

Satzung

über die 3. Änderung der am 03.06.1998 rechtskräftig gewordenen Satzung über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils **Enzersdorf** der Gemeinde Witzmannsberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. mit § 9 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 Enzersdorf der Gemeinde Witzmannsberg wurden gemäß den im beiliegenden Lageplan und der Grünordnungsplanung im Rahmen der ökologischen Eingriffsregelung vom 22.10.2004 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. Gemäß der hydraulischen Berechnung des Ing. Büro Wolf vom 16.12.2003 ist die Verrohrung DN 500 und DN 400 auf der Fl. Nr. 4458 im Bereich zur Abzweigung des öFW Fl. 4163 durch einen Straßendurchlass DN 1000 von den Benutzern zu ersetzen.
4. Zur Gewährleistung eines schadlosen Hochwasserabflusses, der erforderlichen Hochwassersicherheit sowie einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung und einer ökologischen Pufferzone ist ein mind. 10,0 m breiter Uferstreifen entlang des namenlosen Wiesenbaches (auch im Bereich der Verrohrung) von jeglicher Auffüllung und Bebauung freizuhalten

Hinweise:

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes, ist die E.ON Bayern AG, Kundencenter Vils-

hofen, Bahnhofstr. 3, 94474, Tel. 08541/9160 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der E.ON geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen verwiesen (herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen).

Im übrigen sind Bauwillige angehalten, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Nähere Auskünfte erteilt die E.ON.

Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren, ist die E.ON mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

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.

Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) 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.

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.

Landwirtschaftliche Emissionen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden. Die Anlieger im Baugebiet haben folgende zeitweilige Einschränkung in Kauf zu nehmen:

- a) Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- b) Staubimmissionen beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- c) Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und dem Fuhrwerksverkehr
- d) Lärmimmissionen durch Tiere

§ 4

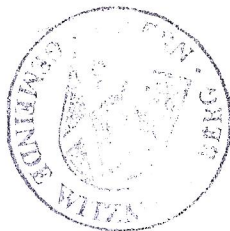
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tittling, 27.01.2005

Gemeinde Witzmannsberg



Dichtl, 1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

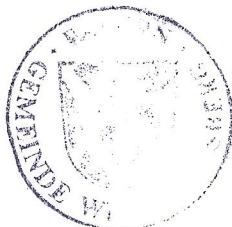
3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Enzersdorf in der Gemeinde Witzmannsberg

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in seiner Sitzung vom 02.09.2004 beschlossen, für den Bereich, der im beiliegenden Lageplan entsprechend umrandet ist, die Ortsabrundungssatzung für den Bereich Enzersdorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu ändern bzw. zu erweitern.

Der von der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Enzersdorf 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 27.01.2005 die 3. Änderung für den obengenannten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Tittling, 28.01.2005



Gemeinde Witzmannsberg

.....
Dichtl, 1. Bürgermeister

Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Enzersdorf wird mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist am 15.02.2005 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

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

Tittling, 16.02.2005



Gemeinde Witzmannsberg

.....
Dichtl, 1. Bürgermeister