

Begründung + Erläuterung

zum Erlass einer Ortsabordnungssatzung

für die Ortschaft

SCHÖNBERGHÄUSER

Gemeinde: Breitenberg

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

**Ausgefertigt:
Breitenberg, 29.08.2003**

GEMEINDE BREITENBERG



**H. RÜHL
1. Bürgermeister**

**Aufgestellt:
Breitenberg, 30.06.2003**

**H. RÜHL
1. Bürgermeister**



**Ortsabrundungssatzung
der
Gemeinde Breitenberg für die Ortschaft SCHÖNBERGHÄUSER
Vom 29. AUG. 2003**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde folgende Ortsabrundungssatzung:

§ 1

Die Grenzen des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung werden unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (hier: FINr. 29, 49/1 und Teilfläche aus FINr. 49 – 2 Parzellen der Gmkg. Schönberg) in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemarkung Schönberg (Gemeinde Breitenberg) für die Ortschaft „Schönberghäuser“ gemäß dem beigefügten Lageplan (M = 1 : 5.000) und mit den Detailplänen Nr. 1 bis 3 festgelegt. Ferner werden die in diesen Detailplänen dargestellten Ausgleichsflächen verbindlich als Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt. Der bezeichnete Lageplan und die Detailpläne 1 bis 3 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet „MD“ gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

§ 3

Zum Bestandteil dieser Satzung werden weiter folgende Festlegungen erklärt:

1. Fällt das Gelände um mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoss (UG) und Erdgeschoss (EG) zu errichten.

Bauweise UG + EG: Satteldach, Dachneigung 25° bis 33°, Dachgauben sind zulässig ab 30° Dachneigung, jedoch nur stehende Giebelgauben. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m und Abstand untereinander mind. 1,50 m; die Firstrichtung ist zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes und zu den Höhenlinien einzuhalten; Sockelhöhe max. 0,30 m; die Errichtung eines Kniestocks ist unzulässig; konstruktiver Dachfuß ist zulässig, jedoch max. 0,50 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette; das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

2. Fällt das Gelände weniger als 1,5 m auf die Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit

- EG und DG oder
- EG und 1 Obergeschoss (OG) zu errichten.

Bauweise EG + DG: Satteldach, Dachneigung 28° bis 35°, Dachgauben sind zulässig ab 30° Dachneigung, jedoch nur stehende Giebelgauben. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m und Abstand untereinander mind. 1,50 m; die Firstrichtung ist zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes einzuhalten; Sockelhöhe max. 0,30 m; Kniestock 0,80 m, ausnahmsweise 1,20 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestocks (der Kniestock bemisst sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette); das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

Bauweise EG + OG: Satteldach, Dachneigung 25° bis 33°, Dachgauben sind zulässig ab 30° Dachneigung, jedoch nur stehende Giebelgauben. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m und Abstand untereinander mind. 1,50 m; die Firstrichtung ist zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes einzuhalten; Sockelhöhe max. 0,30 m; die Errichtung eines Kniestocks ist unzulässig; konstruktiver Dachfuß ist zulässig, jedoch max. 0,50 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette; das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes sollte 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

3. Die Zahl der Wohneinheiten für neu zu errichtende Gebäude wird auf max. 2 pro Wohngebäude festgesetzt.

4. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach oder Pultdach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen. Bei entsprechender Gestaltung können die Garagen auch mit Flachdach ausgeführt und als begehbare Terrasse genutzt werden.
5. Die Baugrenzen (im Lageplan blau gekennzeichnet) sind einzuhalten. Für FlNr. 49/1 und Teilfläche FlNr. 49 ist eine Bebauung lediglich innerhalb der Baugrenzen gem. Teilausschnitt) zulässig.

6. Die Außenbauteile von Wohngebäudeneubauten oder ähnlich schutzwürdigen Gebäulichkeiten sind mindestens so auszubilden, dass die in der folgenden Tabelle genannten resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nicht unterschritten werden:

bei einem Abstand zur vorbeiführenden St 2128 (bezogen auf Straßenmitte) von weniger als	resultierendes Schalldämm- Maß $R'_{w,res}$
25 m	40 dB
50 m	35 dB

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

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) zu beachten.

7. Die bestehende Bebauung wird bereits über Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt: Bei allen mit Erdkabeln verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes d.h. aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist die E.ON zu verständigen. Um Unfälle zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der E.ON rechtzeitig zu melden.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber sind vom der E.ON zu erhalten.

- a) Es wird empfohlen, die Freileitungen bzw. die Maststandorte an Ort und Stelle einzumessen.
 - b) Nach DIN VDE 0210 bestehen wesentliche Beschränkungen hinsichtlich einer Bebauung: Die Sicherheitszone im Plangebiet beträgt je 8,00 m beiderseits der Leitungssachse.
 - c) Sind in den Freileitungsbereichen Bepflanzungen vorgesehen, ist zu beachten, dass aus Sicherheitsgründen nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher gepflanzt werden dürfen. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20-kV-Freileitungen und Bäumen 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein. Die Bepflanzung muss von Zeit zu Zeit gekürzt werden.
 - d) Die E.ON fordert in ihrer Stellungnahme ferner, dass von allen Bauten, die an die Sicherheitszone angrenzen, ihr sämtliche Bauanträge zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten vorgelegt werden.
 - e) Das Netzzentrum Regensburg /Netzservice Regen, Tel. 09921/955-0 ist mindestens 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu verständigen.
8. Sämtlich anfallendes Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser sowie Schmutzwasser aller Art dürfen von den Bauflächen nicht in den öffentlichen Straßengrund (Gemeindestraße) abgeleitet werden.
 - a) Soweit eine gemeinsame Oberflächenwassereinleitung in den Mühlbach erfolgt, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
 - b) Die Entwässerungseinrichtungen sind naturnah auszubilden.
 - c) Den Bauwerbern wird empfohlen, für Ihre Grundstücke Regenwasseranlagen einzubauen.
 - d) Die Zufahrt zu den Garagen und die Wege zum Gebäude dürfen nicht geteert oder vollkommen oberflächenversiegelt werden. Statt dessen sind durchlässig gestaltete Oberflächen mit humus- oder rasenverfugten Pflastern, Rasengittersteine oder Schotterrasen bzw. Verbundpflaster einzubauen. Dies gilt auch für sonstige untergeordnete Verkehrsflächen
 - e) Die Ableitung des Niederschlagswassers hat in offenen Rinnen, Mulden und Gräben zu erfolgen. Oberflächenwasser und Schmutzwasser dürfen nicht dem öffentlichen Straßengrund zugeleitet werden.
 - f) Das Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern.

§ 4

9. Die Gemeinde Breitenberg setzt als naturfördernde Maßnahme in die gegenständliche Ortsabrundungssatzung folgende Auflagen fest:

9.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Privater Grünsteifen außerhalb der Baugrenzen: Auf dem Grundstück FINr. 29 wird folgende Ausgleichsfläche festgelegt: Es sind mindestens 983 m² als Ausgleichsfläche gemäß nachstehender Auflagen zu begrünen. Die Lage der Ausgleichsfläche ist dem Detailplan 1 verbindlich zu entnehmen. Dieser Detailplan ist Bestandteil dieser Satzung. Der Eigentümer der FINr. 29 oder ein evtl. Rechtsnachfolger verpflichtet sich, diese vorgenannte Ausgleichsfläche als Übergang zum freien Landschaftsraum nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen auf seine Kosten zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Diese dem Naturschutz zur Verfügung gestellte Fläche ist mit Baum- und Strauchpflanzungen einzugrünen; dabei ist pro 100m² Grünfläche mindestens ein Großbaum zu pflanzen.

Pflanzenauswahl siehe Ziffer 9.5.

9.2 Diese Bepflanzung der Ausgleichsfläche hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen, welche auf Kosten des Eigentümers der FINr. 29 herzustellen ist, zu erfolgen. Sofern keine weiteren Verkehrsflächen hergestellt werden, hat die Bepflanzung spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen. Die Begrünung bzw. Bepflanzung ist vom Eigentümer so zu pflegen und zu erhalten, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten des jeweiligen Eigentümers unverzüglich während der nächstmöglichen Pflanzperiode nachgepflanzt werden.

9.3 Die straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen sind mit Ansaaten und mit Bäumen zu bepflanzen. (Vgl. 9.5)

9.4 Private Grünflächen (Nutzgärten) innerhalb der festgelegten Baugrenzen:

Die nicht von Gebäuden überbauten, und nicht für Zufahrten, Stellplätze und Zugänge befestigten Flächen sind mit Bäumen, Ansaaten und Sträuchern zu begrünen. Dabei ist pro 200m² Grünfläche mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Pflanzenauswahl siehe Ziffer 9.5.

Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

9.5 Folgende Bäume und Sträucher sind zulässig :

<p>A. Bäume</p> <p>1. Fagus Sylvatica Rotbuche 2. Acer Pseudoplatanus Bergahorn 3. Fraxinus Excelsior Esche 4. Carpinus Betulus Hainbuche 5. Sorbus Aucuparia Eberesche 6. Betula Pendula Gemeine Birke 7. Quercus Robur Stieleiche</p> <p>8. Alle heimischen Obstbäume</p>	<p>B. Sträucher</p> <p>1. Amelanchier Lamarckii Felsenbirne 2. Cornus Sanguinea Hartriegel 3. Cornus Mas Kornelkirsche 4. Corylus Avellana Hasel 5. Rosa Carina Hunds-Rose 6. Salix Caprea Sal. Weide 7. Lonicera Xylosteum Gemeine Heckenkirsche 8. Crataegus Monogyna Weißdorn</p> <p>9. Syringa Vulgare Edelflieder 10. Eutzia Grazillis Maiblumenstrauch 11. Spiraea Vanhouttei Spierstrauch 12. Ribes Alpinum Alpenjohannisbeere</p>
<p><u>Mindest-Pflanzqualifikation zu Ziffer 9.1 bis 9.3 :</u> Bäume: 3 x v., STU 16 – 18 cm; pro 100m² Grünfläche mind. 1 Großbaum Sträucher: 2 x v., o.B. 80 – 175 cm Je nach Art, 1 Pflanze pro 2,0 m² Fläche</p>	<p><u>Pflanzqualifikation zu Ziffer 9.4:</u> Bäume: 3 x v., STU 16 – 18 cm; pro 200m² Grünfläche mind. 1 Großbaum Sträucher: 2 x v., o.B. 80 – 175 cm</p>

9.6 Für die Ausgleichsflächen auf den Grundstücken FINr. 49/1 und den beiden Parzellen aus FINr. 49 gelten die vorstehenden Ziffern 9.1 bis 9.5 entsprechend mit der Maßgabe

- dass für das Grundstück FINr. 49/1 folgende Ausgleichsfläche festgelegt wird: Es sind mindestens 200 m² als Ausgleichsfläche gemäß vorstehender Auflagen zu begrünen. Die Lage der Ausgleichsfläche ist dem Detailplan 2 verbindlich zu entnehmen. Dieser Detailplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- dass für die Grundstückspartellen aus FINr. 49 folgende Ausgleichsflächen festgelegt werden: Es sind mindestens 220 m² als Ausgleichsfläche je Parzelle gemäß vorstehender Auflagen zu begrünen. Die Lage der Ausgleichsflächen ist dem Detailplan 3 verbindlich zu entnehmen. Dieser Detailplan ist Bestandteil dieser Satzung. Der Eigentümer oder sein Rechtsnachfolger verpflichten sich – sofern die Grundstücksvermessung (Parzellierung) von diesen Detailplänen abweichende Messungsergebnisse zeigen, die Ausgleichsflächen entsprechend dieser Vermessungsvorgaben grundbuchrechtlich zu sichern.

§ 5

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Breitenberg in Kraft.

GEMEINDE BREITENBERG
Breitenberg, 29. AUG. 2003



Helmut Rühl
1. Bürgermeister



Anhang zur Ortsabrundungssatzung Schönberghäuser

Dieser Anhang ist Bestandteil der vorstehenden Satzung:

1. Wasserversorgung

Den Bauwerber wird empfohlen entsprechend § 1 a Wasserhaushaltsgesetz die technischen Möglichkeiten zur sparsamen Verwendung von Grundwasser zu nutzen bzw. einzubauen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

2. Abwasserentsorgung

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Breitenberg und ist im wesentlichen abwassertechnisch (Trennsystem) erschlossen.

Folgende Auflagen werden festgesetzt:

- a) Neubauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung sind mit Schmutzwasser an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.*
- b) Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen (vgl. Nr. 4.2.2 der IMBek vom 21.06.83 –MABl s. 559).*
- c) Niederschlagswasser ist vorzugsweise dezentral abzuleiten (z.B. über Wegseitengräben) bzw. breitflächig an den Baugrundstücken zu versickern.*
- d) Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer- zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.*

3. Hinweise zur Bodenversiegelung

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Die geplanten Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) zu gestalten.

Gemeinde Breitenberg

29. AUG. 2003



Rührli
1. Bürgermeister



Ortsabrundungssatzung SCHÖNBERGHÄUSER

Begründung und Erläuterung

I. Anlass

Mit Schreiben vom 15.02.1999 beantragte Herr Alexander Schuh, der Eigentümer des Grundstücks FINr. 29 Gemarkung Schönberg den Erlass einer Ortsabrundungssatzung mit dem Ziel, daß sein Grundstück als Bauland ausgewiesen werden soll. (Einbeziehungssatzung). Ein entsprechender Antrag zur Einbeziehung der 2-Grundstückspartellen (Teilfläche aus FINr. 49) wurde durch Herrn Roman Raab gestellt im Einvernehmen mit dem Eigentümer von FINr. 49/1. (nachfolgend als „Antragsteller“ bezeichnet),

II. Räumlicher Geltungsbereich

Lage: Die Gemeinde Breitenberg liegt im Osten des Landkreises Passau. Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 35 km. Die Entfernung der Ortschaft Breitenberg bis zur österreichischen Grenze beträgt ca. 2 km, die Entfernung zur tschechischen Grenze beträgt ca. 5 km. Das durch die Ortsabrundungssatzung SCHÖNBERGHÄUSER erfaßte Gebiet liegt ca. 1 km südwestlich von Breitenberg und umfaßt folgende

Flurnummern: 29, 49/1, 49 Tif. (2 Parzellen), 40 Tif. (Straße), 50 Tif, 27, 26, 24, 25, 31, 32, 33, 23 (Straße), 30 Tif., 30/1, 34 Tif., 14/1, 15, 16, 17, 18, 19, 20 und 28 Tif. (Vorfluter)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs erfassen die Grundstücke der bereits vorhandenen Bebauung der Ortschaft Schönberghäuser unter Einbeziehung des Grundstücks FINr. 29 (4.915 m²), des Grundstücks 49/1 (1.450 m²) und 2 weiteren Parzellen mit jeweils ca. 1.100 m²: Teilflächen aus FINr. 49 der Gemarkung Schönberg. Diese Grundstücke werden im Norden und Osten begrenzt durch landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. einen Vorfluter; im Süd-Osten bzw. Süden – begrenzt durch die Strasse „Am Gegenbach“ und die Staatsstrasse St 2128; im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

III. Ziele und Zwecke der Planung

Zweck der Aufstellung der Ortsabrundungssatzung ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen, um die derzeit teilweise noch unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Grundstücke als Bauland auszuweisen. Dabei wird durch die Festsetzungen versucht das ortstypische Dorfgebiet landwirtschaftlicher Prägung zu erweitern und gleichzeitig den Belangen des Naturschutzes in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

IV. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Breitenberg ist seit 26.01.2001 (Datum der amtlichen Bekanntmachung) wirksam.

V. Erschließung

Die äußere Erschließung der zusätzlichen Baulandflächen erfolgt durch die Gemeindeverbindungsstraße „Am Gegenbach“. Die innere Erschließung erfolgt eigenverantwortlich und ausschließlich auf Kosten der Antragsteller, die die erforderlichen Verkehrsflächen, Hauptversorgungs- und Entsorgungseinrichtungen im Grundstück FINr. 29, 49/1 und 2 Parzellen aus FINr. 49 zu erstellen haben. Eine ausreichende Wasserversorgung ist gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation zum gemeindlichen Klärwerk. Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die e.on. Eine zusätzliche Straßenbeleuchtung ist nicht vorgesehen. Erforderlichenfalls ist diese auf Kosten der Antragsteller zu errichten.

GEMEINDE BREITENBERG

Breitenberg, 30.06.2003



H. RÜHL

1. Bürgermeister

1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Bestandsaufnahme: Ortsabrundungssatzung Schönberghäuser,
Gmkg. Schönberg, Gemeinde Breitenberg

FINr.	Größe der FINr.	Größe des gepl. Geltungsbereichs	Bedeutung für Naturhaushalt/Landschaftsbild
29	4.915 m ²	4.915 m ²	Intensiv genutztes Grünland
49/1	1.450 m ²	1.450 m ²	Intensiv genutztes Grünland
49 Teilfl.	9.009 m ²	1.100 m ² (1. Parzelle) 1.100 m ² (2. Parzelle)	Intensiv genutztes Grünland 7.169 m ² bzw. Streuwiese 1.840 m ²
		rund 8.565 m ²	

- Kein Baumbestand
- Keine Sträucher
- Keine Biotopie vorhanden
- Ortsrandlage bzw. bisher Außenbereich
- Angrenzend an Bebauung mit dörflichem Charakter

2. Erfassung des Eingriffs

Gemäß Satzungsentwurf (§ 2) wird als
Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet MD gem. § 5 BauNVO festgelegt.
Die höchstzulässige GRZ = 0,3.
Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten

⇒ Die Ermittlung des Ausgleichs muss daher im Regelverfahren erfolgen.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:

Bewertung der Eingriffsschwere/Bewertung der Schutzgüter

⇒ Es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung: sog. Kategorie I

⇒ Nachdem eine Wohnbebauung in einem MD mit einer GRZ von max. 0,3 festgelegt wird handelt es sich auf Grund der Eingriffsschwere um ein Gebiet mit einem geplanten niedrigen bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad TYP B Feld B I

4. Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich u. naturschutzfachl. Sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung:

MD
GRZ 0,3
Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten

a. Erfassen des Eingriffs

Eingriffstyp B (GRZ unter 0,35)

Die gesamte für den Ausgleich relevante Eingriffsfläche beträgt rund 8.565 m²
Abzüglich 450 m² im Bereich des Grundstücks FINr. 49/1 wegen 20 kV-
Freileitung (wesentl. Baubeschränkung/Bauverbot) = 8.115 m²
(94,75 % des Geltungsbereichs)

b. Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Auswahl des Kompensationsfaktors

1. Es ist die Matrix anzuwenden
2. Bei Berücksichtigung von Eingriffsschwere und Naturhaushalt/Landschaftsbild gelten die Felder Typ B Kategorie I
3. a) Wegen der weitgehenden Vermeidungsmaßnahmen ist für FINr. 29, 49/1 und 49 (2 Parzellen je ca. 1.100 m²) der unterste Faktor 0,2 angemessen. Bezüglich FINr. 49/1 wird ein Flächenabzug von 450 m² in Ansatz gebracht, da ein Teil des Grundstücks wegen einer 20 kV-Freileitung mit wesentlichen Beschränkungen hinsichtlich einer Bebauung belegt ist.

c. Ableitung des Kompensationsbedarfs

FINr. 49/1: Fläche auszugleichen mit dem Faktor 0,2:
 $1.000 \text{ m}^2 \times 0,2 = 200 \text{ m}^2$

FINr. 49: Fläche auszugleichen mit dem Faktor 0,2:
 $1.100 \text{ m}^2 \times 0,2 = 220 \text{ m}^2$ (für 1. Parzelle)
 $1.100 \text{ m}^2 \times 0,2 = 220 \text{ m}^2$ (für 2. Parzelle)

FINr. 29: Fläche auszugleichen mit dem Faktor 0,3:
 $4.915 \text{ m}^2 \times 0,2 = 983 \text{ m}^2$

⇒ Insgesamt werden 1.623 m² Ausgleichsfläche in die Abwägung eingestellt.

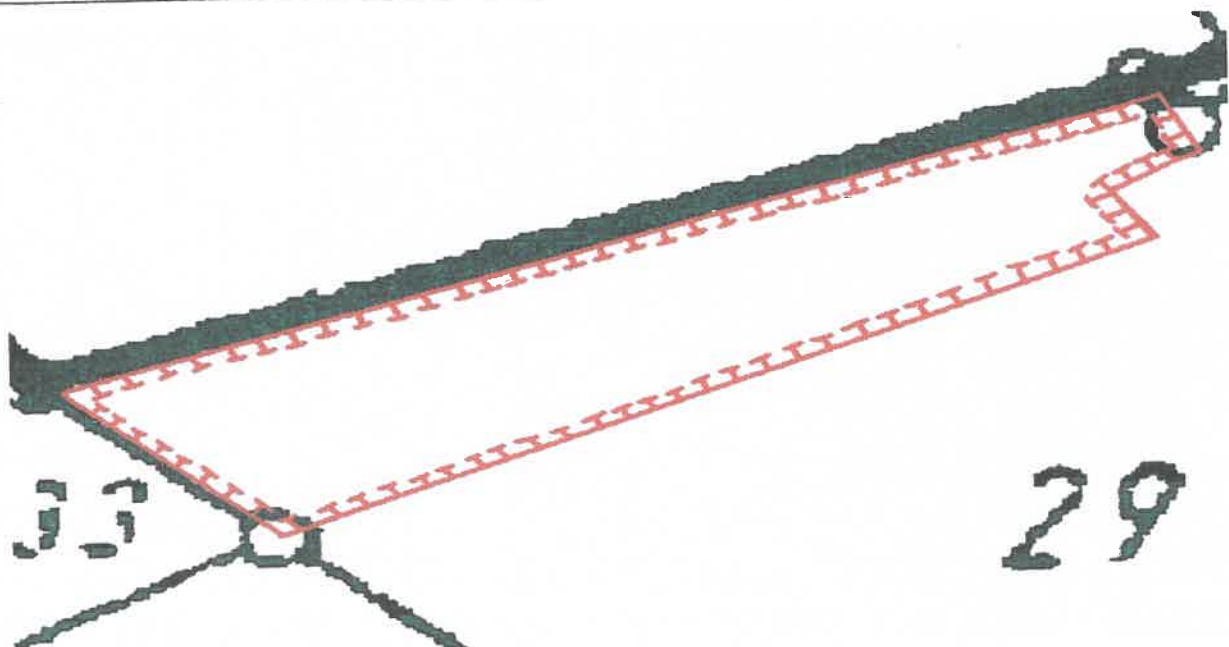
d. Auswählen eines geeigneten Ausgleichs

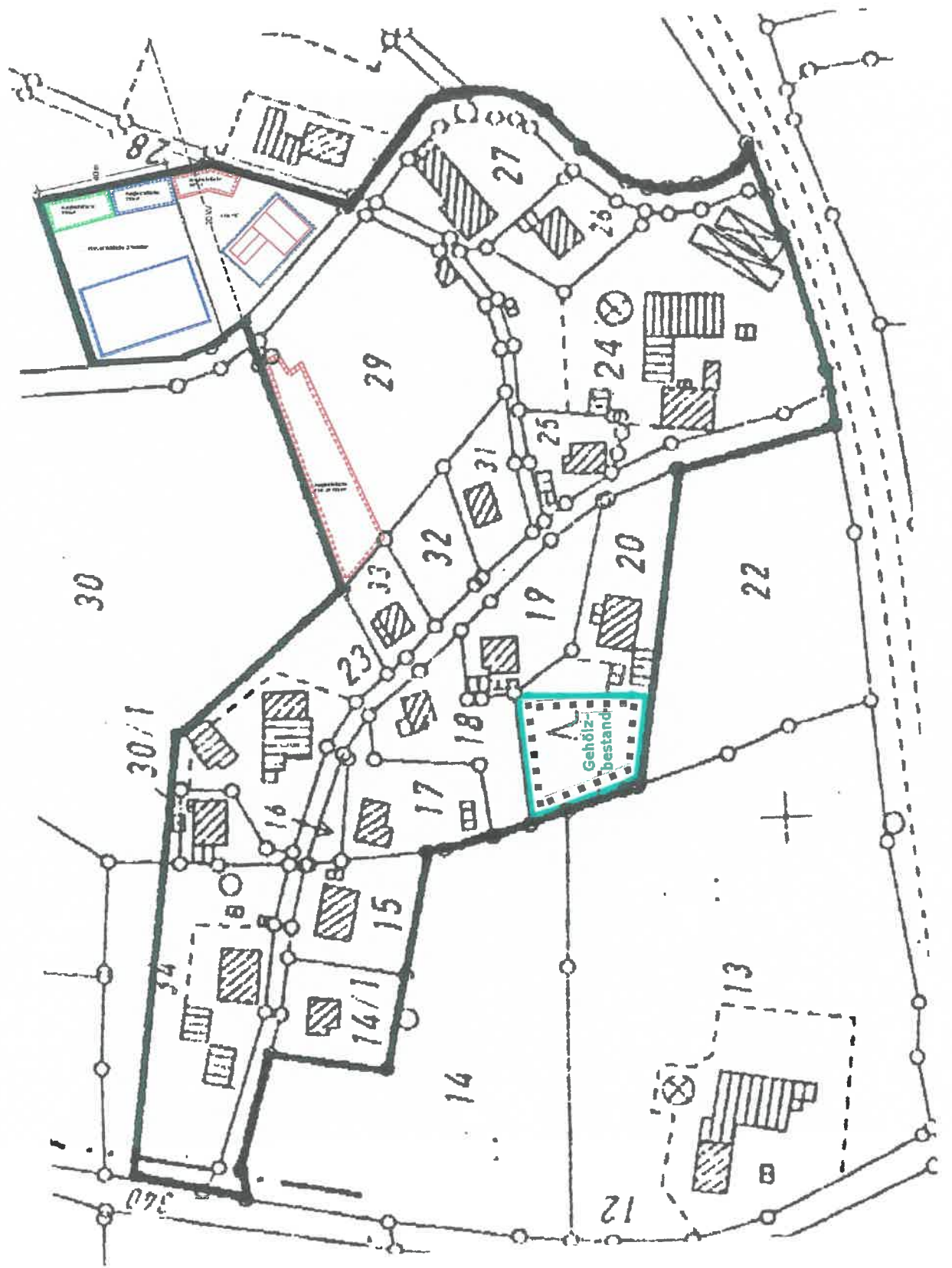
Der Ausgleich soll auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen: siehe Festsetzungen im Satzungstext:

Ausgleichsflächen für FINrn.: 49 Tlf. und 49/1:



Ausgleichsfläche für FINr. 29:





ORTSABRUNDUNGSSATZUNG SCHÖNBERGHÄUSER

Gemeinde: Breitenberg

Landkreis: Passau

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenberg hat in seiner Sitzung am **31.03.1999** die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und Nr. 3 BauGB für den Ort SCHÖNBERGHÄUSER beschlossen und mit Beschluss vom **11.05.2000** den vorstehenden Aufstellungsbeschluss ergänzt. Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **23.06.2000** ortsüblich im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 12/2000 bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Die Anhörung der von der Ortsabrundungssatzung betroffenen Bürger ist nach § 13 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom **30.06.2003** in der Zeit vom **30.06.2003** bis **14.07.2003** durchgeführt worden.

3. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange

Die Anhörung der von der Ortsabrundungssatzung berührten Träger Öffentlicher Belange ist nach § 13 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom **30.06.2003** in der Zeit vom **30.06.2003** bis **14.07.2003** durchgeführt worden.

4. Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen

- Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.
 Es sind Stellungnahmen eingegangen.

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen bzw. Anregungen durch Abwägungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am **16.07.2003**. (§ 1 Abs. 6, § 3 Abs. 2, § 1a BauGB).

- Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom **04.08.2003** mitgeteilt.
 Aufgrund des Ergebnisses der Abwägung wurde eine erneute Bürgerbeteiligung sowie eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____ durchgeführt.

5. Billigungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Breitenberg hat in seiner Sitzung am **16.07.2003** die Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft SCHÖNBERGHÄUSER mit Begründung, in der Fassung vom **30.06.2003** unter Berücksichtigung der in der Sitzung vom **16.07.2003** getroffenen Beschlüsse gebilligt und gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Genehmigung

Die Ortsabrundungssatzung wurde dem Landratsamt Passau am **04.08.2003** zur Genehmigung gem. § 34 Abs. 5 Satz 2, 1.Halbs. BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom **28.08.2003** Az. 61-01/BP teilte das Landratsamt Passau mit, dass die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom **16.07.2003** beschlossene Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft SCHÖNBERGHÄUSER gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 ZustVBau genehmigt wird

7. Ausfertigung

Die Ortsabrundungssatzung wurde am **29.08.2003** ausgefertigt.

8. Inkrafttreten

Die Ortsabrundungssatzung für die Ortschaft SCHÖNBERGHÄUSER wird mit dem Tag der amtlichen Bekanntmachung am **05.09.2003** gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich. Die Ortsabrundungssatzung liegt ab diesem Tage zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Breitenberg, Rathausplatz 3, 94139 Breitenberg, Zimmer 2, öffentlich aus. Dies wurde ortsüblich im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 09 /2003 vom **05.09.2003** bekannt gegeben. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Ortsabrundungssatzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen der Ortsabrundungssatzung mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten der Ortsabrundungssatzung gegenüber der Gemeinde Breitenberg geltend gemacht worden sind (§§ 214 und 215 BauGB).

Breitenberg, **08.09.2003**



GEMEINDE BREITENBERG

HELMUT RÜHRLE
1. Bürgermeister