

# Ortsabrundung Schaibing Nord

## Nähe Florianweg

MARKT UNTERGRIESBACH

LANDKREIS PASSAU



### Schaibing

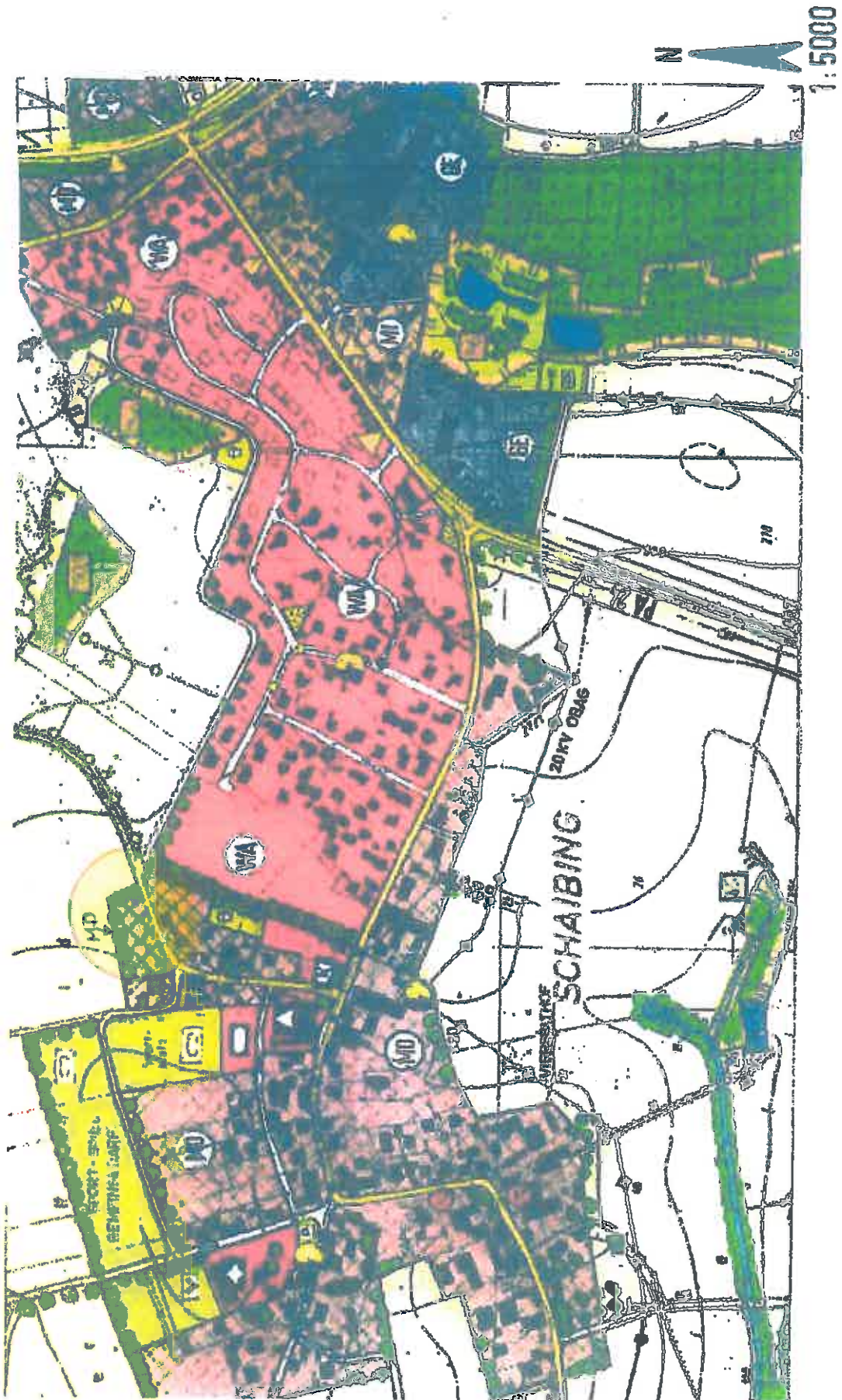


Dipl.-Ing.Univ. Max Wandl  
Spechting 16  
94107 Untergriesbach  
Tel.08593 9399420 mw-ib@t-online.de

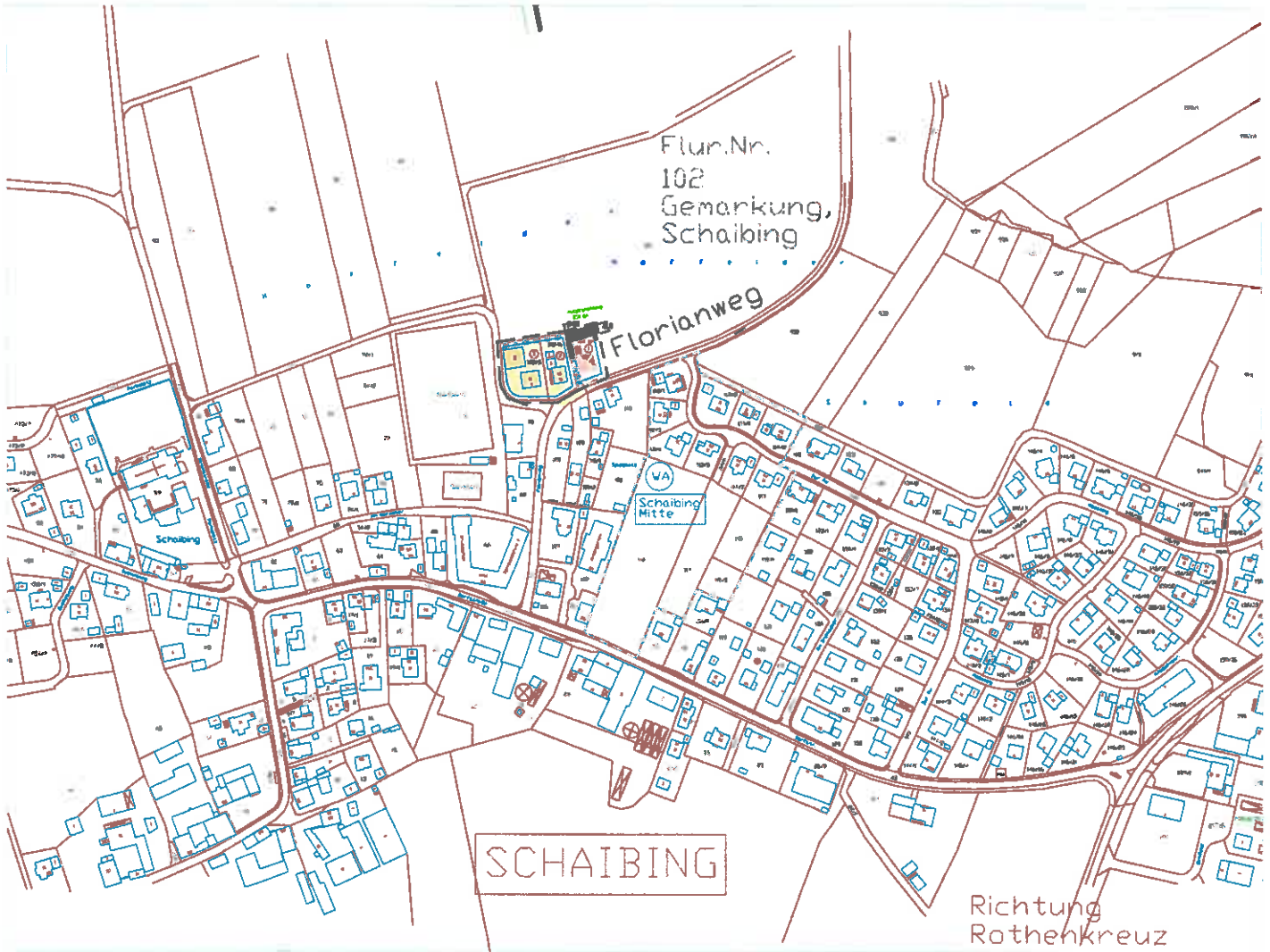
## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Bezeichnung	Maßstab	Seite
1.	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	M=1:5.000	1
2.	Übersichtslageplan	M=1:5.000	2
3.	Begründung und Erläuterung mit Naturschutzrechtlichen Eingriffsmaßnahmen		3
4.	Satzung		8
5.	Verfahrensvermerke		9
6.	Lageplan	M=1:1000	-

Auszug aus dem Flächennutzungsplan M = 1 : 5.000



**ORTSABRUNDUNG SCHAIBING NORD  
NÄHE FLORIANWEG**



Planzeichen

Geltungsbereich

bereits bebaute Fläche



Baugrenze

bebaubare Fläche (Baufenster)



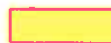
Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundfl.Zahl

0,6 Geschoßfl.Zahl

offene Bauweise

öffentliche Verkehrsflächen



Vorschlag neue Grundstücksgrenzen



aufgestellt:

Dipl.-Ing.Univ. Max Wandl  
Spechtling 16  
94107 Untergriesbach  
Tel.08593 9399420 mw-lb@t-online.de

Untergriesbach, 01.10.2016  
ergänzt, 12.06.2017

## 2. Begründung und Erläuterung

Seite 3

### Legende:

Geltungsbereich der Satzung:



Lageplan im Maßstab 1 : 1000

Auszug aus dem Flächennutzungsplan Maßstab 1 : 5.000

---

Durch Anfrage des Bauwerbers **Familie Krenner** nach Baumöglichkeit auf dem im Eigenbesitz befindlichen *Flurstück Nr. 102, Gemarkung Schaibing*, ist ein Bedarf für eine weitere Bauparzelle in Schaibing gegeben.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten soll eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgen.

Bei den zusätzlichen Bauflächen handelt es sich um Teilflächen der Fl.Nr. 102 Gemarkung Schaibing.

Die Satzungsflächen sind durch Gemeindestraßen erschlossen. Eine öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung besteht.

Die Erweiterung des Erschließungsbereiches um die gekennzeichnete Fläche stellt eine vertretbare Abrundung des Ortes dar.

Die Ziele der Bauleitplanung und der Raumordnung des Marktes Untergriesbach werden durch diese Vergrößerung nicht beeinträchtigt, da für diesen Bereich eine Erweiterung gemäß Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurde.

Die beantragten Bauflächen stellen nach Abstimmung mit dem Bauamt Untergriesbach keine Beeinträchtigung der weiteren Entwicklung dar.

### Sonstiges

Die Eigentümer des zu bebaubaren Grundstückes haben übliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu dulden.

aufgestellt:

Untergriesbach, 01.10.2016

Geändert am: 10.03.2017

Ergänzt am: 12.06.2017

### 3. Naturschutzrechtliche Eingriffsmaßnahmen

Seite 4

#### A. ANLASS

Auf Grund einer Anfrage nach Erweiterungs – und Neubaumöglichkeit ist der Bedarf an zusätzlicher Baufläche gegeben. Herr Andreas Krenner beabsichtigt auf dem in seinem Besitz befindlichen Grundstück, Gemarkung Schaibing Flur-Nr. 102 ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage zu errichten.

#### B. ORTSABRUNDUNGSSATZUNG SCHAIBING NORD NÄHE FLORIANWEG IM EINZELNEN

##### Flächen

Die Flächen im Geltungsbereich sind dem beiliegenden Lageplan M 1: 1000 zu entnehmen. Der ergänzte Lageplan vom 12.06.2017 (siehe Anhang Nr.6) ist Bestandteil der Satzung.

#### C. LANDSCHAFTSBILD

Der Bereich der Ortsabrundungssatzung schließt direkt an die Bebauung der Ortschaft Schaibing an. Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. (z.B. Kuppe mit Kapelle, o.ä.); maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen.

Die Fläche im gesamten Geltungsbereich wird als MD belassen, um die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung weiter zu erhalten.

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

Die Erweiterung der organisch gewachsenen Siedlungsstruktur soll durch die Festsetzungen in geordneter Weise erfolgen.

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. In den textlichen Festsetzungen wird folgendes festgelegt:

- Ausbildung eines bepflanzten Ortsrandes.
- Festlegung der Bepflanzungsdichte und Bepflanzungsart mit heimischen Gehölzen.

Durch die geplante Erweiterung wird weder die vorhandene Dorfstruktur noch die Ortsansicht beeinträchtigt.

#### Flächenbilanz

<b>Erweiterungsfläche auf Fl. Nr 102</b>	<b>MD</b>	<b>ca.</b>	<b>920 m<sup>2</sup></b>
<b>Davon neu geschaffene Baufläche</b>		<b>ca.</b>	<b>920 m<sup>2</sup></b>
<b>Erforderliche Ausgleichsfläche</b>		<b>ca.</b>	<b>230 m<sup>2</sup></b>
Bestehende Bebauung Fl.Nr. 102/5 und 102/6		ca.	2.348 m <sup>2</sup>
Davon Baufläche		ca.	1.841 m <sup>2</sup>
Erforderliche Ausgleichsfläche		ca.	460 m <sup>2</sup>

#### D. AUSGLEICHSFLÄCHEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Fläche der Erweiterung (1 Parzelle) umfasst insgesamt 920 m<sup>2</sup>.  
Hiervon werden an neuer geeigneter Baufläche ca. 527 m<sup>2</sup> geschaffen.

Bei der Fläche handelt es sich um eine extensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche und wird somit mit einem Kompensationsfaktor von 0,25 berücksichtigt.

*Anmerkung: Typ B Kategorie I: Faktor von 0,2 bis 0,5*

Es errechnet sich daher folgender Kompensationsbedarf:

<b>Teilgebiet/Nutzung</b>	<b>Gewählter Faktor</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Ausgleichsfläche in m<sup>2</sup></b>
MD- Dorfgebiet	0,25	920	230

<b>Erweiterung, Teilfläche von Fl.Nr. 102</b>	<b>MD</b>	<b>ca.</b>	<b>920 m<sup>2</sup></b>
<b>Davon neu geschaffene Baufläche</b>		<b>ca.</b>	<b>920 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsfläche</b>		<b>ca.</b>	<b>230 m<sup>2</sup></b>

Teilfläche von Fl.Nr. 102

Tatsächlich vorhandene Ausgleichsfläche: 234 m<sup>2</sup> (>erf. 230m<sup>2</sup>)

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können auf dem Plangebiet mit der Flur-Nummer Teil von 102 gestellt werden.

Entlang der Außengrenze der Ortsabrundungssatzung ist eine Ortsrandeingrünung auf der geplanten Parzelle in nördlicher und östlicher Richtung zu erstellen.

In diesem Ortsrandeingrünungsgürtel sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig.

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes und zur Minderung der durch Überbauung und Versiegelung verursachten Beeinträchtigung der Umweltbedingungen sind deshalb Pflanzpflichten zur weiteren Durchgrünung vorgesehen.

## E. GRÜNORDNUNG

Begrünung des privaten Grundstückes mit neuem Baurecht.

Ein Grünstreifen von 5,0 m an der Nordseite und 3,5m an der Ostseite ist als freiwachsende Baum- und Strauchhecke zu errichten. Auf diesen Grünstreifen sind einheimische Gehölze zu pflanzen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme des Wohnhauses durchzuführen.



## Bäume

---

### Bäume 1. Wuchsordnung:

---

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

### Bäume 2. Wuchsordnung:

---

Weiß-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus

## Sträucher

---

Auf den Grünstreifen sind heimische Sträucher zu pflanzen.

Heimische Feldgehölze wie z.B.

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

↓ 8. Sep. 2017

Untergriesbach,.....

.....  


Hermann Duschl  
1. Bürgermeister



## 4. Satzung

### über die Festlegung der Ortsabrundung

#### Schaibing Nord, Nähe Florianweg

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt der Markt Untergriesbach folgende

## Satzung

### § 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schaibing, Markt Untergriesbach, werden gemäß den im angefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen um die erweiterte Fläche, festgelegt. Der im Anhang befindliche Lageplan M = 1:1000 vom 01.10.2016. geändert mit Datum 12.06.2017 und die anhängenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### § 3

#### Textliche Festsetzungen

Nachfolgende textliche Festsetzungen gelten für die Bebauung im Bereich der auf Flur-Nummer 120 im Plan dargestellten Neubaufäche.

#### Bauweise:

- Zulässige Vollgeschosse: max. II
- Pro Wohngebäude dürfen max. 2 Wohneinheiten geschaffen werden

#### Stellplätze / Zufahrten und Hauseingänge

Garagen und Stellplatzzufahrten, sowie Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

§ 4

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Untergriesbach, den **18. Sep. 2017**

**MARKT UNTERGRIESBACH**



Hermann Duschl  
1. Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE** gem. rechtl. Vorgaben

 Ausfertigung

Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung am **12. Juli 2017**  
vorstehende Satzung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 Abs. 1 BauGB für die Ortsabrandung in der Fassung vom **10. März 2017**  
hat in der Zeit vom **4. April 2017** bis **7. Mai 2017** stattgefunden.

Die Satzung wurde mit Aushang an der Amtstafel am **23. Aug. 2017**  
öffentlich bekannt gemacht.  
Die Satzung tritt demnach am **23. Aug. 2017** in Kraft.

Untergriesbach, den **18. Sep. 2017**

**MARKT UNTERGRIESBACH**



Hermann Duschl  
1. Bürgermeister

