

Gemeinde Witzmannsberg

Satzung

über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils **Trasfelden** der Gemeinde Witzmannsberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958) erlässt die Gemeinde Witzmannsberg folgende Satzung:

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils **Trasfelden** der Gemeinde Witzmannsberg wurden gemäß den im beiliegenden Lageplan M 1 : 2000 vom 19.05.2009 und der ökologischen Eingriffsregelung ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind herzustellen, sobald die Grundstücke bebaut werden.

Der Lageplan ist 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

1. Wasserversorgung:

Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann für Neubauvorhaben bis zu einem möglichen Anschluss an eine öffentliche Versorgung nur durch Einzelanlagen sichergestellt werden. Im Einzelfall ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren jedoch vorab der Nachweis über eine gesicherte Wasserversorgung zu führen. Das Bohren eines Brunnens bis zu einer Tiefe bis ca. 15 m ist gemäß Art. 34 BayWG anzeigepflichtig; die Errichtung eines Tiefbrunnens ist genehmigungspflichtig. Das Gesundheitsamt ist dazu zu hören.

2. Löschwasserversorgung:

Bzgl. der Löschwasserversorgung ist eine Löschwasserbedarfsermittlung durchzuführen. Um die notwendige Löschwassermenge bereitstellen zu können sind entsprechende Anlagen zu errichten.

3. Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einzellösungen.

4. Überschwemmungsgebiet:

Das im Satzungsgebiet ausgewiesene Überschwemmungsgebiet entlang des Adlmühlbaches ist von jeglicher Auffüllung bzw. Bebauung freizuhalten.

5. Anbaubeschränkungen entlang der St 2127:

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der baurechtlichen Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von **20 m**, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG und Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Vom Anbauverbot sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern etc. betroffen.

Aus Gründen des Anprallschutzes sind Bäume und Einzäunungen in einer Entfernung von mindestens **10 m** zum nächstgelegenen Fahrbahnrand zu errichten.

6. Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:

- Die Bauflächen sind grundsätzlich über bestehende Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen an die Staatsstraße zu erschließen.
- Die einmündenden Straßen müssen nach der Beschaffenheit der Fahrbahn geeignet und dazu bestimmt sein, einen allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr aufzunehmen.
- Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

7. Privatzufahrten:

Einzelne Privatzufahrten (§ 8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der Staatsstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der baurechtlichen Ortsdurchfahrt können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

Das zukünftige Baugebiet ist über die vorhandenen GV-Straßen zu erschließen.

8. Sichtdreiecke:

- Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.
- Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.
- Außerhalb und innerhalb bebauter Gebiete soll das Sichtfeld in einem Abstand von **10 m** vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße freigehalten werden.
- Die Schenkellänge der Sichtfelder in der übergeordneten Straße ergibt sich aus der Tabelle 12 der Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Knotenpunkte (RAS-K-1):

9. Entwässerung der Bauflächen:

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf Straßengrund der Staatsstraße abgeleitet werden.

10. Fernwasserleitung

Alle Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Wasserleitung gefährden können, sind innerhalb des eingezeichneten Schutzstreifens von drei Metern beidseits der Rohrleitungsmitte zu unterlassen. Die Schutzstreifenfläche ist von jeglicher Überbauung freizuhalten.

110. Schallschutz

Die Außenbauteile von Wohngebäudeneubauten oder ähnlich schutzwürdigen Gebäuden sind mindestens so auszubilden und zu unterhalten, dass die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nicht unterschritten werden:

bei einem Abstand zur vorbeiführenden St 2127 (bezogen auf Straßenmitte) von weniger als
6 m 35 dB resultierendes Schalldämm- Maß $R'_{w,res}$
18 m 30 dB resultierendes Schalldämm- Maß $R'_{w,res}$

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" – Anforderungen und Nachweise – und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 –Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren- (jeweils Ausgabe November 1989) sowie die Berichtigungen zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate in den Wohn- und sonstigen Aufenthaltsräumen ist Abschnitt 5.4 der DIN 4109 zu beachten (vgl. hierzu auch die DIN 1946-6, Raumluftechnik, Teil 6: "Lüftung von Wohnungen; Anforderungen, Ausführung, Abnahme; VDI-Lüftungsregeln" – Ausgabe Oktober 1998)

12. ökologische Eingriffsregelung

Um den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen, wird entlang des Bachlaufes der Grüngürtel, auf eine Breite von beidseitig je 8 Meter, als Ausgleichsfläche, erweitert.

FLÄCHENBILANZ

Bestand	MD	ca.	19.600	qm
Änderung mit Neuausweisung	MD	ca.	37.800	qm
Somit ergibt sich an Erweiterungsfläche	MD		18.200	qm
davon neu geschaffene Baufläche		ca.	2.500	qm
Ausgleichsfläche		ca.	750	qm

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 tiefwurzelnde 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 Leitungsachse 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

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tittling, 19.05.2009

Gemeinde Witzmannsberg



Schuh, 1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung der Ortsabrundungssatzung **Trasfelden** in der Gemeinde Witzmannsberg

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in seiner Sitzung vom 14.08.2008 beschlossen, für den Bereich, der im beiliegenden Lageplan entsprechend umrandet ist, eine Ortsabrundungssatzung für den Bereich Trasfelden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB aufzustellen.

Den von der Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Trasfelden betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom 09.04.2009 bis 11.05.2009 und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 09.04.2009 bis 11.05.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat mit Beschluss vom 19.05.2009 die Aufstellung für den oben genannten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB als Satzung beschlossen.

Tittling, 20.05.2009



Gemeinde Witzmannsberg

.....
Schuh, 1. Bürgermeister

Die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Trasfelden wird mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist am 26.05.2009 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

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

Tittling, 26.05.2009



Gemeinde Witzmannsberg

.....
Schuh, 1. Bürgermeister