

## 7. Änderung

# ORTSABRUNDUNGSSATZUNG mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung „SCHAUBERG“

*Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB*

**GEMEINDE SONNEN**

**LANDKREIS PASSAU**



**Gemeinde Sonnen**



Hauzenberg, den 20. Juni 2022

### **Planung:**

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

**SATZUNG**  
**über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang**  
**bebauten Ortsteiles „Schauberg“ der**  
**Gemeinde Sonnen**  
**gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

**Begründung**

**1.0 ALLGEMEIN**

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

Das Landratsamt Passau hat die Genehmigung am 18. Mai 1981 unter der Nummer 6.0 – 028/2 ausgesprochen.

In der Zwischenzeit wurden 6 Änderungen/Erweiterungen durchgeführt.

Die letzte Erweiterung (6. Erweiterung) betraf die Grundstücke auf der Flur-Nummer 745 (Teilfläche) Gemarkung Oberneureuth mit den Baurechtsflächen Parzelle 1 – Parzelle 4.

Nun sollen in diesem Bereich der Flur-Nr. 745 zwei Festsetzungen bei den oben genannten Parzellen neu formuliert werden.

Außerdem soll die Erschließungsstraße planerisch dargestellt werden.

Deshalb hat der Gemeinderat Sonnen am 25. Mai 2022 einen Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Schauberg“ beschlossen.

**2.0 ÄNDERUNGEN**

2.1 Zulässigkeit der Wandhöhe von 7,25 m

2.2 Zulässigkeit zur Dachform „Walmdach“

2.2 Zulässigkeit zur Dachfarbe „anthrazit“

2.3 Erschließungsstraße zur Parzelle 1 + Wiese wird planerisch dargestellt

### **3.0 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG**

- 3.1 Die Grundstücke der Parzellen 2, 3 + 4 sind sehr schmal. Um weiteren Flächenfraß zu vermeiden, soll nun verdichtet und höher gebaut werden
- 3.2 In der Nähe befinden sich bereits Dachformen mit Walmdach
- 3.3 In der Umgebung befinden sich Dächer mit der Dachfarbe anthrazit
- 3.4 Die Erschließungsstraße – sowohl für die Parzelle 1 als auch für die darunterliegende landwirtschaftliche Wiese – wird mittels entsprechendem Schnitt dargestellt

Somit sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes gegeben.

### **4.0 PLANUNGSGEBIET**

Es handelt sich um folgendes Grundstück:  
Grundstück Flur-Nr. 745 (Teilfläche), Gemarkung Oberneureuth

***KEINE ÄNDERUNGEN DER BAURECHTSFLÄCHEN  
zur 6. OAS-Erweiterung***

### **5.0 ERSCHLIESSUNGEN**

***KEINE ÄNDERUNGEN DER ERSCHLIESSUNGEN  
zur 6. OAS-Erweiterung***

### **6.0 ZIELE DER RAUMORDNUNG sowie Reduzierung des Geltungsbereiches der OAS**

***KEINE ÄNDERUNGEN  
zur 6. OAS-Erweiterung***

## **7.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Die Baurechtsflächen auf der Flur-Nr. 745 (Teilfläche), Gemarkung Oberneureuth bleiben unverändert.

**Deshalb auch keine neue naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

## **8.0 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ IM DORFGEBIET**

***KEINE ÄNDERUNGEN  
zur 6. OAS-Erweiterung***

## **9.0 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ**

***KEINE ÄNDERUNGEN  
zur 6. OAS-Erweiterung***

## **10.0 NATURSCHUTZ UND NATURDENKMAL**

***KEINE ÄNDERUNG DES NATURDENKMALES  
zur 6. OAS-Erweiterung***

Das Naturdenkmal auf Flur-Nr. 745 muss erhalten bleiben.

## **11.0 GRÜNSTREIFEN ZWISCHEN BESTANDSGEBÄUDE UND PARZELLE 1**

***KEINE ÄNDERUNGEN  
zur 6. OAS-Erweiterung***

## **12.0 SICHERHEITSBEREICH DER VORRANGFLÄCHE FÜR NATURSTEINABBAU**

***KEINE ÄNDERUNGEN  
zur 6. OAS-Erweiterung***



### **3.5 Dachdeckungen:**

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

## **§ 4**

### **BEKANNTMACHUNG**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sonnen, den .....

GEMEINDE SONNEN

.....  
Klaus Weidinger  
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 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.“