

**Ortsabrundungssatzung Pretz
2. Änderung**

-Endfassung 27.06.2013-

über die 2. Änderung der am 23.06.1993 rechtskräftig gewordenen Satzung über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils **Pretz** der Marktgemeinde Tittling gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauBG i. V. mit § 9 BauBG.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des 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 der Markt Tittling folgende Satzung:

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Pretz der Gemeinde Tittling werden gemäß den im beiliegenden Lageplan vom 06.05.2013 (1:1000) sowie dem Grünordnungsplanung im Rahmen der ökologischen Eingriffsregelung vom 27.06.2013 (1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Sie sind Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauBG) nach § 34 BauBG. 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 BauBG.

§ 3

Festsetzungen:

Sichtdreieck gemäß Darstellung im beiliegenden Lageplan vom 06.05.2013. Dieses Sichtdreieck wird festgesetzt. Alle Maßnahmen, Anlagen und Pflanzungen im Bereich des Sichtdreiecks, welche dieses beeinflussen könnten, sind nicht zulässig.

§ 4 Gründordnungsplan

Für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB greift die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung nach § 15 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), d.h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Eingriffsregelung (Ausgleichsfläche) durchzuführen und die durchzuführenden Maßnahmen gemäß dem in der Anlage beigefügten Grünordnungsplan durchzuführen. Die Ausgleichsfläche ist spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Vegetationsperiode zu erstellen. Bei der Fl.Nr. 3774 ist die Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabordnungssatzung Pretz, deshalb ist dafür die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit erforderlich bzw. wird hiermit so festgesetzt.

Hinweise:

- **Versorgungseinrichtungen der E.ON Bayern AG**
 - Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit dem Einverständnis der E.ON Bayern AG möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.
 - Die E.ON Bayern AG weist darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
 - Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
 - Die E.ON Bayern weist darauf hin, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungssachse beträgt und bitten Sie, dies zu berücksichtigen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

- Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen.

- **Niederschlagswasserbeseitigung:**

Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen usw.) ist möglichst über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern. 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.

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
-
- **Oberflächenwasser:**
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.
 - 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.
 - 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. Es können nur an den öffentlichen Durchgangsstraßen Müllgefäße aufgenommen werden.
 - 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

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tittling, 02.07.2013


Markt Tittling
Helmut Willmerdinger, 1. Bürgermeister



Begründung der Änderung:

Für die Ortschaft Pretz besteht eine Ortsabrundungssatzung, rechtskräftig seit 23.06.1993.

Aufgrund von geplanten Bauvorhaben wird die Ortsabrundungssatzung Rothau in nördlicher Richtung im Bereich der Fl. Nr. 3774, 3777 sowie 3780, Gemarkung Tittling erweitert. Für die Erweiterungsflächen ist keine Gebietskategorie im Flächennutzungsplan festgesetzt. Die ordnungsgemäße Abrundung der Ortschaft Pretz wird durch die Erweiterung nicht beeinträchtigt.

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind für die betroffenen Grundstücke sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße bzw. Gemeindestraße.

VERFAHRENSVERMERKE

2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Pretz in der Gemeinde Tittling

Der Marktgemeinderat Tittling hat in seiner Sitzung vom **26.02.2013** die **2. Änderung** der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung Pretz gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der von der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Pretz betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom **15.05.2013 – 14.06.2013** und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom **15.05.2013 – 14.06.2013** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Abwägungsvorgang erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates vom **18.06.2013**. Der Marktgemeinderat Tittling hat mit Beschluss vom **18.06.2013** die 2. Änderung für den oben genannten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Tittling 02.07.2013



Markt Tittling


.....
Willmerdinger, 1. Bürgermeister

Die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Pretz wird mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist am **02.07.2013** gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

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

Tittling, 02.07.2013



Markt Tittling


.....
Willmerdinger, 1. Bürgermeister



HOMOLKA ARCHITEKTUR

Ramona Homolka, Dipl. Ing. (FH)
 Englbürger Straße 46
 94 104 Tittling
 T. + 49 (0) 8504 / 4141
 F. + 49 (0) 8504 / 4284
 info@homolka-architektur.de

**ERWEITERUNG
 ORTSABRUNDUNGSSATZUNG PRETZ**

(gem. §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
 Lageplan M 1/1000
 06.05.2013
 ENTWURF

FLUR-NR: 3774
 Zur Schaffung der Ausgleichsfläche von ca. 1100m² stehen zwei Möglichkeiten zur Verfügung:
1) Streuobstwiese mit ca. 5 Hochstamm-Obstbäume (StU 8 - 10cm)
 Pflanzabstand: 10m x 10m
2) heimische Gehölzer 2. Ordnung, in zusammenhängenden Reihen zu pflanzen, Sträucher als verpflanzter Strauch
 3 - 5 Triebe (100 / 150cm); Pflanzabstand: in der Feldgehölzhecke 2m x 2m
 Pflege der Ausgleichsfläche: 2-3 x Mahd / Jahr, keine Düngung, kein Pflanzenschutz, Abfuhr Mähgut
 Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt werden.

FLUR-NR: 3777
 Zur Schaffung der Ausgleichsfläche von ca. 450m² stehen zwei Möglichkeiten zur Verfügung:
1) Streuobstwiese mit ca. 5 Hochstamm-Obstbäume (StU 8 - 10cm)
 Pflanzabstand: 10m x 10m
2) heimische Gehölzer 2. Ordnung, in zusammenhängenden Reihen zu pflanzen, Sträucher als verpflanzter Strauch
 3 - 5 Triebe (100 / 150cm); Pflanzabstand: in der Feldgehölzhecke 2m x 2m
 Pflege der Ausgleichsfläche: 2-3 x Mahd / Jahr, keine Düngung, kein Pflanzenschutz, Abfuhr Mähgut
 Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt werden.

FLUR-NR: 3780
 Für die Schaffung der Ausgleichsfläche von ca. 500m² stehen zwei Möglichkeiten zur Verfügung:
1) Streuobstwiese mit ca. 5 Hochstamm-Obstbäume (StU 8 - 10cm)
 Pflanzabstand: 10m x 10m
2) heimische Gehölzer 2. Ordnung, in zusammenhängenden Reihen zu pflanzen, Sträucher als verpflanzter Strauch
 3 - 5 Triebe (100 / 150cm); Pflanzabstand: in der Feldgehölzhecke 2m x 2m
 Pflege der Ausgleichsfläche: 2-3 x Mahd / Jahr, keine Düngung, kein Pflanzenschutz, Abfuhr Mähgut
 Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt werden.



HOMOLKA ARCHITEKTUR
 Ramona Homolka, Dipl. Ing. (FH)
 Englbürger Straße 46
 94 104 Tittling
 T. + 49 (0) 8504 / 4141
 F. + 49 (0) 8504 / 4284
 info@homolka-architektur.de

**ERWEITERUNG
 ORTSABRUNDUNGSSATZUNG PRETZ**
 (gem. §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
 Grünordnungsplan M 1/1000
 27.06.2013