

Satzung

über die 1. Änderung der am 21.12.2004 rechtskräftig gewordenen Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils **Asenbaum** der Gemeinde Witzmannsberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt -GVBl.- S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2006 (GVBl. S. 405) erlässt die Gemeinde Witzmannsberg folgende Satzung:

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Asenbaum der Gemeinde Witzmannsberg wurden gemäß den im beiliegenden Lageplan vom 08.11.2006 und der Grünordnungsplanung im Rahmen der ökologischen Eingriffsregelung vom 08.11.2006 ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Festsetzungen für Bauvorhaben:

1. Wohneinheiten: max. 2 Wohnungen pro Gebäude
2. Abweichend zu Art. 7 Abs. 4 BayBO sind Grenzgaragen auch als grenznahe Garagen mit einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

Die schadlose Ableitung von Oberflächenwasser ist über die Regenwasserkanalisation sicherzustellen. Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen usw.) ist möglichst über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen

- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

Grundstücke die die Möglichkeit des Anschlusses an die gdl. Oberflächenentwässerung haben, müssen an diese anschließen.

Hinweise:

Der Geltungsbereich wird von einer 20-kV-Mittelspannungsfreileitung überspannt. Der Abstand zwischen den äußeren Konturen eines Gebäudes mit einer Bedachung nach DIN 4120 Teil 7 (z. B. Eternit, Ziegel, etc.) zum Leiterseil einer 20-kV-Mittelspannungsfreileitung muss nach DIN VDE 0210/12.85, 13.2 mindestens 3 m betragen. Dies gilt für Näherungen sowie bei Überkreuzungen für Dächer mit einer Neigung von 15°. Bei Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung kleiner oder gleich 15° muss dieser Abstand auf 5 m vergrößert werden. Dieser Mindestabstand muss auch bei größerem Durchhang und beim Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast nach DIN VDE 0210/12.85 gewährleistet sein. Betroffen ist ein Bereich von je 8 m beiderseits der Leitungssachse. Die Berechnung erfolgte für Gebäude mit einer Dachneigung größer 15°.

Eine Bebauung im Bereich dieser Sicherheitszone ist daher nur bedingt, d. h. höhenmäßig beschränkt, möglich. Von allen Bauten, die in dieser Zone angeordnet werden oder direkt an dieser Zone angrenzen, benötigt die E.ON Bayern AG, Kundencenter Vilshofen, Bahnhofstr. 3, 94474, Tel. 08541/9160, die Bauanträge zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten.

Der Schutzzonenbereich des 20-kV-Kabels beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse. Bei Bepflanzungen im Leitungsbereich ist zu beachten, dass aus Sicherheitsgründen nur niedrig gewachsene Bäume oder Sträucher gepflanzt werden dürfen. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20-kV-Freileitungen und Bäumen, die zum Ausführen von Arbeiten bestiegen werden können, 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereiche bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind der E.ON Bayern AG, Kundencenter Vilshofen, Bahnhofstr. 3, 94474, Tel. 08541/9160, Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Beim Einsatz von größeren Baugeräten sind die Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen. Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden. Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A2) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird verwiesen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehältern) erreicht.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, sollte durch entsprechende Festlegung der Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Es ist zu prüfen, inwieweit die geplanten Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) gestaltet werden können.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik, Metall- oder Knochenfunde sind unverzüglich dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt zu melden.

Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) vorzusehen.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tittling, 24.01.2007

Gemeinde Witzmannsberg



Dichtl, 1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderung der Ortsabrundungssatzung **Asenbaum** in der Gemeinde Witzmannsberg

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in seiner Sitzung vom 25.07.2006 beschlossen, für den Bereich, der im beiliegenden Lageplan entsprechend umrandet ist, die rechtskräftige Ortsabrundungssatzung Asenbaum gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und Art. 7 Abs. 1 BayBO i. V. mit Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO zu ändern.

Den von der 1. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Asenbaum betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 21.12.2006 bis 22.01.2007 und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 21.12.2006 bis 22.01.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat mit Beschluss vom 23.01.2007 die 1. Änderung bzw. Erweiterung für oben genannten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Tittling, 24.01.2007



Gemeinde Witzmannsberg

.....
Dichtl, 1. Bürgermeister

Die 1. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Asenbaum wird mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist am 25.01.2007 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die 1. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Asenbaum im Rathaus, VG Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Zimmer-Nr. 14 während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Tittling, 25.01.2007



Gemeinde Witzmannsberg

.....
Dichtl, 1. Bürgermeister

Vorhaben: Ortsabrundungssatzung Asenbaum
vom 15.12.2004

1. Änderung vom 08.11.2006

Gemeinde: Witzmannsberg

Landkreis: Passau

Darstellung: Grünordnungsplan
M= 1:1000

Entwurfsverfasser: K. Graf
Bauplanung u. Baubetreuung
Hörmannsdorf 50
94104 Tittling
Tel.: 08504/920 110
Fax: 08504/920 210
info@k-graf.de

Datum

Unterschrift

Vorhabensträger: Gemeinde Witzmannsberg
Marktplatz 10
94104 Tittling

08. NOV. 2006

Datum

Unterschrift

Dichtl

1. Bürgermeister (Gemeinde Witzmannsberg)
Stellv. Gemeinschaftsvorsitzender



Dichtl

Inhaltsverzeichnis

1. **Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes**
2. **Ermittlung der Eingriffsschwere**
3. **Ermittlung des Kompensationsfaktors**
4. **Berechnung der Ausgleichsflächen**
5. **Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen**
6. **Festgesetzte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen**
7. **Empfohlene Artenliste**

Anlagen

Übersichtslageplan M = 1:2000

Grünordnungsplanung M= 1:1000

Ermittlung der Ausgleichsflächen

Die ökologische Bewertung der Erweiterung der OAS Asenbaum und die Ermittlung der Ausgleichsflächen wird vorgenommen nach dem Leitfaden über die Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Januar 2003 (ergänzte Fassung).

1. Einstufung des Zustandes der Erweiterungsgrundstücke der OAS nach der Bedeutung der Schutzgüter gemäß Bewertungslisten 1a, b, c :

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie 1) gemäß Liste 1a:

Arten und Lebensräume:

- Intensiv z. T. durch Monokulturen (Mais) genutztes Acker- u. Grünland

Landschaftsbild:

- Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften

Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie 1) gemäß Liste 1b:

Boden:

- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland in Intensivnutzung)
- ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.

Wasser:

- Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden

Klima und Luft:

- gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen, d.h. durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

2. Ermittlung der Eingriffsschwere anhand nach Matrix Abb. 7 zur Festlegung der Kompensationsfaktoren:

GRZ < 0.35, d.h. der betroffene Bereich hat einen niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad, daraus ergibt sich eine Einordnung in den Gebietstyp B. Die Beeinträchtigungsintensität für Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist bei einer Nutzungsüberlagerung mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad in **Kategorie I, Feld BI** einzuordnen. Daraus ergibt sich ein **Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5**.

3. Ermittlung des Kompensationsfaktors gemäß Liste 2 und 5 des Leitfadens:

Liste 2: Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Bündelung von Versorgungsleitungen
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen und Bauteile (z.B. Sockelmauern bei Zäunen)

Schutzgut Wasser:

- Vermeidung von Gewässerverfüllung, -Verrohrung und -Ausbau
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Sammeln des Niederschlagswassers in Regenrückhalteanlagen zu Brauchwasserzwecken

Schutzgut Boden:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Schutzgut Klima und Luft

- Erhalt von Luftaustauschbahnen und kleinklimatisch wirksamen Flächen
- Vermeidung von unnötigen Emissionen, z.B. über Regelungen zur zulässigen Heizungsart

Schutzgut Landschaftsbild:

- Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkung

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

- Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen
- Naturnahe Pufferstreifen zum Landschaftsschutzgebiet mit Pflanzgebot
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen usw.

Die aufgeführten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen begründen die Anwendung des Kompensationsfaktors von 0,2.

4. Berechnung der Ausgleichsflächen

Die notwendige Ausgleichsfläche für die Erweiterung des Geltungsbereiches der OAS Asenbaum wird wie folgt berechnet:

Erweiterung der Ortsabrundung für die Teilflächen der Grundstücke

Fl.-Nr. 3711 u. 3713: **1745 m²**

Auszugleichende Fläche: $1745 \times 0,2 = 349 \text{ m}^2$

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden auf den Grundstücken Fl.-Nr. 3711 mit 284 m² sowie 3713 mit 65 m² im Geltungsbereich der OAS Asenbaum zur Verfügung gestellt.

5. Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen

- Entnahme der Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung
- Anlage von insgesamt 349 m² Feldgehölzflächen entlang der Grundstücksgrenzen.
- Pflanzenauswahl entsprechend der festgelegten Artenliste.
- Die Aufwertungsmaßnahmen sind mit Fertigstellung der geplanten Bebauung, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres danach auszuführen.
- Für die Aufwertung, den Erhalt und die Sicherung der Ausgleichsflächen ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.

6. Festgesetzte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen

- Freihaltung der bepflanzt Flächen von unerwünschtem und standortfremden Aufwuchs
- Um ein gesichertes An- u. Weiterwachsen der Feldgehölzpflanzung sicherzustellen, ist für diese die im normalen Umfang notwendige Fertigstellungspflege durchzuführen.
- Sonstige Maßnahmen wie Düngung werden nicht durchgeführt.

7. Festgesetzte Artenliste

Sträucher als verpflanzter Strauch

3-5 Triebe 100/150 cm

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*)
- Purpurweide (*Salix purpurea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Obstbäume

als Halbstämme ohne Ballen

StU 8 - 10 cm, wie z.B.:

Apfelsorten:

- Bohnapfel
- Boskoop
- Engelsberger Renette
- Gewürzluikenapfel
- Jakob Fischer
- Kaiser Wilhelm
- Wiltshire

Birnensorten:

- Blutbirne
- Klapps Liebling
- Gute Graue
- Oberösterreichische Weinbirne
- Schweizer Wasserbirne
- Vereins Dechants-Birne

Süßkirschensorten:

- Hedelfinger Knorpelkirsche
- Kassins Frühe Herzkirsche

Sauerkirschensorten:

- Koröser Weichsel
- Schwäbische Weinweichsel

Zwetschgensorten:

- Hauszwetschge
- Wangenheims Frühzwetschge

Reneklodensorten:

- Quilins Reneklode

Quittensorten:

- Portugisische Birnenquitte

Heimische Laubbäume

als Hochstämme mit Ballen

StU 14-16 cm, wie z.B.:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Erle (*Alnus glutinosa*)
- Purpurweide (*Salix purpurea*)
- Bruchweide (*Salix fragilis*)

Tittling, den 08.11.2006

Entwurfsverfasser

K. GRAF

Bauplanung u. Baubetreuung

Hörmannsdorf 50

94104 Tittling