

Ortsabrundungssatzung

für den Ortsteil

„Irching Nord-Ost“

Gemeinde

Bad Füssing

Landkreis

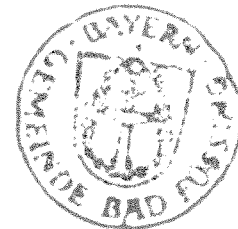
Passau

Regierungsbezirk

Niederbayern

Ausgefertigt am: 04. SEP. 2012


Brundobler
1. Bürgermeister



Gemeinde Bad Füssing
Bauamt

Bad Füssing, den 07.10.2011
ergänzt am 05.03.2012

Inhalt

Seite 3 – 5 Satzung

Seite 7 Bestätigungsvermerke

Seite 8 Begründung

**Seite 9 – 11 Umweltbericht mit Angaben
zu den Ausgleichsflächen**

Planunterlagen

Ortsabrundungssatzung

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 i. V. m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

für den Ortsteil „Irching Nord-Ost“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 i. V. m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches -BauGB- vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl.S. 400) erlässt die Gemeinde Bad Füssing folgende Abrundungssatzung:

§ 1

Die Grenzen für die Ortsabrundungssatzung des Ortsteils „Irching Nord-Ost“ werden gemäß den im beigefügten Lageplan Maßstab 1/1000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3

1. Maß der baulichen Nutzung:

	Zone I	Zone II
1.1 Grundflächenzahl	GRZ max. 0,4	GRZ max. 0,3
1.2 Geschoßflächenzahl	GFZ max. 0,6	GFZ max. 0,6
1.3 Zahl der Vollgeschosse	max. II	max. II

2. Bauweise:

- 2.1 offene Bauweise
- 2.1.1 nur Einzelhäuser zulässig

3. Stellplätze

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gilt die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung vom 18.02.2002.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 BayBO)

Hauptgebäude

Wandhöhe: Max. 6,50 m ab fertigem Gelände; das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.

Dachform: Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.

Dachneigung: 25° bis 35°

Dachgauben: zulässig ausschließlich stehende Giebelgauben ab 30° Dachneigung des Hauptdaches, max. 2 Gauben pro Seite. Die max. Vorderfläche je Einzelgaube beträgt 2,00 m². Der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 2,00 m und vom Ortgang mind. 2,50 m betragen.

Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.

Sockelhöhe: Sichtbare Sockelhöhe max. 0,30 m.
Sichtbare Kellerfenster unzulässig.

Garagen

Garagen sind in Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

- Flachdächer sind unzulässig.
- Wandhöhe nicht über 3,00 m.
- Kellergaragen sind unzulässig.

Hinweise

An den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die im Flächennutzungsplan durch Planzeichen als landwirtschaftliche Flächen mit ackerbaulicher Nutzung dargestellt sind. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Nutzung und Grünlandnutzung zu dulden ist.

§ 4

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung und einer ökologischen Pufferzone entlang des Schambachs ist ein mind. 5 m breiter Uferstreifen von jeglicher Auffüllung und Bebauung freizuhalten.

§ 5

1) Festsetzungen zur Größe und Lage der Ausgleichsfläche

Größe Die Größe der jeweiligen Ausgleichsfläche errechnet sich aus 50 % der Eingriffsfläche
TTTT Lage Bereiche für Ausgleichsfläche

Sollte die Ausgleichsfläche im Bereich der Flurnummer 1110 / 1 angelegt werden, hat der Bauwerber die Untere Naturschutzbehörde in Kenntnis zu setzen und die Planung abzustimmen.

2) Festsetzungen zur Nutzung und Sicherung

Nutzung Die Ausgleichsfläche ist als Obstwiese anzulegen
Fertigstellung Die Ausgleichsfläche ist spätestens in der nach Baufertigstellung folgenden Pflanzzeit zu erstellen. Sie ist im Bauantrag nachzuweisen.
Sicherung Die Ausgleichsfläche ist durch Grundbucheintragung zu sichern.

3) Festsetzungen zur Pflanzung und Pflege

Arten Obstbaum: heimische Art, zulässig: alle Sorten
Qualifikation Obstgehölze: STU 10/12; Hochstamm

Pflege Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

Die Mahd der Wiese erfolgt 2 x jährlich.

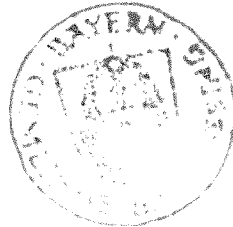
4) Festsetzungen zum Schutz des Bodens und des Wassers

Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden. Zulässig sind Natur- oder Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Kiesmastix oder Mineralbeton. Das Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden.

§ 6

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Füssing, den 07.10.2011
Ergänzt am 05.03.2012



Gemeinde Bad Füssing

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Brundobler', written over a horizontal dotted line.

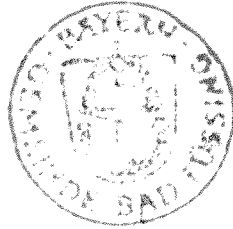
Brundobler
1. Bürgermeister

Bestätigungsvermerke

Der Gemeinderat hat am 13.09.2011 beschlossen, für den Ortsteil „Irching Nord-Ost“ eine Ortsabrundungssatzung zu erlassen.

Bad Füssing, den 04.09.2012

Gemeinde Bad Füssing

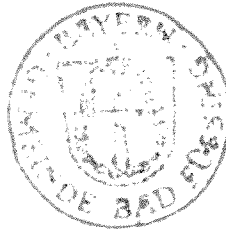




Brundobler
1. Bürgermeister

Den berührten Trägern öffentlicher Belange und betroffenen Bürgern wurde mit Schreiben vom 12.01.2012 bzw. durch öffentliche Bekanntmachung vom 12.01.2012 Gelegenheit gegeben innerhalb einer Frist von 1 Monat Stellung zu nehmen.

Bad Füssing, den 04.09.2012

Gemeinde Bad Füssing

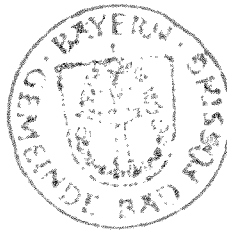




Brundobler
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 05.03.2012 diese Ortsabrundungssatzung „Irching Nord-Ost“ i. d. F. vom 07.10.2011, unter Einarbeitung vorgetragener Anregungen, beschlossen.

Bad Füssing, den 04.09.2012

Gemeinde Bad Füssing

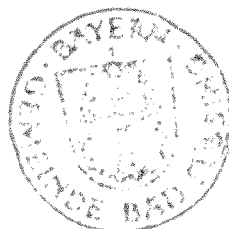




Brundobler
1. Bürgermeister

Die Ortsabrundungssatzung „Irching Nord-Ost“ wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 04.09.2012, rechtsverbindlich. Die Bekanntmachung wurde ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel vorgenommen.

Bad Füssing, den 04.09.2012

Gemeinde Bad Füssing




Brundobler
1. Bürgermeister

Abrundungssatzung: Irching Nord-Ost

Gemeinde Bad Füssing
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Begründung:

1. Anlaß

Vom Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 1108 Gemarkung Eggfing wurde die Bebaubarkeit für den nördlich angrenzenden Grundstücksteil beantragt. Dieser Grundstücksteil liegt derzeit im Außenbereich, grenzt jedoch unmittelbar an die vorhandene Bebauung an.

2. Inhalt und Zweck

Bei dem räumlichen Geltungsbereich der Abrundungssatzung handelt es sich vorwiegend um bereits bebaute Grundstücke, die bisher nicht verplant waren. Durch den gewählten Geltungsbereich wird sichergestellt, dass die vorhandene Bebauung abgerundet wird und keine Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt.

3. Erschließung

Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind durch den Anschluß an die Leitungen der zentralen Wasser- bzw. Abwasserzweckverbände sowie durch das vorhandene Straßennetz ausreichend erschlossen.

Bad Füssing, 07.10.2011
Geändert: 05.03.2012

B) Umweltbericht

1) Beschreibung des bestehenden Umweltzustandes

Der jetzige Umweltzustand ist durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen, Hofstellen, Wohngebäude und Hausgärten bestimmt.

Amtlich kartierte Biotop- oder anderweitige ökologisch wertvolle Flächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Am östlichen Randbereich des Planungsgebietes fließt der Erlbach, der durch ein ausgeprägtes Kastenprofil und kaum vorhandener naturnaher Vegetation gekennzeichnet ist - dieser Bereich (ca. 1.100 qm) wird von einer künftigen Bebauung ausgenommen.

Positiv auf das Landschaftsbild wirken sich mehrere markante Einzelbäume sowie die vorhandenen Obstbaumbestände aus.

Mangelhaft dagegen ist die Eingrünung im nördlichen Bereich - hier grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen.

2) Beschreibung des künftigen Umweltzustandes

Im Zuge der Änderung der Bauleitplanung kommt es zu keinen wesentlichen negativen Auswirkungen bezüglich der Schutzgüter Arten- und Biotopvielfalt, Klima / Luft, Wasser, Mensch und Kultur- und Sachgüter.

Ein Eingriff in den Naturhaushalt hinsichtlich des Schutzgutes Boden erfolgt durch mögliche Neubauten, Garagen und deren Zufahrten.

Bisher sind im erweiterten Planungsgebiet, deren überbaubare Fläche bei ca. 13.500 qm liegt, etwa 2.000 qm überbaut worden; der Flächenverbrauch für künftige Bauvorhaben wird maximal ebenfalls 2.000 qm betragen, so dass sich eine maximale GRZ von 0,3 ergibt.

Dieser Eingriff wird durch entsprechende Festsetzungen in der Ortsabrundungssatzung bzw. der Bestimmungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung (Verwendung wassergebundener Decken) minimiert.

Durch die Neupflanzung eines Obstbaumgürtels im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird die im FNP / LP dargestellte „Gliedernde, Abschirmende, Ortsgestaltende und Landschaftsbildprägende Grünfläche“ angelegt, womit die

Voraussetzungen geschaffen werden, die Schutzgüter Arten- und Lebensräume zu optimieren und das Landschaftsbild aufzuwerten.

3) Festlegung Kompensationsfaktor / Ermittlung Ausgleichsflächenbedarf

Entsprechend der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das Gebiet hinsichtlich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in die Kategorie I = „Gebiete geringer Bedeutung“ einzustufen.

Bezüglich der Eingriffsschwere ist das Planungsgebiet dem „Typ B“ (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; GRZ gleich oder geringer als 0,35) zuzuordnen.

Somit ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5.

Da im Planungsgebiet Obstbäume vorhanden sind, die bei eventuellen Baumaßnahmen ganz oder teilweise entfernt werden müssen, wird in Absprache mit Frau Christiane Kotz von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Passau ein Kompensationsfaktor von 0,5 festgelegt.

Künftige Bauwerber haben, je nach Flächenverbrauch des jeweiligen Vorhabens, die erforderlichen Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 50 % der Eingriffsfläche anzulegen.

4) Lage, Gestaltung und Sicherung der Ausgleichsfläche

Der Bereich künftiger Ausgleichsflächen wird am nördlichen Rand des Planungsgebietes (bisher Maisacker) - unter Einbeziehung einer vorhandener Obstwiese - ausgewiesen und dient einer landschaftlich wirkungsvollen Ortsrandeingrünung.

Die künftigen Bauwerber haben in diesem, sowohl im FNP / LP als auch in der Ortsabrundungssatzung dargestellten Bereich, auf ihren jeweils eigenen Grundstücken, die Ausgleichsflächen in Gestalt von Obstwiesen anzulegen.

Als Alternative kann die Ausgleichsfläche auch im Bereich der Flurnummer 1110 / 1 angelegt werden; der Bauwerber hat davon die Untere Naturschutzbehörde in Kenntnis zu setzen und die Planung abzustimmen.

Die Ausgleichsfläche ist durch entsprechende Festsetzungen (Maßnahmen, Zeitpunkt der Fertigstellung, Dienstbarkeit) zu sichern.

1) Festsetzungen zur Größe und Lage der Ausgleichsfläche

Größe

Die Größe der jeweiligen Ausgleichsfläche errechnet sich aus 50 % der Eingriffsfläche

TTTT Lage / Bereiche für Ausgleichsfläche

Sollte die Ausgleichsfläche im Bereich der Flurnummer 1110 / 1 angelegt werden, hat der Bauwerber die Unteren Naturschutzbehörde in Kenntnis zu setzen und die Planung abzustimmen.

2) Festsetzungen zur Nutzung und Sicherung

Nutzung

Die Ausgleichsfläche ist als Obstwiese anzulegen

Fertigstellung / Sicherung

Die Ausgleichsfläche ist spätestens in der nach Baufertigstellung folgenden Pflanzzeit zu erstellen. Sie ist im Bauantrag nachzuweisen.

Die Ausgleichsfläche ist durch Grundbucheintragung zu sichern.

3) Festsetzungen zur Pflanzung und Pflege

Arten / Qualifikation

Obstbaum: heimische Art, zulässig: alle Sorten

Qualifikation Obstgehölze: STU 10/12; Hochstamm

Pflege

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

Die Mahd der Wiese erfolgt 2 x jährlich.

4) Festsetzungen zum Schutz des Bodens und des Wassers

Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die Grundwassererneuerung soll durch wasserdurchlässige Beläge und bewachsene Bodenoberflächen gefördert werden. Zulässig sind Natur- oder Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, Kiesmastix oder Mineralbeton. Das Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden.