

# Satzung

## über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Ziering Schaibingerstr. Teilortabrundungssatzung

Geltungsbereich der Satzung:  
Auszug aus Lageplan: Maßstab 1:5000  
Auszug aus dem Flächennutzungsplan Maßstab 1:5000

---

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBl I S. 2414 i.V. Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt der Markt Untergriesbach folgende

## Satzung

### §1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ziering Schaibingerstr. werden gem. den im angeführten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan und die anhängenden textlichen Festsetzungen zur Regelung der naturschutzrechtlichen Eingriffe sind Bestandteil dieser Satzung.

### §2

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach §34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### §3

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft

Untergriesbach, den 21.03.05  
MARKT UNTERGRIESBACH

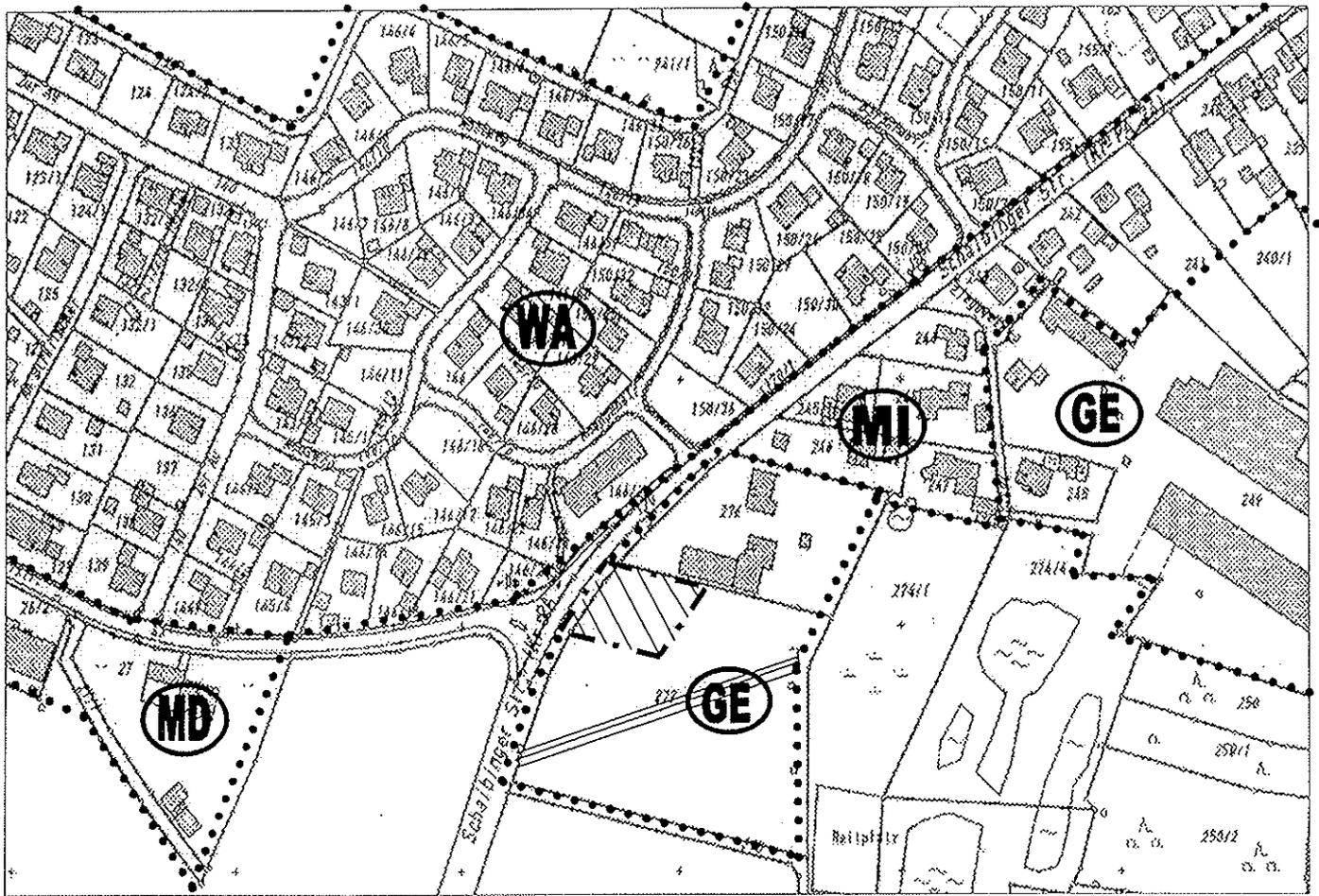
Kohl, 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung am 17.03.05  
vorstehende Satzung beschlossen.  
Die Satzung wurde mit Aushang an der Amtstafel am 21.03.05  
öffentlich bekanntgemacht.  
Die Satzung trat demnach am 21.03.05 in Kraft

Untergriesbach, den 21.03.05  
MARKT UNTERGRIESBACH

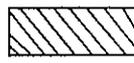
Loh  
Kohl, 1. Bürgermeister

Auszug aus Lageplan 1:5000



Legende:

 GELTUNGSBEREICH DER ORTSABRUNDUNG

 NEU HINZUKOMMENE AUßENBEREICHSGRUNDSTÜCKE

 WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

 WD DORFGEBIET

 MI MISCHGEBIET

 GE GEWERBEGEBIET

 NUTZUNGSGRENZE

DIE VON DER ÄNDERUNG BETROFFENEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER STIMMEN DER VEREINBARTEN

ÄNDERUNG AUF DEM GRUNDSTÜCK DER FLUR-NR 277 TEILFL. GEMARKUNG SCHAIBING, GEMEINDE UNTERGRIESBACH

GEM. § 13 BauGB ZU:

FLUR-NR	NAME	UNTERSCHRIEFT
277	Schroger Max und Veronika Dorfstr. 29 94107 Untergriesbach	
170	Landkreis Passau Domplatz 11 94032 passau	
276	Rabenbauer Richard Schaibingerstr. 19 94107 Untergriesbach	

**Teilortabrundungssatzung  
Ziering Schaibingerstr.**

**Textliche Festlegungen**

1. Öffentliche Wasserversorgung

Durch den Markt Untergriesbach ist die Ortschaft Ziering an die Wasserversorgung des Marktes Untergriesbach angeschlossen. Das geplante Bauvorhaben wird in Eigenregie angeschlossen.

2. Öffentliche Abwasserversorgung

Durch den Markt Untergriesbach ist die Ortschaft Ziering an die zentrale Abwasserversorgung des Marktes Untergriesbach angeschlossen. Das geplante Bauvorhaben wird in Eigenregie angeschlossen.

Von Neubauten darf das Schmutz- und Regenwasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

3. Öffentliche Stromversorgung

Durch den Energieversorger E-ON wird die Ortschaft Ziering und somit das geplante Bauvorhaben mit Strom versorgt.

4. Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt mit Anbindung an die Kreisstrasse PA 24 und ist somit gesichert.

Die Lärmbelästigung ausgehend von der Kreisstrasse PA 24 ist im Einzelfall durch eine detaillierte Lärmberechnung nachzuweisen.

Der Geltungsbereich der Ortabrundungssatzung ist auf die Sichtdreiecke auszuweiten.

Außerhalb der zu Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraße die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zu beachten.

Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern etc. betroffen. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich.

Zufahrten müssen straßenmäßig mit einem bituminösem oder gleichwertigem Belag befestigt werden.

Zufahrten müssen auf einer Länge von min. 5m mit einem von der Straße abgewendetem Längsgefälle von 2% angelegt oder mit einer geeigneten Entwässerungsrinne hergestellt werden.

Für die Zufahrten müssen Sichtfelder mit Schenkellängen von mind. 3m im Zuge der Zufahrt und 70m beiderseits im Zuge der Kreisstrasse freigemacht werden.

Aufgestellt:  
Rothenkreuz, den 15.11.2004

Pelzeder Ludwig jun.  
Maurermeister  
Rothenkreuz 14  
94107 Untergriesbach

**Teilortabrundungssatzung  
Ziering Schaibingerstr.**

**Textliche Festlegungen**

Die Entwässerungseinrichtungen der Kreisstraße dürfen nicht verändert oder behindert werden.

Einfahrtstore müssen mind. 6 m vom Fahrbahnrand entfernt sein und nicht zur Straße geöffnet werden können.

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,5m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Zu Neupflanzungen von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der Kreisstraße abgeleitet werden.

5. Maß der Baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ 0,3

Geschossflächenzahl GFZ 0,65

6. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

- 6.1 Entsprechend den vorangestellten Untersuchungen zur Ausgleichsfläche kann hier ein Kompensationsfaktor von 0,2 als ausreichend angesetzt werden.

Baugrundstück 2000 m<sup>2</sup>

Anzusetzender Kompensationsfaktor 0,2

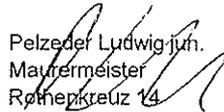
Ergibt eine Ausgleichsfläche von 400 m<sup>2</sup>

Die Ausgleichsfläche wird nördlich und östlich auf dem Baugrundstück mit 400 m<sup>2</sup> größe errichtet.

- 6.2 Die gesamte Baumasnahme ist mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen..

Die gnauen Flächen und Pflanzen werden im **Eingabeplan Festgelegt.**

Aufgestellt:  
Rothenkreuz, den 15.11.2004

  
Pelzeder Ludwig jun.  
Maurermeister  
Rothenkreuz 14  
94107 Untergriesbach

**Teilortabrundungssatzung  
Ziering Schaibingerstr.**

**Begründung**

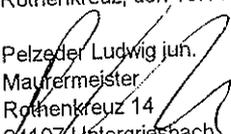
Das zu bebauende Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Untergriesbach als Gewerbegebiet ausgewiesen. Auf Antrag des Bauherrn Beham Manfred soll auf Flur-Nr 277 der bebaubare Bereich nach Süden hin entlang der Kreisstrasse PA 24 um eine Parzelle erweitert werden.

Die **Erschließung** dieser Flächen ist **gesichert** durch

- |    |                                       |                          |
|----|---------------------------------------|--------------------------|
| a) | die vorbeiführende Kreisstrasse PA 24 |                          |
| b) | die öffentliche Wasserversorgung      | Ausführung in Eigenregie |
| c) | die öffentliche Abwasserbeseitigung   | Ausführung in Eigenregie |
| d) | die öffentliche Stromversorgung       | Ausführung in Eigenregie |

Die Erweiterung des Ortsteiles Ziering entlang der Kreisstrasse PA 24 nach Süden hin stellt eine vertretbare Abrundung des Ortes dar; die Ziele der Raumordnung des Marktes Untergriesbach werden durch diese Erweiterung nicht eingeschränkt.

Aufgestellt:  
Rothenkreuz, den 15.11.2004

  
Pelzeder Ludwig jun.  
Maurermeister  
Rothenkreuz 14  
94107 Untergriesbach

## Teilortabrundungssatzung Ziering Schaibingerstr.

### Anlage zur Begründung

#### Naturschutzrechtliche Belange

Für die Betrachtung der zusätzlichen Baufläche unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist die Prüfung von eventuellen Eingriffen und daraus resultierenden Eingriffsregelungen zu untersuchen.

#### 1. Bestandsuntersuchung

Die Erweiterungsfläche sind als Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) nach Liste 1a - Bedeutung der Schutzgüter - einzuordnen, da es sich um

- \* intensiv genutztes Ackerland
- \* Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
- \* ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften

handelt.

#### 2. Auswirkungen des Eingriffs

- \* Maßnahmen zur Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild \*

##### 2.1 Auswirkung des Eingriffs

Durch die Bebauung wird ein Teil Versiegelt so dass hier keine Versickerung möglich ist.  
Durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. versickerungsfähige Parkplatzflächen, wird hierfür der Eingriff minimiert.

##### 2.2 Schutzgut Wasser

Das Niederschlagswasser wird über versickerungsfähige Parkplatzflächen dem Untergrund zugeführt.

##### 2.3 Schutzgut Boden

Die Anpassung der Einzelplanungen an die vorhandene Geländeformen wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

##### 2.4 Schutzgut Klima/Luft

Belange der o.a. Schutzgüter werden nicht berührt; die Erweiterungsfläche liegt in einem nach Osten gleichmäßig leicht geneigten Hang; eine Barrierewirkung in Bezug auf Austausch der Luft wird nicht geschaffen.

## Teilortabrundungssatzung Ziering Schaibingerstr.

### 2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Landschaftsbildprägende Elemente sind durch die Erweiterung der Bauflächen nicht berührt.  
Da der Ortsteil Ziering nur um ein Gebäude neben einer bestehenden Autowerkstätte erweitert und das neue Bauwerk der umgebenen Bebauung angepasst wird.

### 2.6 Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

Auf die Gestaltung des Wohnumfeldes durch naturnahe Pflanzungen, Eingünung der Stellplätze und dergl. wird im Genehmigungsverfahren verwiesen.

## 3. Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Bzgl. Der Eingriffsschwere sind die Bauflächenenerweiterungen dem Typ B - niedriger bzw. mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad zuzuordnen.

Für die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind die Erweiterungsflächen in die Kategorie I - Gebiet geringer Bedeutung einzustufen.

Für die Festlegung des Kompensationswertes ergibt sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ein Wert von 0,2 - 0,5.

Entsprechend den vorangestellten Untersuchungen zur Auswirkung der Bauflächenenerweiterung kann hier ein Wert von 0,2 als ausreichend angesetzt werden.

Baugrundstück 2000 m<sup>2</sup>

Anzusetzender Kompensationsfaktor 0,2

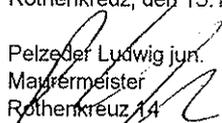
Ergibt eine Ausgleichsfläche von 400 m<sup>2</sup>

Die Ausgleichsfläche wird nördlich und östlich auf dem Baugrundstück in ausreichender Größe errichtet.

Hierbei werden bodenständige Gehölze gepflanzt.

Aufgestellt:

Rothenkreuz, den 15.11.2004

  
Pelzeder Ludwig jun.  
Mayermeister  
Rothenkreuz 14  
94107 Untergriesbach