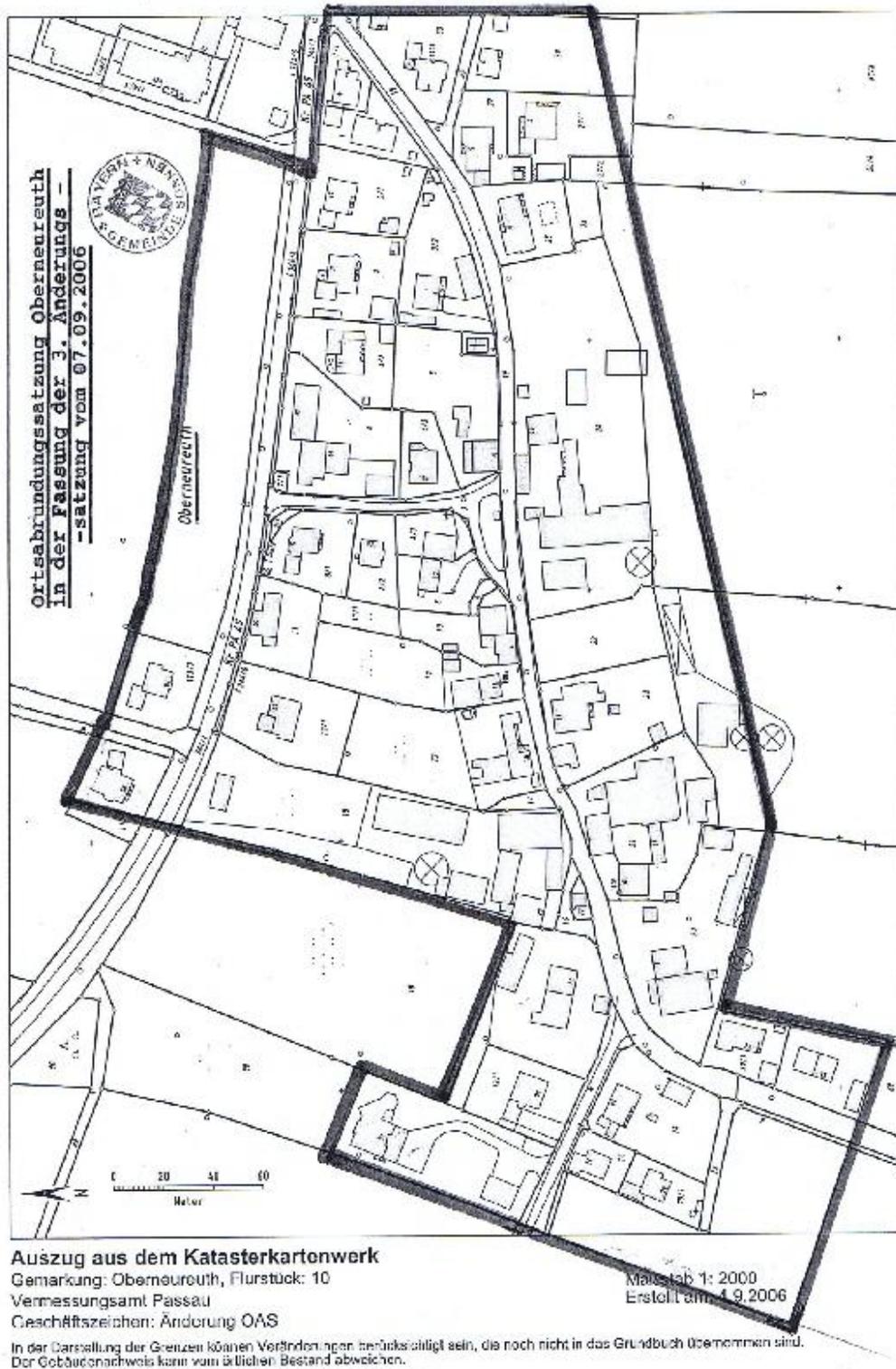
Um eine städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat Sonnen am 26. September 2018 die Aufstellung der 4. Änderung einer Ortsabrundungssatzung Oberneureuth gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB beschlossen.

Es soll eine Innerorts-Verdichtung stattfinden.

2.0 Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan



3.0 Bisherige Ortsabrundungssatzung



4.0 Neue bebaubaren Flächen / Änderungen

Es findet keine Erweiterung / Änderung der bebaubaren Flächen statt; die Grenzen der OAS bleiben unverändert.

Es finden lediglich Änderungen innerhalb der OAS-Grenzen statt.

5.0 Erschließungen

5.1 Erschließung Straße:

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Kreisstraße PA45 und dann weiter über die bestehende Gemeindeverbindungsstraßen (Dorfstraße) der Flur-Nr. 19 sowie 87 sowie 70 und 7 (allesamt Gemarkung Oberneureuth).

Eine Erweiterung der bestehenden Straßen ist nicht notwendig.

5.2 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Sonnen (öffentlicher Mischwasserkanal DN 250).

Die Abwässer werden in die Kläranlage Hauzenberg-Kaindmühle eingeleitet. Diese hat eine wasserrechtliche Erlaubnis bis 31.12.2018 und wird gerade generalsaniert.

5.3 Oberflächenwasserbeseitigung:

Vorrangig sind die Oberflächenwässer bei **Neubauten/Erweiterungsbauten** 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

Beseitigung:

- Speicherung des Oberflächenwassers auf den neuen Baurechtsflächen bzw. den Erweiterungsbauten durch Einbau von Zisternen mit jeweils 6 m³ Inhalt

- Das überschüssige Oberflächenwasser kann in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden

Der Planungsbereich liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes; ebenso ist Grundwasser erst ab Tiefen > 3m anzutreffen.

5.4 Erschließung Trinkwasser:

Der Ortsteil Oberneureuth wird über das gemeindliche Trinkwasser-Leitungsnetz erschlossen.

Eine Erweiterung der bestehenden Trinkwasser-Leitung ist nicht notwendig.

Lediglich Stichleitungen sind noch zu machen.

5.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls über das bestehende gemeindliche Trinkwasser-Leitungsnetz gesichert.

Im Ortsteil Oberneureuth sind 2 Oberflur-Hydranten vorhanden.

Die DVWG-Arbeitsblätter W405 + W331 sind beachtet.

5.6 Erschließung Elektrische Energie:

Die neue Baurechtsfläche kann über das bestehende Leitungsnetz erschlossen werden.

6.0 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 soll die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente erhalten werden.

Mit der 4. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Oberneureuth“ werden Teile der Satzung geändert (§ 6 - § 13).

Der Bereich Oberneureuth wird sich durch den Erlass dieser 4. Erweiterung nur **unwesentlich verändern**.

Auf das Landschaftsbild werden sich daher keine nichtvertretbaren Auswirkungen ergeben.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Innenentwicklung soll vor Außenentwicklung stattfinden.

Diese Kriterien werden mit der 4. Änderung erfüllt.

7.0 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:

- Keine Änderung des Geltungsbereiches bei der OAS Oberneureuth
- Keine neuen Straßen notwendig
- Keine neuen Erschließungsmaßnahmen notwendig
- Lediglich Nachverdichtung im Innenbereich

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

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

LÄRMSCHUTZ

Die Außenbauteile von Wohngebäudeneubauten oder ähnlich schutzwürdigen Gebäulichkeiten entlang der Kreisstraße PA 45 sind mindestens so auszubilden, dass diese ein resultierendes Schalldämmmaß „R_{w,res}“ 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

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

6.4 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

OBERFLÄCHENWASSERBESEITIGUNG

Vermeidungsmaßnahmen sind unter Ziffer 4.3 „Oberflächenwasserbeseitigung“ bereits aufgezeigt.

- Speicherung des Oberflächenwassers bei den **Neubauten/Erweiterungsbauten** durch Einbau von Zisternen von 6 m³ Inhalt je Gebäude
- Das überschüssige Oberflächenwasser darf gedrosselt (10 l/sec) in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden

§ 8

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
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

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

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.

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

§ 10

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.

§ 11

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.

§ 12

TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN, ELEKTRISCHE ENERGIE

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

§ 13

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 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.“