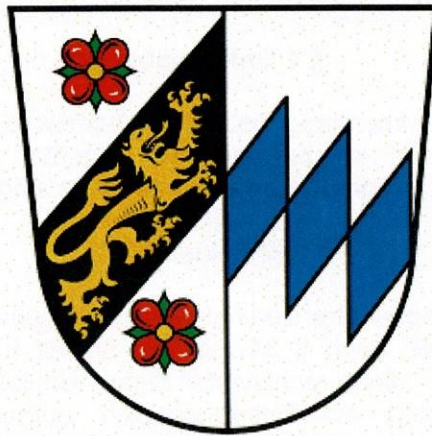


5. Änderung der Ortsabrundungssatzung Göttersberg



Fassung vom 22.10.2024

**Fl.-Nr. 2044/3 TF und 2044/4 TF
Markt Tittling
Gemarkung Tittling
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern**

Fassung 22.10.2024
Satzung

über die 5. 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), erlässt der Markt Tittling folgende Satzung

Die folgenden Festsetzungen gelten lediglich auf den Geltungsbereich der 5. Änderung. Die bereits rechtskräftigen Festsetzungen gelten weiterhin.

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Göttersberg der Marktgemeinde Tittling werden gemäß den im beiliegenden Lageplan (1:1.000, Stand 15.05.2024) ersichtlichen Darstellungen geändert. Vorgenannte Pläne sind Bestandteil der Satzung.

§2 Zulässigkeit

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 Innenbereich 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

Gemäß des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist eine Eingriffskompensation nicht notwendig, wenn die vorgegebenen Bedingungen eingehalten werden. Die Maßnahmen in der Satzung werden entsprechend festgesetzt, sodass kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht. Das Gelände des geplanten Wohngebiets wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Nachfolgend wird die Einschätzung gemäß der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ dargestellt.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen	
0.1 Änderung einer Ortsabrundungssatzung Die Ortsabrundungssatzung „Göttersberg“ wird durch Deckblatt 5 geändert.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

1.	Vorhabenstyp	
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein Dorfgebiet (nach § 5 BauNVO)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: MD
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0.3 sein.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen hoher Bedeutung, wie <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1 b und 1 c (siehe Anhang), • Schutzgebiet im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatschG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebenstätten oder Waldflächen Werden nicht betroffen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchführung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3 a) vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: <i>Ortsrandeingrünung, Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort,</i>
3.	Schutzgut Boden	
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3 a) begrenzt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: <i>GRZ, Empfehlungen zur Oberflächengestaltung</i>
4.	Schutzgut Wasser	
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: <i>Begrenzung der GRZ, Versickerung über private Grünflächen, wasserdurchlässige Beläge</i>

5.	Schutzgut Luft/Klima Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneise und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.	Schutzgut Landschaftsbild	
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weiterhin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: <i>Ortsrandeingrünung</i>

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf

Ortsrandeingrünung:

Im gekennzeichneten Bereich sind im Abstand von 10 m 5 robuste heimische Obstbäume in einer Pflanzqualität Hochstamm StU 12-14 cm fachgerecht (Anpflocken, Wühlmauskorb, usw.) zu pflanzen. Zum Schutz vor Wildverbiss sind alle Einzelbaumpflanzungen bis Anwuchserfolg jeweils mit einem Einzelbaumschutz zu versehen. Auf Düngung ist zu verzichten. Es empfiehlt sich, die Gehölze in regenarmen Zeiten zu wässern. Ausgefallene Pflanzungen sind zu ersetzen.

Auswahl möglicher robuster heimischer Obstbäume:

Apfel: Bohnapfel, Boskop, Engelsberger Renette, Gewürzluikenapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Wiltshire, Goldparmäne, Idared, Ontario, Freiherr von Berlepsch
Birne: Blubirne, Klapps Liebling, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Vereins Dechants-Birne, Passauer Mostbirne, Bayerische Weinbirne, Williams Christbirne
Süßkirsche: Hedelfinger Knorpelkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Frühe Maikirsche, Burlat, Rote Späternte
Sauerkirsche: Koröser Weichsel, Schwäbische Weinwechsel, Schattenmorelle
Zwetschge: Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Schönberger Zwetschge
Renekloden: Quilins Reneklode
Quitte: Portugiesische Birnenquitte, Ispolinskaja

§ 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) Maximale Wandhöhe talseitig: 7,50 m
- e) GRZ: 0,3

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 örtlich genau bestimmt 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:**

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:

- o Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- o Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- o Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- o Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- o Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- o 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.

- **Wasserwirtschaft**

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nach der AwSV anzeigepflichtig.

- **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.

- Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend mit 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.
- Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten.
- Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.
- **Pflege:**
Die Obstbäume sind gemäß fachlicher Praxis zu pflegen.
- **Blendung:**
Eine Gefährdung durch Blendung auf die St 2127 ist auszuschließen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Tittling, den 31.10.2024


.....
Josef Artmann 1. Bürgermeister



Begründung zur 5. Änderung der Ortsabrundungssatzung Göttersberg in der Gemeinde Tittling

Ziel und Zweck der Änderung:

Für die Ortschaft Göttersberg besteht eine rechtskräftige Ortsabrundungssatzung. Aufgrund des geplanten Baus eines Einfamilienhauses wird die Ortsabrundungssatzung Göttersberg im Bereich den Fl.Nr. 2044/3 TF und 2044/4 TF um ca. 1.000 m² nach Süden erweitert. Es erfolgt eine redaktionelle Übernahme des bereits bestehenden Nebengebäudes auf der Flurnummer 2044/3. Zudem wird Baurecht auf der Parzelle 2044/4 geschaffen. Es befinden sich keine weiteren unbebauten Parzellen im Besitz des Antragstellers. Im Bereich der bestehenden Ortsabrundungssatzung sind lediglich 2 potenzielle Baulücken vorhanden. Ein Erwerb dieser ist nicht möglich, da die Eigentümer diese Grundstücke nicht verkaufen. Ebenso ist eine Enteignung seitens der Marktgemeinde nicht vorgesehen. Bei der vorliegenden Änderung wird lediglich ein geringer Teilbereich (ca. 1.000 m²), welcher an einen bereits bebauten Bereich grenzt, ergänzt. Dabei ist eine Teilfläche bereits mit einer bereits bestehenden Garage bebaut, welche im Zuge dessen redaktionell in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen wird.

Gemäß des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist eine Eingriffskompensation nicht notwendig, da die vorgegebenen Bedingungen eingehalten werden. Eine Ortsrandeingrünung in Form einer Obstbaumreihe wird festgesetzt. Die ordnungsgemäße Abrundung des Ortsteiles Göttersberg wird durch diese geringe Erweiterung nicht beeinträchtigt. Die Erweiterungsfläche fügt sich nach Art und Maß der seiner künftigen Nutzung in das bestehende Ortsbild ein.

Die erforderliche Änderung im Bereich der Erweiterungsfläche erfolgt im nächsten Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan.

Erschließung:

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

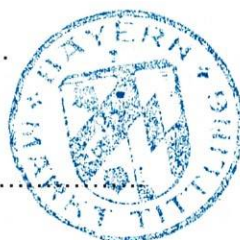
VERFAHRENSVERMERKE

5. Änderung der Ortsabrundungssatzung Göttersberg in der Gemeinde Tittling

1. Der Marktgemeinderat Tittling hat in seiner Sitzung vom 13.12.2022 die 5. Änderung der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung Göttersberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 5. Änderung der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung Göttersberg in der Fassung vom 15.05.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.05.2024 bis 05.07.2024 im Rathaus Tittling öffentlich ausgelegt.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf der 5. Änderung der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung Göttersberg vom 15.05.2024 in der Zeit vom 31.05.2024 bis 05.07.2024 durchgeführt.
4. Der Marktgemeinderat Tittling hat mit Beschluss vom 22.10.2024 die 5. Änderung der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung Göttersberg gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 22.10.24 als Satzung beschlossen.

5. Tittling, den 30.10.2024

.....
Josef Artmann, 1. Bürgermeister



6. Ausgefertigt
Tittling, den 30.10.2024

.....
Josef Artmann, 1. Bürgermeister

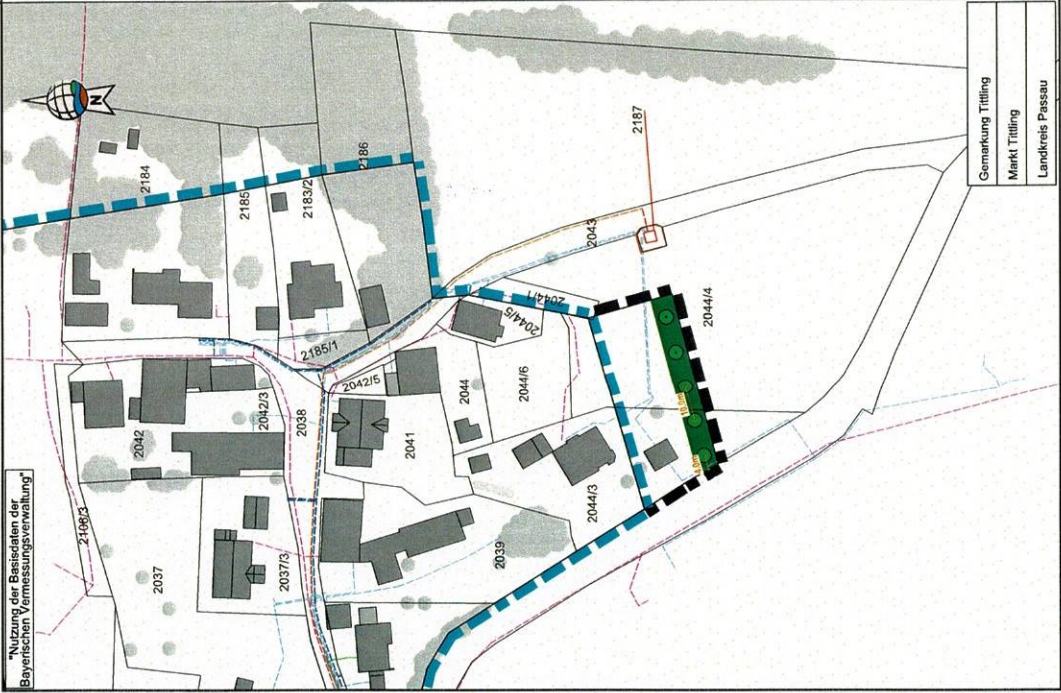


7. Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung Göttersberg wurde am 31.10.2024 gemäß § 1 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 5. Änderung der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung Göttersberg ist damit in Kraft getreten.

Tittling, den 31.10.2024

.....
Josef Artmann, 1. Bürgermeister





ZEICHENERKLÄRUNG	
	Geltungsbereich „Ortsabrandung Göttersberg 5. Änderung“
	Geltungsbereich „Ortsabrandung Göttersberg“
	Flurgrenze mit Flurnummer
	Maßkette
	bestehende Baukörper
	Obstbaumreihe
	Bestandsgehölze
	Einzelbäume (Bestand)
	Gas (nachrichtlich übernommen)
	Niederspannungskabel (nachrichtlich übernommen)
	Mittelspannungskabel (nachrichtlich übernommen)
	Straßenbeleuchtung (nachrichtlich übernommen)
	Telekom (nachrichtlich übernommen)

Ortsabrandungssatzung Göttersberg - 5. Änderung

Markt: Tittling

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Fassung

22.10.2024

Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro GeoPlan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Ausweisung der Grundstücksgrenzen auf Basis der Luftbildfotografie und der amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

GeoPlan

Donau-Gewerbpark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Einwurfsverfasser:

Projekt: Ortsabrandungssatzung, Göttersberg
Datum: 1.10.2024, Ortsabrandungssatzung, Göttersberg
1 : 1.000
L2311138

H/B = 297 / 590 (0,19m²)

Altplan 2023