

Gemeinde Witzmannsberg

Satzung

über die

„2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ilzrettenbach“

der Gemeinde Witzmannsberg
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 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 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 durch § 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2012 (GVBl. S. 30) erlässt die Gemeinde Witzmannsberg folgende Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ilzrettenbach der Gemeinde Witzmannsberg werden gemäß den im beiliegenden Lageplan vom 01.03.2012 (M 1:2000) ersichtlichen Darstellungen geändert. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Übernahme von Festsetzungen

Der § 2 der ersten Änderung (Festsetzungen) gilt auch für diese 2. Änderung.

§ 3 Mass der baulichen Nutzung

Der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) wird auf 0,3 beschränkt.

§ 4 Ökologische Eingriffsregelung:

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben im beiliegenden Grünordnungsplan zu erfüllen. Der Grünordnungsplan vom 08.08.2012 ist Bestandteil der Satzung. Den Bauantragsunterlagen ist ein aussagekräftiger Grünordnungsplan beizufügen, der diese Maßnahmen entsprechend umsetzt und darstellt. Die dargestell-

ten grünordnerischen Maßnahmen müssen spätestens in der, auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Vegetationsperiode vom Bauherrn durchgeführt werden.

§5 Hinweise

- **Stromversorgung:**

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Satzungsgebietes ist die E.ON Bayern AG, Kundencenter Vilshofen, Bahnhofstr. 3, 94474, Tel. 08541/9160 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.

- **Abfallentsorgung**

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen, Wendeplätzen etc. zur Benutzung durch moderne Müllfahrzeuge sind zu beachten.

- **Abwasserentsorgung**

Bis zum Ausbau der zentralen Entsorgung im Ortsteil Kriestorf ist bei weiteren geplanten Baulückenschließungen im Einzelfall zu prüfen, ob eine vorübergehende Einleitung und Ausreinigung der Schmutzwässer in den vorhandenen Abwasseranlagen bzw. eine übergangsweise dezentrale Einzelentsorgung möglich ist. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind jeweils die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Entsorgung aufzuzeigen.

- **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
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Begrenzung neu zu versiegelnder 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.

- **Grünordnung**

Entsprechend der ökologischen Eingriffsregelung sind am Rande der Flurstücks-Nr. 2733/1, auf einer Breite von 5 Metern eine 2 bzw. 3 reihige Laubhecke, aus heimischen Pflanzenarten z. B. Salweide, Holunder usw. an der Geltungsbereichsgrenze zu pflanzen. Näheres ist dem beiliegenden Grünordnungsplan zu entnehmen.

- **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. Schotterrassen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) gestaltet werden können.

- **Denkmalschutz**

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

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

20. Sep. 2012

Tittling, . . 2012



J. Schuh, 1. Bürgermeister

Begründung

zur

„2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ilztettenbach“
in der Gemeinde Witzmannsberg

- **Ziel und Zweck der Änderung:**

Für die Ortschaft Ilzrettenbach besteht seit dem 05.04.2000 eine rechtskräftige Orts-Abrundungs-Satzung. Aufgrund eines geplanten Bauvorhabens wird die Ortsabrundungssatzung Ilzrettenbach im Bereich der Fl.-Nr.: 2733/1 geringfügig (um 523 m²) erweitert.

Die ordnungsgemäße Abrundung des Ortsteils Ilzrettenbach wird durch diese geringfügige Erweiterung verbessert.

Die Erweiterungsfläche fügt sich nach Art und Mass seiner künftigen Nutzung in das bestehende Ortsbild ein.

- **Erschliessung**

Die Erschliessung Der Ortsabrundung ist gesichert.

Im Ort besteht die Anbindung an die Kreisstrasse PA27. Die Privatzufahrt zur Bauparzelle ist dinglich zu sichern.

Wasser und Abwasser können an die kommunale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen werden.

Ebenso sind Elektrizitäts- und Telekommunikationsanschlüsse vorhanden.

- **Natur und Umwelt**

Die Erweiterungsfläche besteht derzeit zum Teil aus Hausgarten zum Teil aus Grünland und Wiesenfläche.

In Anlehnung an die Checkliste zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist erkenntlich, dass die Flächen keine höhere ökologische Bedeutung haben.

Im Erweiterungsbereich der Ortsabrundungssatzung sind KEINE

- Flächen nach den Listen 1 b und 1 c (Leitfaden Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen),
- Schutzgebiete der Abschnitte III und III a BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotop bzw. Lebensstätten oder Waldflächen vorhanden.

Die Fläche ist der Kategorie I zuzuordnen. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind dem beigefügten Grünordnungsplan zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ilzrettenbach

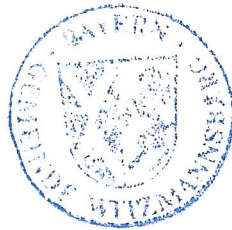
in der Gemeinde Witzmannsberg

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in seiner Sitzung vom 01.03.2012 die 2. Änderung der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung Ilzrettenbach gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der von der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ilzrettenbach betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 20.06.2012 – 20.07.2012 und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 20.06.2012 – 20.07.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat mit Beschluss vom **20.09.2012** die 2. Änderung für den obengenannten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Tittling, 09.11.2012



Gemeinde Witzmannsberg

.....
Schuh, 1. Bürgermeister

Die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ilzrettenbach wird mit dem Tag der amtlichen Bekanntmachung, das ist am **09.11.2012** gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Ilzrettenbach im Rathaus, VG Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Zimmer-Nr. 15 während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Tittling, 09.11.2012



Gemeinde Witzmannsberg

.....
Schuh, 1. Bürgermeister

CHECKLISTE FÜR

Die Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung

Für die

Ortsabrundungssatzung Ilzrettenbach 2. Änderung
der Gemeinde 94104 Witzmannsberg

Zur Prüfung der **vereinfachten Vorgehensweise**

<p>0. Planungsvoraussetzungen</p> <p>0.1 Die Ortsabrundungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan ist aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absätze 2 – 4 BayNatschG).</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p>1. Vorhabenstyp</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), oder ein <u>allgemeines Wohngebiet</u> (nach § 4 BauNVO)?</p>	<p><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>
<p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none">• Flächen nach den Listen 1b und 1c,• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,• Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>

<p>3. Schutzgut Boden</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p> <p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>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.</p> <p>5. Schutzgut Luft/Klima</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p> <p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet wird in eine bestehende Bebauung integriert.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>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).</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
---	--

Grünordnungsplan zur

„2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Witzmannsberg Ilzrettenbach“

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. § 9 Abs. 1a BauGB

1. Ausgangssituation

Bei der Ortsabrundung von Ilzrettenbach handelt es sich um eine Maßnahme im Sinne des § 34 BauGB, das seinem Wesen nach ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ist.

Erweitert wird der Ortsbereich um ca. 523m²

2. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft - „Ist- Zustand“

Die Erweiterungsfläche wird zum Teil intensiv, als Hausgarten mit Gewächshaus und 2 etwa 6-jährigem Obstbäumen, zum Großteil aber als Grünland und Wiesenfläche genutzt.

In Anlehnung an die Checkliste zur Eingriffsregelung in den Bebauungsplan ist erkenntlich, dass die Flächen keine höhere ökologische Bedeutung haben.

Das heißt, dass im Erweiterungsbereich der Ortsabrundungssatzung KEINE

- Flächen nach den Listen 1 b und 1 c (Leitfaden Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen),
- Schutzgebiete der Abschnitte III und III a BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen

vorhanden sind

Die Fläche ist der Kategorie I zuzuordnen.

3. Auswirkungen des Eingriffs

3.1 Allgemein

Durch die beabsichtigte Bebauung wird ein Teil dieser Fläche seiner Nutzung entzogen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,3 begrenzt. Somit können maximal 155 m² versiegelt werden.

3.2 Planungsvorgaben zur Verbesserung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

3.2.1 Maßnahmen allgemein

Maßnahmen zur Durchgrünung, zur Lebensraumverbesserung und zur Einbindung in die Landschaft sind, wie auf dem Lande typisch, durch private Garten- und Grünflächen, sowie durch Ortsrandeingrünung mit heimischen Einzelbäumen und Baumgruppen - auch Obstbäumen, Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen vorgesehen.

3.2.2 Konkrete Massnahmen:

- Das Maß der baulichen Nutzung ist auf 0,30 beschränkt (GRZ 0,3).
- Die Boden-Versiegelung ist in Art und Größe auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Die bestehende Privatzufahrten und vorhandene Stellplätze bestehen aus Rasengittersteinen. Sie sind hochgradig wasserdurchlässig und werden erhalten, und soweit erforderlich erweitert.
- Auf nicht überbauten Grundstücksflächen sind Wohn- und Nutzgärten anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.
- Im Rahmen einer beabsichtigten Bebauung müssen 2 Obstbäume (jünger als 10 Jahre) weichen. Als Ersatz werden diese durch 2 neue Obstbäume im inneren der Grundstücksfläche ersetzt.
- Überschüssiges Niederschlagswasser kann auf eigenem Grund einer Randbegrünung zugeführt bzw. auf eigenen Grünflächen versickert werden.

4. Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Da von den 523 ² Erweiterungsfäche nur 30% überbaut, und versiegelt werden dürfen, sind ca. 150 m² zu bewerten.

Unter Anwendung der Matrix zur Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich für den Typ B I ein Faktor von ca. 0,3. Somit sind ca. 50 m² auszugleichen.

5. Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmassnahmen als Grundlage der Abwägung

- Ein ökologischer Ausgleich durch Aufwertung wird dadurch erzielt, dass der 30 m lange süd-westliche Ortsrand-Steifen mit heimischen Gebüschern und Feldgehölzen – z. B. Salweide, Holunder, gewöhnlicher Liguster, Felsenbirne, Goldregen und dergleichen in 2 bis 3 Reihen bei einer Breite von ca. 5 m zu bepflanzen ist.
- Angesichts der geringen, nutzbaren Bauflächen braucht dabei nur eine Reihe innerhalb der Satzungsfläche liegen. Die weitere(n) Reihe(n) kann/können auf eigenem Grund der Bauwerber parallel dazu außerhalb des Geltungsbereiches gepflanzt werden. (Anlehnung an BauGB §9 Abs. 1a). Diese Regelung ist verbindlich und im Bauantrag ausdrücklich wieder aufzunehmen.

Tittling, den 20.09.2012