

5. ERWEITERUNG

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung „SCHAUBERG“



Gemeinde Sonnen

GEMEINDE SONNEN

LANDKREIS PASSAU

ENDAUSFERTIGUNG



Hauzenberg, den 21.06.2018
Ergänzt: 23.08.2018

Planung:

Architekturbüro Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15; 94051 Hauzenberg
Tel: 08586 2051 Fax: 08586 5772
architekturbuerobauer@gmx.de

SATZUNG

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Sonnen folgende Satzung:

§ 1

UMFANG

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schauberg (Gemeinde Sonnen) werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 21.06.2018 ist verbindlicher Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

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

§ 3

GESTALTUNG mit BAUFORM, WANDHÖHEN, AUSSENWÄNDE, HÖHENKOTEN, nicht erlaubte DACHDECKUNGEN, ABSTANDSFLÄCHEN, ABGRABUNGEN und AUFFÜLLUNGEN

**Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten
nur für die Gebäude mit neugeschaffenem Baurecht.**

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen anzuwenden:

- a) Hanglage mit einer Geländeneigung von **mehr als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude, bezogen auf die bestehende Straßenoberkante:
 - Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss
oder
 - Hangbauweise mit halbgeschossig versetztem Erdgeschoss, Untergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
- b) Hanglage mit einer Geländeneigung von **weniger als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie:
 - Erdgeschoss und Obergeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss

3.2 Bautyp

- zulässige Wandhöhe max. 6,25 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

- Dachform: Satteldach oder Walmdach
- Der First beim Satteldach oder Walmdach muss über die längere Gebäudeseite verlaufen. Das Längen- zu Breiten-Verhältnis des Gebäudes darf nicht kleiner als 4:3 sein

3.3 Außenwände / Verputz / Farbgebung:

Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. Für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

3.4 Höhenkoten von Gelände zu Schnitten

In den Schnitten und Ansichten muss das bestehende und geplante Gelände mit Höhenkoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses dargestellt werden. Diese Höhenkoten sind auch im Erdgeschossgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an den Grenzpunkten des Grundstückes darzustellen.

3.5 Dachdeckungen:

Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, braun, anthrazit
Beschichtete Blechdächer

3.6 Nicht erlaubte Dachdeckungen

Kupfer-, Zink- und Bleigedekte Dachflächen einschl. der Dachrinnen und -abläufe weisen hohe Metallkonzentration auf. Deshalb sind diese als Materialien **nicht erlaubt**.

3.7 Abstandsflächen

Da keine Baugrenzen festgesetzt sind, sind die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

3.8 Abgrabungen / Auffüllungen

Abgrabungen und Auffüllungen dürfen max. 1,35 m betragen.

3.9 Anzahl der Wohnungen

Pro Wohngebäude dürfen nur 2 Wohneinheiten geschaffen werden.

§ 4

OBERFLÄCHENWASSERBESEITIGUNG

Vermeidungsmaßnahmen sind unter Ziffer 5.3 „Oberflächenwasserbeseitigung“ bereits aufgezeigt.

- Speicherung des Oberflächenwassers auf den neuen Baurechtsflächen durch Einbau von Zisternen je Parzelle von 6 m³ Inhalt je Parzelle
- Das überschüssige Oberflächenwasser muss auf dem Baugrundstück versickert werden (Muldenrigolen oder ähnliches)
- Das Oberflächenwasser darf nicht in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden

Das zu überbauende Gebäude mit Erschließungsbefestigungen ergibt jeweils eine Fläche von weit weniger als 1000 m². Es liegt also keine Genehmigungsbedürftigkeit für das Ableiten von Oberflächenwasser in ein Fließgewässer oder in das Grundwasser vor.

§ 5

ERGEBNIS DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

5.1 Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsflächen ist in den jeweiligen Erdgeschoss-Grundrissen der Eingabeplanung einzutragen. Grundlage sind die Begrünungsvorschriften.

5.2 Begrünung der Grundstücke mit bebaubarem Bereich

Auf dem bezeichneten Randbereich im Norden und Westen der neuen Baurechtsfläche sind Strauchhecken in einer Tiefe von 3,0 m bzw. 6,0 m zu pflanzen.

Des Weiteren ist im Süden eine mehrreihige Strauchhecke zuzüglich Bäumen in einer Breite von 7,50 m zu pflanzen (jeweils entsprechend der Liste 5.3a + 5.3b).

Vorbemerkung:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ sowie 409 „Wegscheider Land“. In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

5.3a) Bäume

Bäume 1. Wuchsordnung:

(Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20 bis 25 cm)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior

Obstbäume:

Folgende Obstbäume sollen gepflanzt werden:

- Apfel
- Birne
- Kirsche
- Zwetschge

Allesamt Regionalsorten als Hoch- oder Halbstämme, Stammumfang 10 – 12 cm

5.3b) Sträucher für Strauchhecke:

Auf den Grundstücken mit neuem Baurecht sind in den Grünstreifen heimische Sträucher zu pflanzen.

*Pflanzqualität: Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, 60-100 cm
Pflanzabstand variierend von 1,20 m x 1,20 m bis 2,00 m x 2,00 m*

Heimische Feldgehölze, wie z.B.:

Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina

5.4 Zeitpunkt der Bepflanzung

Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, fortlaufend zu pflegen, ggf. bei Ausbleiben zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.

5.5 Überprüfung der Bepflanzung

Die Überprüfungspflicht durch die Gemeinde Sonnen wird zur Kenntnis genommen (grundsätzliche Überwachungspflicht der gemeindlichen Satzungen).

5.6 Zurückschneiden und Entfernen von Gehölzen

Vorhandene Gehölze dürfen nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. des laufenden Jahres zurückgeschnitten oder entfernt werden (§ 39 BNatSchG). Dies gilt auch für wild aufgekommene Gehölze.

§ 6

PFLANZABSTAND GEGENÜBER LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen muss ein Pflanzabstand von 4,0 m für Gehölze eingehalten werden, die eine Höhe von 2,0 m oder mehr erreichen.

Die Baugrundstücke müssen so herausgemessen werden, dass außerhalb der Ausgleichsfläche noch die erforderlichen Abstände auf den Baugrundstücken eingehalten werden können.

§ 7

IMMISSIONEN AUS LANDWIRTSCHAFTLICHEN TÄTIGKEITEN

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm, Staub und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts kommen.

§ 8

OBJEKTBEZOGENE MASSNAHMEN WEGEN STARKREGEN-EREIGNISSE

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss der Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

§ 9

TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN, ELEKTRISCHE ENERGIE

Vor Tiefbaumaßnahmen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden mit dem zuständigen Ressort der Telekom oder Bayernwerk bezüglich vorhandener Leitungsführungen in Verbindung setzen.

§ 10

BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sonnen, den **12. Sep. 2018**

GEMEINDE SONNEN




.....
Hans Binder
1. Bürgermeister

Hinweise

1) SCHUTZ VOR OBERFLÄCHENWASSER

Die bestehende Straße bleibt unverändert. Es werden keine Maßnahmen bezüglich Oberflächenwasser-Ableitung gemacht.

Deshalb hat der Bauwerber zum Schutz vor wildabfließenden Wässern (lt. Bayerischem Wassergesetz) sein Gebäude samt Grundstück zu schützen.

2) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG DER ZUFAHRTEN

Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist bei der entsprechenden Zufahrt wird eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Gemeinde Sonnen und dem Grundstückseigentümer geschlossen.

Die private Zufahrt ist so zu entwässern, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Straße gelangt.

3) SCHUTZ VOR RÜCKSTAU-SCHMUTZWASSER

Die bestehenden Abwasserleitungen bleiben unverändert.

Liegt der Schmutzwasser-Anschluss unter der Rückstauenebene, so ist nach DIN 1986 ein Rückstauverschluss einzubauen.

4) DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“



Öffentliche Bekanntmachung

Satzungsbeschlusses zur 5. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Schauberg“

Die Gemeinde Sonnen hat mit Beschluss vom 22. August 2018 die 5. Änderung der Ortsabrundungssatzung (OAS) „Schauberg“ als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 5. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Schauberg“ in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Jedermann kann der 5. Änderung zur OAS „Schauberg“ mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Satzungsbeschlussberücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der

Gemeinde Sonnen – Bauamt - Obergeschoss, Schulstraße 2, 94164 Sonnen
Montag bis Freitag von 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr
Montag und Donnerstag von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr

einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Ortsabrundungssatzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Sonnen, 11. September 2018
Gemeinde Sonnen

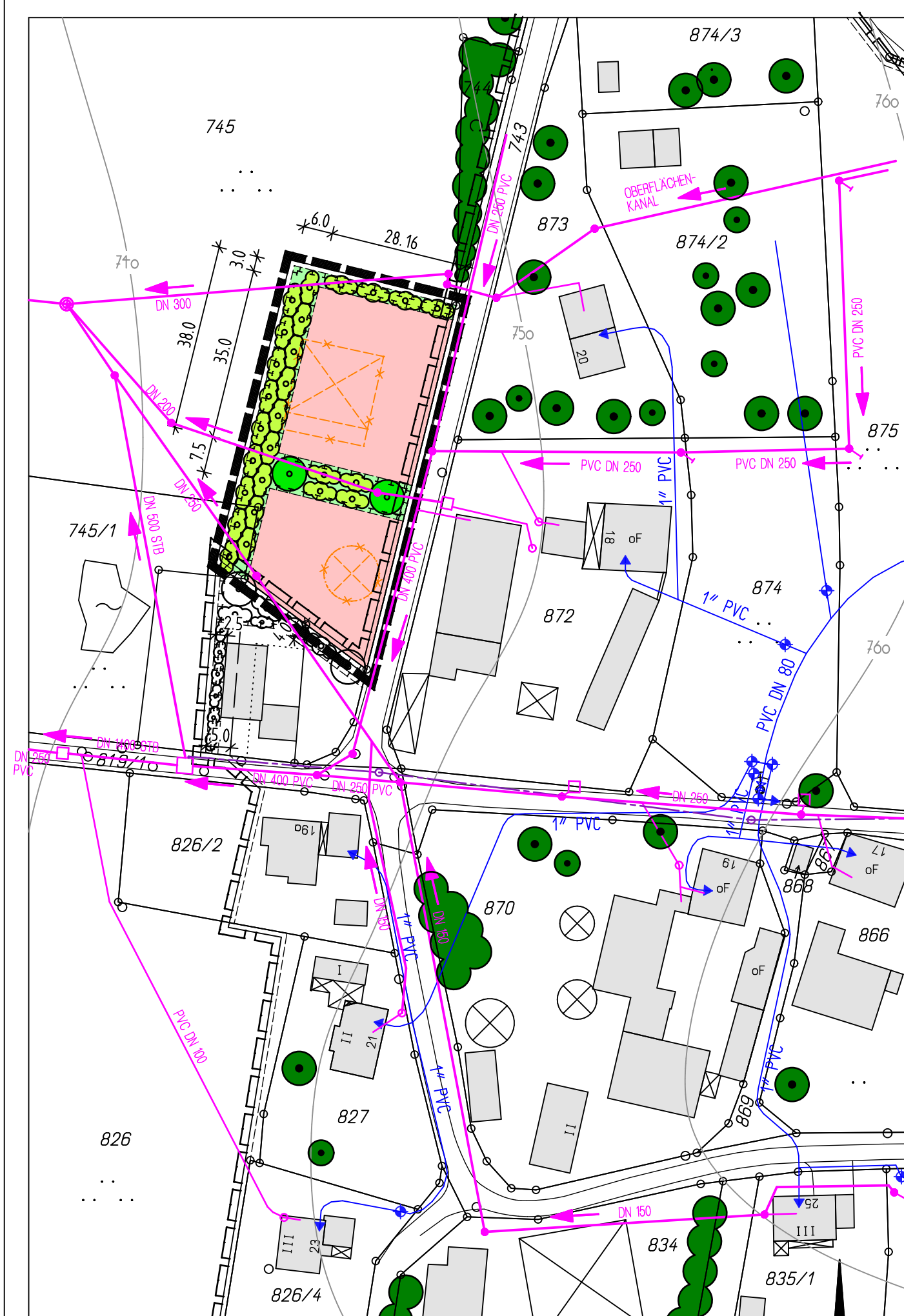

Hans Binder
Erster Bürgermeister



Angeschlagen am: 12. Sep. 2018

Abgenommen am: 12. Okt. 2018





LAGEPLAN M 1:1000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

-  NEUE GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES NR. 5
-  BEST. GELTUNGSBEREICHSGRENZE DER BEST. ORTSABRUNDUNG INCL. DER DECKBLÄTTER 1-4
-  NEUE BÄUME, ORTSRANDEINGRÜNUNG
-  NEUE STRÄUCHER, ORTSRANDEINGRÜNUNG
-  NEUES BAURECHT
-  KOMPENSATIONSFLÄCHE
-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
-  BEST. BÄUME
-  BEST. ORTSRANDEINGRÜNUNG / STRÄUCHER
-  BEST. STRÄUCHPFLANZUNG / STAUDEN
-  BEST. KANALLEITUNG
-  BEST. WASSERLEITUNG

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschuß 13.06.2018
2. Auslegung "Bürgerbeteiligung" vom 16.07.2018 bis 17.08.2018 nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
3. Auslegung "Fachstellenbeteiligung" vom 16.07.2018 bis 17.08.2018 nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
4. Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB 22.08.2018
5. Ausfertigung **12. Sep. 2018**
6. Bekanntmachung **12. Sep. 2018**

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird auf die Vorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hingewiesen.

Hierzu werden die §§ 214 und 215 BauGB im Wortlaut bekanntgegeben:

§ 214 - Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen

(1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuches ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und 3, §§ 4, 4a, 13, § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 5 Satz 1 und § 3 Abs. 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne berührte Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder bei

Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 2 oder des § 13 die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;

2. die Vorschriften über den Erläuterungsbericht und die Begründung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen sowie ihre Entwürfe nach § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung des Flächennutzungsplanes oder der Satzungen oder ihrer Entwürfe unvollständig ist;

3. ein Beschluß der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefaßt, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 der Erläuterungsbericht oder die Begründung in den für die Abwägung wesentlichen Beziehungen unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

(2) Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 bis 4 unbeachtlich, wenn

1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nicht richtig beurteilt worden sind;
2. § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne daß hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 sich nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes herausstellt;
4. im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden ist, ohne daß die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.

(3) Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bauleitplan maßgebend. Mängel im Abwägungsvorgang sind nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluß gewesen sind.

§ 215 - Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung

- (1) Unbeachtlich werden
1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Sonnen, den **12. Sep. 2018**

GEMEINDE SONNEN

 Hans Binder, 1. Bürgermeister

5. ERWEITERUNG ORTSABRUNDUNG "SCHAUBERG"

GEMEINDE SONNEN
 LANDKREIS PASSAU
 REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



ENDAUSFERTIGUNG

GEMEINDE SONNEN
 Sonnen, den **12. Sep. 2018**

 Hans Binder, 1. Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSER
 Hauzenberg, den 23.08.2018
 Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner

PLANERSTELLUNG	E.H.	21.06.2018
1. ANDERUNG		
2. ANDERUNG		
3. ANDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	23.08.2018

ARCHITEKTURBÜRO
 LUDWIG A. BAUER
 AM KALVARIENBERG 15
 91051 HAUZENBERG