

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils **Asenbaum** der Gemeinde Witzmannsberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.07.1997 (GVBl. S. 344) erläßt die Gemeinde Witzmannsberg folgende Satzung:

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Asenbaum der Gemeinde Witzmannsberg wurden gemäß den im beiliegenden Lageplan und der Grünordnungsplanung im Rahmen der ökologischen Eingriffsregelung vom 20.12.2004 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.

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.

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 Regensammlbehältern) 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, 15.12.2004

Gemeinde Witzmannsberg

Dichtl

Dichtl, 1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung der Ortsabrundungssatzung **Asenbaum** in der Gemeinde Witzmannsberg

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in seiner Sitzung vom 15.12.2004 beschlossen, für den Bereich, der im beiliegenden Lageplan entsprechend umrandet ist, eine Ortsabrundungssatzung für den Bereich Asenbaum gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufzustellen.

Der von der Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Asenbaum betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 02.11.2004 bis 02.12.2004 und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 02.11.2004 bis 02.12.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat mit Beschluss vom 15.12.2004 die Aufstellung für den obengenannten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB als Satzung beschlossen.

Tittling, 16.12.2004



Gemeinde Witzmannsberg

Dichtl
.....
Dichtl, 1. Bürgermeister

Die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Asenbaum wird mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist am 21.12.2004 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

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

Tittling, 21.12.2004



Gemeinde Witzmannsberg

Dichtl
.....
Dichtl, 1. Bürgermeister

Gemeinde Witzmansberg

Ortsabrundung Asenbaum

vom 02.09.2004

neue Fassung: geändert am 20.12.2004
Ökologische Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Erläuterungen zur Grünordnungsplanung

Bearbeitung:

Karl Greiner
Freier Landschaftsplaner
Muggenthalerstr. 4
94104 Tittling

Tel.: 08504 / 918838
Fax 08504 / 918839

22.10.2004

Inhaltsverzeichnis

1. Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes
2. Ermittlung der Eingriffsschwere
3. Ermittlung des Kompensationsfaktors
4. Berechnung der Ausgleichsflächen

Pläne / Karten

Übersichtslageplan M 1:2000

Plan Nr. 04 / 202 / 01

Grünordnungsplanung M 1:1000

Plan Nr. 04 / 202 / 02

Ermittlung der Ausgleichsflächen

Die ökologische Bewertung des Planungsgebietes und die Ermittlung der Ausgleichsflächen wird vorgenommen nach dem Leitfaden über die Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (September 1999).

1. Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter gemäß Bewertungslisten 1a, b, c (Leitfaden).

**geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
nach Liste 1a**

Arten und Lebensräume

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

Landschaftsbild

- ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften.

**mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
nach Liste 1b**

Boden

- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland in Intensivnutzung) ohne kultur-historische 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.

Aufgrund der vorgenommenen Bewertung stellt sich das Planungsgebiet als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar und wird demzufolge in die Kategorie I eingestuft.

2. Ermittlung der Eingriffsschwere anhand der Nutzungsintensität gemäß Matrix, Abb. 7 (Leitfaden)

Angenommene GRZ = 0.35

Eine GRZ von 0.35 bedeutet einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ < 0.35$), 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 das Feld **B I** einzuordnen. Hierfür sind Kompensationsfaktoren in einer Spanne von 0,2 – 0,5 vorgegeben.

3. Ermittlung des Kompensationsfaktors anhand der Vermeidungsmaßnahmen bzw. der Grünordnerischen Maßnahmen gemäß Liste 2 und 5 (Leitfaden).

Vermeidungsmaßnahmen (Liste 2)

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bündelung von Versorgungsleitungen.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile.

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.

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Klima und Luft

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

Schutzgut Landschaftsbild

- Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen.

Grünordnerische Maßnahmen

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

Die aufgeführten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen erlauben die Auswahl des Kompensationsfaktors 0,2

4. Berechnung der Ausgleichsflächen

- 4.1 Die notwendige Ausgleichsfläche wurde für die neu bebaubaren Flächen im Geltungsbereich der Ortsabrundung berechnet

Neu bebaubare Flächen der Ortsabrundung
für Teilflächen der Grundstücke

Flur Nr. 3646, 3646/2, 3662/3, 3713 und 3725 gesamt 6.200 m²

Auszugleichende Fläche 6.200 m² x 0,2 = 1.240 m²

- 4.2 Die notwendigen Ausgleichsflächen werden auf den betroffenen Grundstücken zur Verfügung gestellt.

5. Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen

- Entnahme der Fläche aus der intensiven Landwirtschaftlichen Nutzung.
- Anlage von ca. 1.240 m² Feldgehölzflächen entlang den Grundstücksgrenzen.
- Pflanzenauswahl entsprechend der festgelegten Artenliste.
- Die Aufwertungsmaßnahmen sind mit Fertigstellung der geplanten Bebauung, spätestens jedoch 1 Jahr nach deren auszuführen.
- Für die Aufwertung, den Erhalt und die Sicherung der Ökologischen Ausgleichsflächen bleibt der Grundstückseigentümer verantwortlich.

6. Festgesetzte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen

- Freihalten der Gehölzflächen von unerwünschtem und standortfremdem Aufwuchs.
- Um ein gesichertes An- und Weiterwachsen der Feldgehölzpflanzung sicherzustellen, ist für diese, die im normalen Umfang notwendige Fertigstellungspflege durchzuführen.
- Sonstige Maßnahmen wie Düngung oder Bewässerung werden nicht durchgeführt.

7. Festgesetzte Artenliste

Sträucher als verpflanzter Strauch 3 – 5 Triebe 100 / 150 cm

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

Obstbäume als Halbstämme ohne Ballen StU 8 – 10 cm

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

8. Kosten

- Planungs- und Verwaltungskosten zur Durchführung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind anteilig durch die Grundstückseigentümer der Flur Nr. 3646, 3646/2, 3662/3, 3713 und 3725 Gemarkung Witzmansberg, Gemeinde Witzmansberg zu tragen.
- Die notwendigen Grünordnungsmaßnahmen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer der Flur Nr. 3646, 3646/2, 3662/3, 3713 und 3725 Gemarkung Witzmansberg, Gemeinde Witzmansberg auf ihre Kosten durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Für die Richtigkeit

Tittling, den 20.12.2004

Planungsbüro **Karl Greiner**
Planungsbüro für
Garten – Landschaft – Sport – und Spiel
Muggenthalerstr. 4 · 94104 Tittling
Tel. 0 85 04 / 33 22 u. 01 71 / 4 11 34 95

