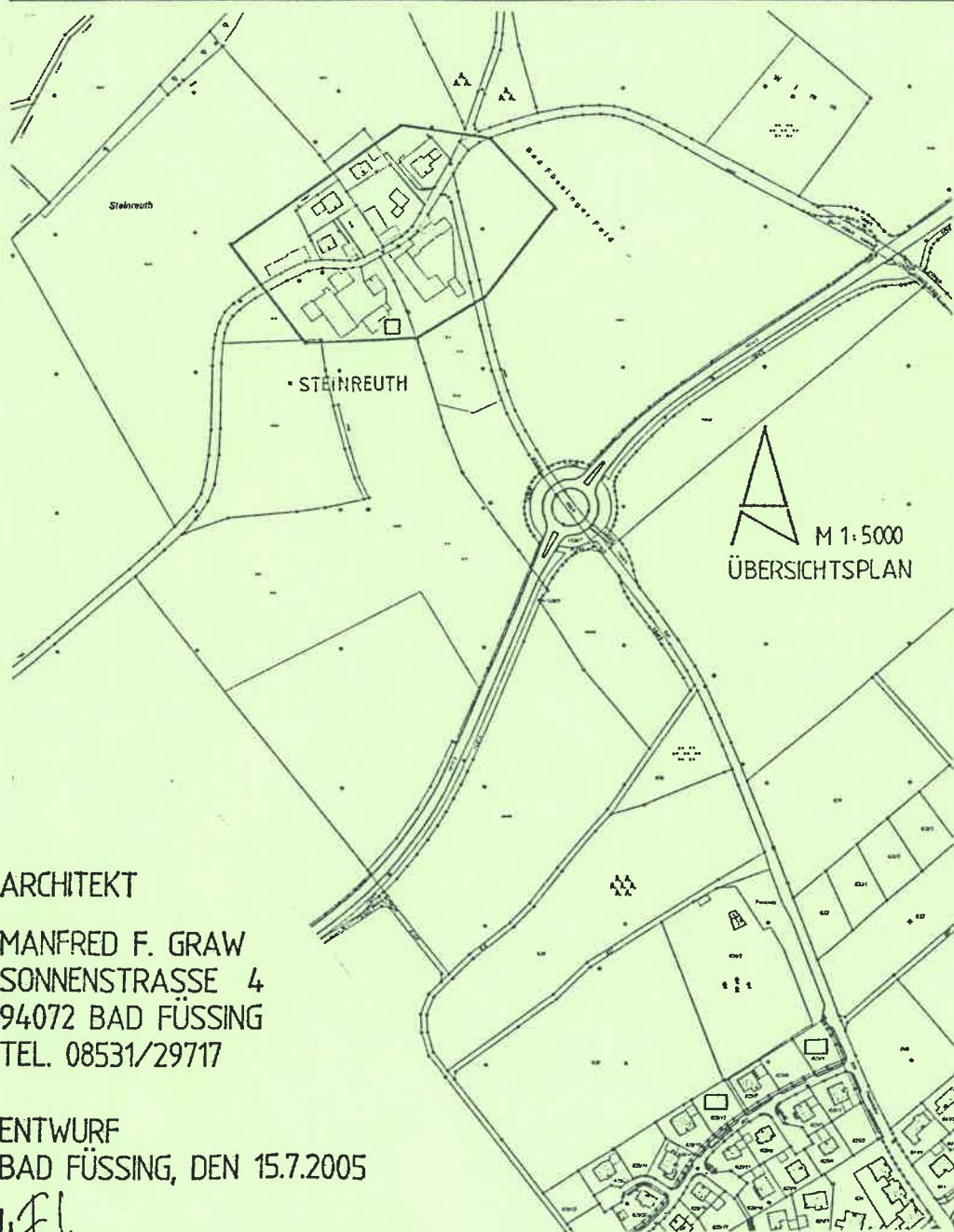


# ABRUNDUNGSSATZUNG

FÜR DEN ORTSTEIL

" STEINREUTH "

GEMEINDE BAD FÜSSING



M 1:5000  
ÜBERSICHTSPLAN

ARCHITEKT

MANFRED F. GRAW  
SONNENSTRASSE 4  
94072 BAD FÜSSING  
TEL. 08531/29717

ENTWURF  
BAD FÜSSING, DEN 15.7.2005

1. ÄNDERUNG 15.9.2005



## Ortsabrundungssatzung

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB

### **für den Ortsteil „Steinreuth“**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 u. 3 des Baugesetzbuches -BauGB- vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) in der Fassung vom 24.06.2004 (BGBl I S. 1359) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl S. 65) erlässt die Gemeinde Bad Füssing folgende Abrundungssatzung:

#### **§ 1**

Die Grenzen für die Abrundungssatzung des Ortsteiles „Steinreuth“ werden entsprechend den aus beigefügten Lageplan (M1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan in der Fassung vom 15.07.2005, ergänzt am 15.09.2005, ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2**

Die Bebauung innerhalb dieser Ortsabrundungssatzung richtet sich nach den anhängigen textlichen Festsetzungen. Diese sind ebenfalls Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 3**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Füssing, 15.07.2005, ergänzt am 15.09.2005  
ausgefertigt am 27. OKT. 2005

Siegel



  
Brundobler  
Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

#### 1.1 Maß der baulichen Nutzung.

Als Höchstgrenze sind zulässig:

2 Vollgeschosse.

GRZ 0,3 (Grundflächenzahl).

GFZ 0,6 (Geschossflächenzahl).

#### 1.2 Bauweise offen.

#### 1.3 Grünordnung.

Als Mindestmaß wird gefordert:

GÜZ 0,4 (Grünflächenzahl).

Private Gärten sind so anzulegen, daß die reinen Grünflächen mindestens 40 % des Baugrundstückes betragen.

#### 1.4 Ausgleichsmaßnahmen.

Für die Fl.Nr. 1554 ist eine Ausgleichsfläche festgesetzt.

Für die übrigen Flächen und den Bereich der bereits bebauten Grundstücke wird die Größe und örtliche Festlegung der erforderlichen Ausgleichsflächen in den jeweiligen künftigen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Als Nachweis für die Gestaltung der Ausgleichsflächen ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

### 2. Festsetzungen nach Art. 91 BayBO, § 9 Abs.4 BauGB

#### 2.1 Hauptgebäude

Zulässig nur Satteldächer, 28° - 35° Dachneigung.

Firstrichtung zwingend parallel zur Gebäudelänge.

Bei untergeordneten Bauteilen sind Flach- und Pultdächer zulässig.

Kniestock zulässig. Bei 1 Vollgeschoss max. 1,50 m, bei 2 Vollgeschossen max. 0,50 m, jeweils gemessen von Rohdecke bis Oberkante Pfette.

Dachgauben zulässig ab 30° Dachneigung des Hauptdaches. Zulässig stehende Giebelgauben mit einer Vorderfläche von max. 2,50 m<sup>2</sup> je Einzelgaube. Der Abstand der Gauben untereinander muß mindestens 2,00 m betragen.

Dachflächenfenster zulässig. Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5 % der Hauptdachfläche betragen. Glasfirste sind zulässig mit einer max. Breite von 2,00 m und einer max. Länge von 2/3 der Gebäudelänge.

Dacheinschnitte unzulässig.

Zwerchgiebel zulässig. Der Zwerchgiebelfirst muß mindestens 0,50 m unter dem Hauptdachfirst liegen.

Erker an Gebäudeecken unzulässig.

Fußbodenoberkante Erdgeschoss zulässig max. 0,30 m über nächstgelegenen Gehsteig oder Strasse. Sichtbare Kellerfenster unzulässig.

Zufahrten, Stellplätze und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

## 2.2 Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Zulässig Satteldächer mit 20° - 35° Dachneigung und Pultdächer mit 8° - 20° Dachneigung.

Kniestock und Fassadengestaltung sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Kellergaragen unzulässig.

## 2.3 Stellplätze für Kfz

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gilt die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung in der jeweils gültigen Fassung.

## 2.4 Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich der Abrundungssatzung Grundwasser in geringen Tiefen vorgefunden werden kann. Die evtl. geplanten Keller und die Fundamente sind gegen das Grundwasser zu schützen.

Lt. Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau ist der mittlere Grundwasserstand im Geltungsbereich bei ca. 321,25 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich bis 1,5 m kann der höchste Grundwasserstand bis auf ca. 322,75 m ü. NN geschätzt werden.

Hinweis:

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches grenzen Flächen an, die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen durch Planzeichen festgesetzt sind. Es wird darauf hingewiesen, daß ackerbauliche Nutzung und Grünlandnutzung zu dulden ist.

Aufgestellt:

Architekt Manfred F. Graw  
Sonnenstr. 4  
94072 Bad Füssing

Bad Füssing, 15.7.2005

1. Änderung 15.9.2005



## BEGRÜNDUNG

Anlaß für die Aufstellung der Abrundungssatzung "Steinreuth" ist die Bauabsicht der Eigentümer der Fl.Nr. 1554 (ein Baugesuch wurde bereits eingereicht). Dieses Grundstück liegt im Außenbereich und aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 4.7.2005 die Aufstellung der Abrundungssatzung "Steinreuth" beschlossen. Damit soll in Steinreuth eine Bebauung möglich werden und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist Steinreuth und eine Teilfläche der Fl.Nr. 1554 als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO dargestellt. Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist ländlich geprägt mit Wohnhäusern, landwirtschaftlichen Hofstellen und einem Gasthof. Das Gebiet entspricht dem Charakter eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO.

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung ist in dem zur Satzung gehörigen Lageplan M 1 : 1000 vom 15.7.2005 dargestellt. Im Geltungsbereich befinden sich folgende Grundstücke der Gemarkung Safferstetten: Fl.Nr. 1545, 1545/1, 1551/2, 1551/3 und Teilflächen aus Fl.Nr. 1544, 1551, 1554, 1536, 1537, 1095/2, 630/2, 1542.

Alle Grundstücke im Geltungsbereich haben Anschluß an eine öffentliche Straße und an die Stromversorgung. Die Grundstücke mit der Fl.Nr. 1551/2, 1551/3, 1545/1, 1554 und 1536 sind bereits an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Für die Restgrundstücke wird der Kanalanschluß und für alle Grundstücke wird die zentrale öffentliche Wasserversorgung derzeit hergestellt.

Die Abrundungssatzung entwickelt sich aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Füssing.

## Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange

Eingriffsregelung nach § 1a BauGB, Bundesnaturschutzgesetz und Bayer. Naturschutzgesetz.

### 1. Bestandsaufnahme.

Den Geltungsbereich prägen entlang der Durchgangsstraße Hausgärten, landwirtschaftliche Hofstellen und ein Gasthof mit angegliederter Pension. Die Hintergärten sind teilweise als Obstwiesen angelegt. Teilflächen aus den Fl.Nr. 1544 und 1554 werden ackerbaulich genutzt; Teilflächen aus Fl.Nr. 1551 und 1537 als Weideflächen. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches ist völlig eben.

Außerhalb des Geltungsbereiches schließen zum größten Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Nordosten grenzt im geringen Ausmaß eine Waldfläche an.

## 2. Bewertung.

Auf Grund der Hausgärten, Hofstellen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung hat das Gelände für den Arten- und Biotopschutz nur geringe Bedeutung.

## 3. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die durch die Ortsabrundung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind als gering zu bewerten. Die möglichen neuen Bauflächen sind derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Amtlich kartierte Biotope oder andere Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt sind nicht berührt. Ziel ist dennoch die Vermeidung von Eingriffen.

Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999) ist bei diesem Abrundungsverfahren die Ermittlung der Ausgleichsflächen nach der Matrix im Leitfaden vorzunehmen.

### 3.1 Vermeidungsmaßnahmen.

- a) Festgesetzt ist eine niedrige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zur Beschränkung der Bodenversiegelung (siehe unter 1.1 der textl. Festsetzungen).
- b) Festgesetzt ist eine Grünflächenzahl (GÜZ) von 0,4 (siehe unter 1.3 der textl. Festsetzungen). Weiter ist festgesetzt, daß die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Zugänge mit wasserdurchlässigen Belägen zu erfolgen hat (siehe unter 2.1 der textl. Festsetzungen). Dadurch soll die Bodenversiegelung vermieden werden.

### 3.2 Ausgleichsmaßnahmen.

Es werden Ausgleichsflächen festgesetzt (siehe unter 1.4 der textl. Festsetzungen). Die Berechnung dieser Ausgleichsflächen erfolgt nach einem Kompensationsfaktor, der lt. Matrix im Leitfaden zu berechnen ist. Bei der Ermittlung dieses Kompensationsfaktors ist davon auszugehen, daß die Eingriffsschwere dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad bei  $GRZ \leq 0,35$ ) und der Kategorie I (Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland) entspricht. Aus diesen Gründen wird ein Kompensationsfaktor von 0,2 festgesetzt, zumal auch unter 1.3 der textlichen Festsetzungen eine Grünflächenzahl von mind. 0,4 gefordert ist.

- a) Die zukünftige Baufläche auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1554 wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Eingriffsfläche gemäß dem Lageplan zum beantragten Baugenehmigungsverfahren beträgt ca. 3.990,- m<sup>2</sup>. Für diese Eingriffsfläche ergibt sich bei einem Kompensationsfaktor von 0,2 eine Ausgleichsfläche von  $3.990,- \text{ m}^2 \times 0,2 = 798,- \text{ m}^2$ .

Diese Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1554 festgesetzt und dient zur freien Landschaft hin als Ortsrandeingrünung mit standorttypischen Gehölzen und Hecken.

- b) Für die übrigen Flächen und den Bereich der bereits bebauten Grundstücke wird die Größe und örtliche Festlegung der erforderlichen Ausgleichsflächen in den jeweiligen künftigen Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Berechnung der Ausgleichsflächen erfolgt ebenfalls mit dem Kompensationsfaktor von 0,2.
4. Außerhalb des Geltungsbereiches ist in Absprache mit den Grundstückseigentümern der Fl.Nr. 1554 eine Baum- und Heckenpflanzung nachrichtlich eingetragen. Diese Pflanzung dient ebenfalls zur Ortsrandeingrünung. Der Ortsrand wird damit intensiv eingegrünt und somit aufgewertet. Dem Schutzgut "Landschaftsbild" wird damit Rechnung getragen.

ÄNDERUNGSVERMERK:

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die Anregungen des Landratsamtes Passau, des Wasserwirtschaftsamtes Passau und des Amtes für Landwirtschaft und Forsten, Passau, eingearbeitet.

Aufgestellt:

Architekt Manfred F. Graw  
Sonnenstr. 4  
94072 Bad Füssing

Bad Füssing, 15.7.2005

1. Änderung 15.9.2005






## Bestätigungsvermerke

Der Gemeinderat hat am 04.07.2005 beschlossen, für den Ortsteil „Steinreuth“ eine Ortsabrundungssatzung zu erlassen.

Bad Füssing, den 27.10.2005



Gemeinde Bad Füssing


  
.....  
Brundobler  
1. Bürgermeister

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 27.07.2005 Gelegenheit gegeben, innerhalb einer Frist von einem Monat, Stellung zu nehmen.

Bad Füssing, den 27.10.2005



Gemeinde Bad Füssing

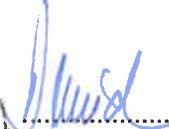
  
.....  
Brundobler  
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 11.10.2005 diese Ortsabrundungssatzung „Steinreuth“ i. d. F. vom 15.07.2005, geändert am 15.09.2005, beschlossen.

Bad Füssing, den 27.10.2005

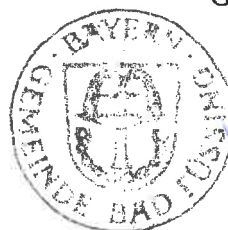


Gemeinde Bad Füssing


  
.....  
Brundobler  
1. Bürgermeister

Die Ortsabrundungssatzung „Steinreuth“ wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 27.10.2005 rechtsverbindlich.

Bad Füssing, den 27.10.2005



Gemeinde Bad Füssing

  
.....  
Brundobler  
1. Bürgermeister