

Markt Tittling

-Endfassung 02.04.2015- Satzung

über die 4. **Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Göttersberg** des Marktes Tittling gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) geändert in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, Bay RS 2020-1-1-I) zuletzt geändert am 22. Juli 2014 (GVBl 2014, S. 286) , erlässt der Markt Tittling folgende Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Göttersberg der Gemeinde Tittling werden gemäß den im beiliegenden Lageplan (1:2000, Stand 02.04.2015) sowie Eingriffsregelung (1:1000, Stand 26.01.2015) ersichtlichen Darstellungen geändert. Vorgenannte Pläne sind 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 Ökologische Eingriffsregelung:

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben in der Eingriffsregelung vom 26.01.2015 (erstellt vom Büro Graf, Tittling) zu erfüllen. Den Bauantragsunterlagen ist ein aussagekräftiger Grünordnungsplan beizufügen, der diese Maßnahmen entsprechend umsetzt und darstellt. Die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen müssen mit der Aufnahme der Nutzung der geplanten Bebauung, spätestens jedoch 1 Jahr nach derer vom Bauherrn auf dessen Kosten ausgeführt sein. Für den zu erbringenden Ausgleich ist eine Grunddienstbarkeit sowie eine Reallast zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau gemäß Beschreibung in der Eingriffsregelung vom 26.01.2015, Punkt 10 vor Satzungsbeschluss einzutragen. Diese liegt der Gemeinde nunmehr seit 01.04.2015 vor.

§ 4 Festsetzungen:

a) Art der baulichen Nutzung: Wohnbebauung

b) Wohneinheiten: max. 2 Wohnungen pro Gebäude

c) Die Bebauung muss innerhalb der Grenzen der erweiterten Ortsabrundungssatzung erfolgen.

d) Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoß und Erdgeschoß (UG + EG) zu errichten.

e) Fällt das Gelände weniger als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so kann max. ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss (EG + DG) errichtet werden.

f) Bauweise UG + EG; Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch max. 0,5 m vom Rohfußboden bis Oberkante Pfette.

g) Bauweise EG + DG; Kniestock 1,40 m (Der Kniestock bemisst sich vom Rohfußboden bis Oberkante Pfette).

Hinweise:

- Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Satzungsgebietes ist die E.ON Bayern AG, Kundencenter 94474 Vilshofen, Bahnhofstr. 3, zu verständigen. Es müssen Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden, um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden. Weiterhin ist eine Abstandszone bei Baumpflanzungen von je 2,50 m, die beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Sollte dies nicht möglich sein, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der E.ON geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen ist zu beachten. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
- **Wasserversorgung**
Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser wird darauf hingewiesen, dass ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht wird.
- **Niederschlagswasserbeseitigung**

- **Niederschlagswasserbeseitigung**

Die schadlose Ableitung von Oberflächenwasser ist 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.

- **Hinweise zur Bodenversiegelung**

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 umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt zu melden.
- Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen Wendeplätzen etc. zur Benutzung durch moderne Müllfahrzeuge sind zu beachten.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Tittling, 02.04.2015


Artmann, 2. Bürgermeister



Begründung zur 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Göttersberg in der Gemeinde Tittling

***Ziel und Zweck der Änderung:**

Für die Ortschaft Göttersberg besteht eine rechtskräftige Ortsabrundungssatzung. Aufgrund des geplanten Bau eines Einfamilienhauses wird die Ortsabrundungssatzung Göttersberg im Bereich der Fl.Nr. 2180/1 um ca. 785 m² nach Nordosten hin erweitert. Der Ausgleich gemäß Eingriffsregelung erfolgt auf demselben Grundstück. Die ordnungsgemäße Abrundung des Ortsteils Göttersberg wird durch diese geringe Erweiterung nicht beeinträchtigt. Die Erweiterungsfläche fügt sich nach Art und Maß seiner künftigen Nutzung in das bestehende Ortsbild ein.

Die erforderliche Änderung im Bereich der Erweiterungsfläche sowie auch westlich der Straße sowie auch die erforderliche Anpassung von anderen Teilen der Ortschaft Göttersberg erfolgt im nächsten Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan.

***Erschließung**

Die Erschließung ist gesichert, die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße. Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung sind vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

VERFAHRENSVERMERKE

4. Änderung der Ortsabrundungssatzung **Göttersberg** in der Gemeinde Tittling

Der Marktgemeinderat Tittling hat in seiner Sitzung vom **12.06.2014 die 4. Änderung** der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung Göttersberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der von der 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Göttersberg betroffenen Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom **27.11.2014 – 30.12.2014** und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom **27.11.2014 – 30.12.2014** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Abwägung aus dem Auslegungsverfahren erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates Tittling vom **27.01.2015**

Der Marktgemeinderat Tittling hat mit Beschluss vom **27.01.2015..die 4. Änderung** für den oben genannten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Die 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Göttersberg wird mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist am **02.04.2015** gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung Göttersberg im Rathaus, VG Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Zimmer-Nr. 15 während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

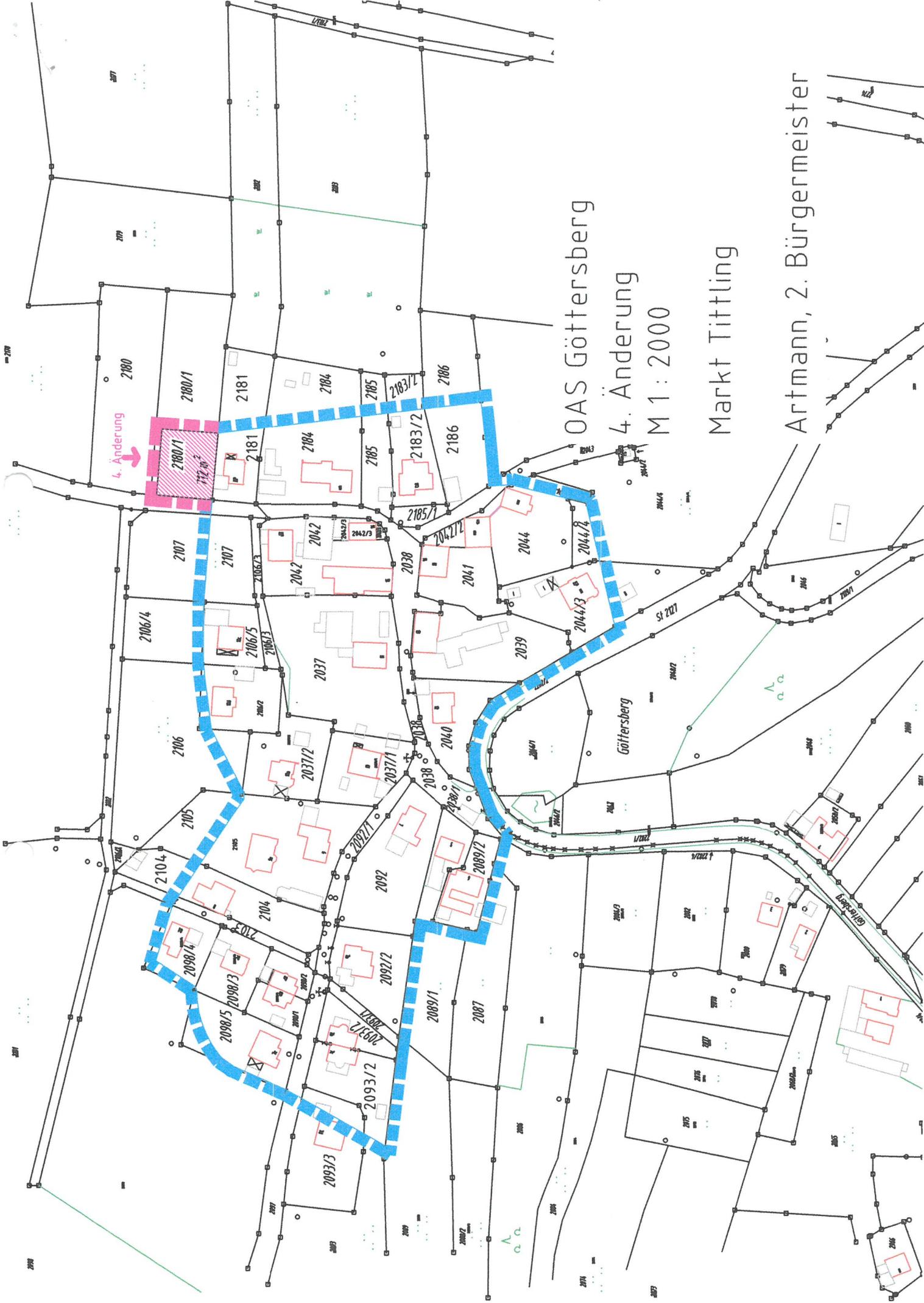
Tittling, 02.04.2015



Markt Tittling

Artmann Josef

Artmann, 2. Bürgermeister



OAS Göttersberg
4. Änderung
M 1: 2000

Markt Tittling

Artmann, 2. Bürgermeister



Ausgleichsflächen

Legende:

Betroffenes Grundstück:

Gesamt-Grundstücksfläche

davon in der Ortsabrundung

Ausgleichsfläche

Restfläche

Grundstücksgrenzen

Geltungsbereich Ortsabrundung

Geltungsbereich Ortsabrundung - 4. Änderung

Fl.-Nr. 2180/1

ca. 2.437,00 m²

ca. 712,00 m²

ca. 215,00 m²

ca. 1.510,00 m²



Tittling, 26.01.2015

Entwurfsverfasser

Grundbesitzer
Fl.-Nr. 2180/1

Pflanzliste

Sträucher als verpflanzter Strauch

- *Rosa canina* - Hundsrose
- *Prunus spinosa* - Schlehe
- *Eucrymus europaeus* - Pfaffenhütchen
- *Corylus avellana* - Haselnuss
- *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- *Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
- *Viburnum opulus* - Gewöhnlicher Schneeball

Heimische Laubbäume als Hochstämmen mit Ballen

- *Acer campestre* - Feldahorn
- *Sorbus aucuparia* - Vogelbeere
- *Pyrus pyrasier* - Wildbirne
- *Malus sylvestris* - Wildapfel

Heckenpflanzungen 3-reihig:

- Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m
- Pflanzabstand zwischen den Reihen 2,0 m

Obstbäume als Hochstämmen

Apfelsorten

- Bohnapfel
- Boskop
- Engelsberger Renette
- Gewürzliknapfel
- Jakob Fischer
- Kaiser Wilhelm
- Wiltshire

Süßkirschenorten

- Hedelfinger Knorpelkirsche
- Kassins Frühe Herzkirsche

Zwetschenorten

- Hauszwetschge
- Wangenheim's Frühzwetschge

Quittensorten

- Portugische Birnenquitte

Birnensorten

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

Sauerkirschenorten

- Körber Weichsel
- Schwäbische Weinweichsel

Reneklodenorten

- Quittens Renekloide

- Einzäunung gegen Wildverbiss während der ersten 5 - 6 Jahre
- Verwendung von ausschließlich autochthonem Pflanzgut mit Herkunftsnachweis einer zertifizierten Baumschule
- Pflanzgut aus Region 3 (Südstdt. Hügel- und Bergland)
- Ausfälle in der Pflanzung sind jeweils zu ersetzen
- ausreichend Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken (bei Sträuchern 2 m, bei Bäumen 4 m)
- Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen:
Mulchen der Pflanzflächen mit Stroh oder Rindenmulch
keine Düngung
Wässern in regenarmen Zeiten

vorh. Humus wird seilt. gelagert und später um das Gebäude wieder einplanziert