

# Gemeinde Witzmannsberg

## Satzung

über die 1. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung **Kriestorf** der Gemeinde Witzmannsberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die 1. Änderung bzw. Erweiterung erfolgt aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt -GVBl.- S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2006 (GVBl. S. 405).

### **Ökologische Eingriffsregelung:**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kriestorf der Gemeinde Witzmannsberg wurden gemäß den im beiliegenden Lageplan vom 13.11.2006 und der Gründordnungsplanung im Rahmen der ökologischen Eingriffsregelung vom 13.11.2006 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Sie sind Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

### **Begründung der Änderung:**

Aufgrund eines Bauvorhabens wird die Ortsabrundungssatzung Kriestorf im Bereich der Fl. Nr. 2149, 2150 und 2152 geringfügig erweitert.

### **Festsetzungen:**

1. Bei Wohngebäuden sind max. 3 Wohnungen pro Gebäude zulässig.
2. Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoß (UG+EG) zu errichten.
3. Fällt das Gelände weniger auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Erdgeschoß und Dachgeschoß (EG+DG) zu errichten.
4. Bauweise UG + EG: Satteldach, Dachneigung 25 – 35°, Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch max. 0,5 m vom Rohfußboden bis Oberkante Pfette.

5. Bauweise EG + DG: Satteldach, Dachneigung 25 – 35°, Kniestock 0,8 m, ausnahmsweise 1,2 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestocks. (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 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.
- **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
  - 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.

Tittling, 25.01.2007



Dichtl, 1. Bürgermeister



## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung **Kriestorf** in der Gemeinde Witzmannsberg

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in seiner Sitzung vom 19.01.2006 beschlossen, für den Bereich, der im beiliegenden Lageplan entsprechend umrandet ist, die rechtskräftige Ortsabrundungssatzung Kriestorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und Art. 7 Abs. 1 BayBO i. V. mit Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO zu ändern.

Den von der 1. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Kriestorf betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 22.12.2006 bis 22.01.2007 und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 22.12.2006 bis 22.01.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat mit Beschluss vom 23.01.2007 die 1. Änderung bzw. Erweiterung für oben genannten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Tittling, 24.01.2007



Gemeinde Witzmannsberg

.....  
Dichtl, 1. Bürgermeister

Die 1. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Kriestorf wird mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist am 25.01.2007 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die 1. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Kriestorf im Rathaus, VG Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Zimmer-Nr. 14 während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Tittling, 25.01.2007



Gemeinde Witzmannsberg

.....  
Dichtl, 1. Bürgermeister