



MARKT UNTERGRIESBACH

Ortsabrundungssatzung „Ziering“ 2. Änderung – Anpassung der textlichen Festsetzungen

Gemeinde: **Markt Untergriesbach**
Landkreis: **Passau**
Regierungsbezirk: **Niederbayern**



Entwurf vom: 15.01.2025
Geändert am: 25.03.2025
Endausfertigung: 02.05.2025

Entwurfsverfasser:

Markt Untergriesbach
Bauamt
Markplatz 24
94107 Untergriesbach
Tel.: 08593 / 9009-0
Fax: 08593 / 9009-30
hans-peter.lang@untergriesbach.com
www.untergriesbach.de

.....
Unterschrift
Markt Untergriesbach
vertreten durch
1. Bürgermeister Hermann Duschl



ORTSABRUNDUNGSSATZUNG "ZIERING"

2. Änderung – Anpassung der textlichen Festsetzungen

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB erlässt der Markt Untergriesbach folgende Satzung über die Änderung der Festsetzungen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Ziering.

Sie besteht aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerken, der Planzeichnung mit zeichnerischen und planlichen Festsetzungen sowie der Begründung.

§ 1

Für den Ortsteil Ziering existiert eine rechtskräftige Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1999 sowie eine rechtskräftige Erweiterung aus dem Jahr 2015. Die Satzung der ersten Erweiterung bleibt weiterhin gültig. Die Grenzen der Ortsabrundung bleiben unverändert. Die textlichen Festsetzungen werden neu definiert.

Der beiliegende Lageplan vom 25.03.2025 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Der neu aufzustellende Flächennutzungsplan des Marktes Untergriesbach weist den bebaubaren Bereich der Ortsabrundungssatzung Ziering als gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.

§ 3

Textliche Festsetzungen:

- Diese Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich.

1) Maß der baulichen Nutzung

1.1 Zahl der Vollgeschosse - Wohngebäude:

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.2 Zahl der Vollgeschosse - landwirtschaftliche Gebäude

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Um den Hofcharakter wiederherstellen zu können, dürfen diese Gebäude auch zweigeschossig wiederaufgebaut werden (z.B. Stall/Stadl).

2) Zulässige Dachformen:

- Hauptgebäude:

- Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach: 8 - 35° Dachneigung

- Nebengebäude:

- Pultdach: 5 - 30° Dachneigung

- Untergeordnete Gebäudeteile:

- Flachdach:

- 3) Dacheindeckungen:
 - Dachziegel: naturrot, braun, hellgrau;
 - Blecheindeckung in Rot oder Silbergrau, jedoch nicht glänzend;
 - unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind unzulässig;
- 4) Abgrabungen/ Aufschüttungen:
 - Ist bis zu einer Höhe von max. 1,20 m möglich.
- 5) Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 6) Umweltbericht:
 - Eine Umweltprüfung ist für die vorliegenden textlichen Änderungen nicht durchzuführen.

§ 4

Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 dieser Satzung festgelegten Innenbereiches eine verbindliche Bauleitplanung aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

1. Die Nutzung der Sonnenenergie mittels passiver Sonnenenergienutzung sowie Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen. Es wird weiterhin empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.

2. Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend §1a Wasserhaushaltsgesetz werden die Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken erreicht.

3. Für jedes neu zu errichtende Gebäude wird der Einbau einer Regenwasserzisterne mit mind. 5 m³ Nutzinhalt zur hauseigenen Brauchwassernutzung empfohlen.

4. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärm-, Geruchs- und Staubbelastung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.



Orthofoto Geobasisdaten © Bayerische

D. Erschließung

a) Verkehrserschließung

Die gesamte Ortschaft Ziering und das erweiterte Grundstück sind verkehrlich durch die bestehenden Gemeindestraßen gut erschlossen.

Die Errichtung von neuen Straßen ist nicht erforderlich.

b) Strom-/Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG und ist gesichert.

Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden und derzeit nicht geplant.

c) Wasserversorgung

Der Planungsbereich kann an die zentrale Wasserversorgung des Marktes Untergriesbach angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

d) Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch das bestehende Mischwasserkanalnetz des Marktes Untergriesbach. Gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen. Die Ableitung erfolgt in die Kläranlage Kaindlmühle.

e) Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt durch das bestehende Mischwasserkanalnetz des Marktes Untergriesbach. Die Ableitung erfolgt in die Kläranlage Kaindlmühle.

f) Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung ist sichergestellt.

Verfahrensvermerk Ortsabrundungssatzung „Ziering – 2. Änderung, Anpassung der textlichen Festsetzungen“

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **21.02.2022** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ziering – 2. Änderung, Anpassung der textlichen Festsetzungen“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **16.01.2025** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Ortsabrundungssatzung „Ziering – 2. Änderung, Anpassung der textlichen Festsetzungen“ in der Fassung vom **15.01.2025** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.01.2025** bis **17.02.2025** beteiligt.
3. Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung „Ziering – 2. Änderung, Anpassung der textlichen Festsetzungen“ in der Fassung vom **15.01.2025** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.01.2025** bis **17.02.2025** öffentlich ausgelegt.
4. Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung „Ziering – 2. Änderung, Anpassung der textlichen Festsetzungen“ in der Fassung vom **25.03.2025** wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.04.2025** bis **30.04.2025** erneut öffentlich ausgelegt
5. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom **05.05.2025** die Ortsabrundungssatzung „Ziering – 2. Änderung, Anpassung der textlichen Festsetzungen“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **02.05.2025** als Satzung beschlossen.

Untergriesbach, 22. MAI 2025



1. Bürgermeister



8. Ausgefertigt

Untergriesbach, 22. MAI 2025



1. Bürgermeister



9. Der Satzungsbeschluss zur Ortsabrundungssatzung „Ziering – 2. Änderung, Anpassung der textlichen Festsetzungen“ wurde am **22. MAI 2025** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ortsabrundungssatzung „Ziering – 2. Änderung, Anpassung der textlichen Festsetzungen“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Ortsabrundungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Untergriesbach, 22. MAI 2025



1. Bürgermeister

