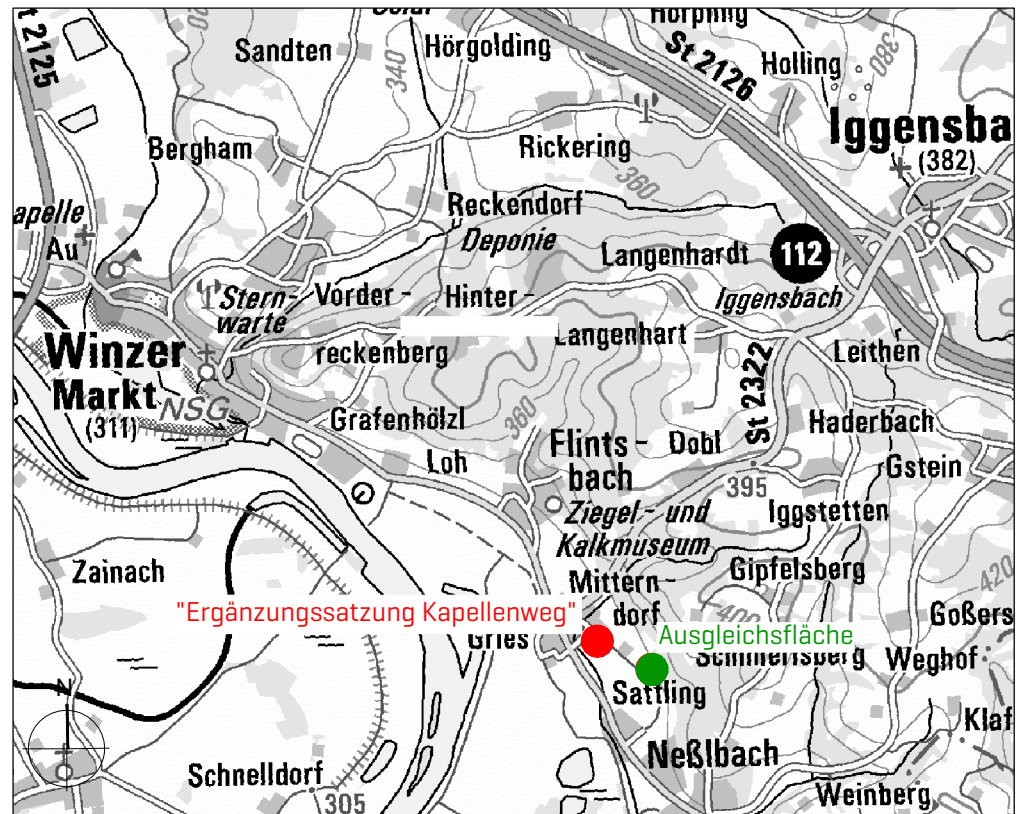


ERGÄNZUNGSSATZUNG MITTERNDORF - KAPELLENWEG MARKT WINZER

MARKT WINZER
LKRS. DEGGENDORF
NIEDERBAYERN

ÜBERSICHT
M 1:50.000



GEMEINDE

Markt Winzer
Schwanenkirchner Str. 2
94577 Winzer

Tel.: 09901 / 9357-0
Fax: 09901 / 9357-29



www.marktwinzer.de
Email: poststelle@winzer.bayern.de

Jürgen Roith, 1. Bürgermeister

PLANINHALT

ENTWURF

PLANUNG

PROJ.-NR.	613
PLAN.-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
Datum	02.03.2021

SEIDL & ORTNER Architekten

ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN
TELEFON 09932.9084585
MAIL office@seidl-ortner.de

JOCHEN SEIDL ARCHITEKT
TELEFON 09932.9099753
MAIL js@seidl-ortner.de

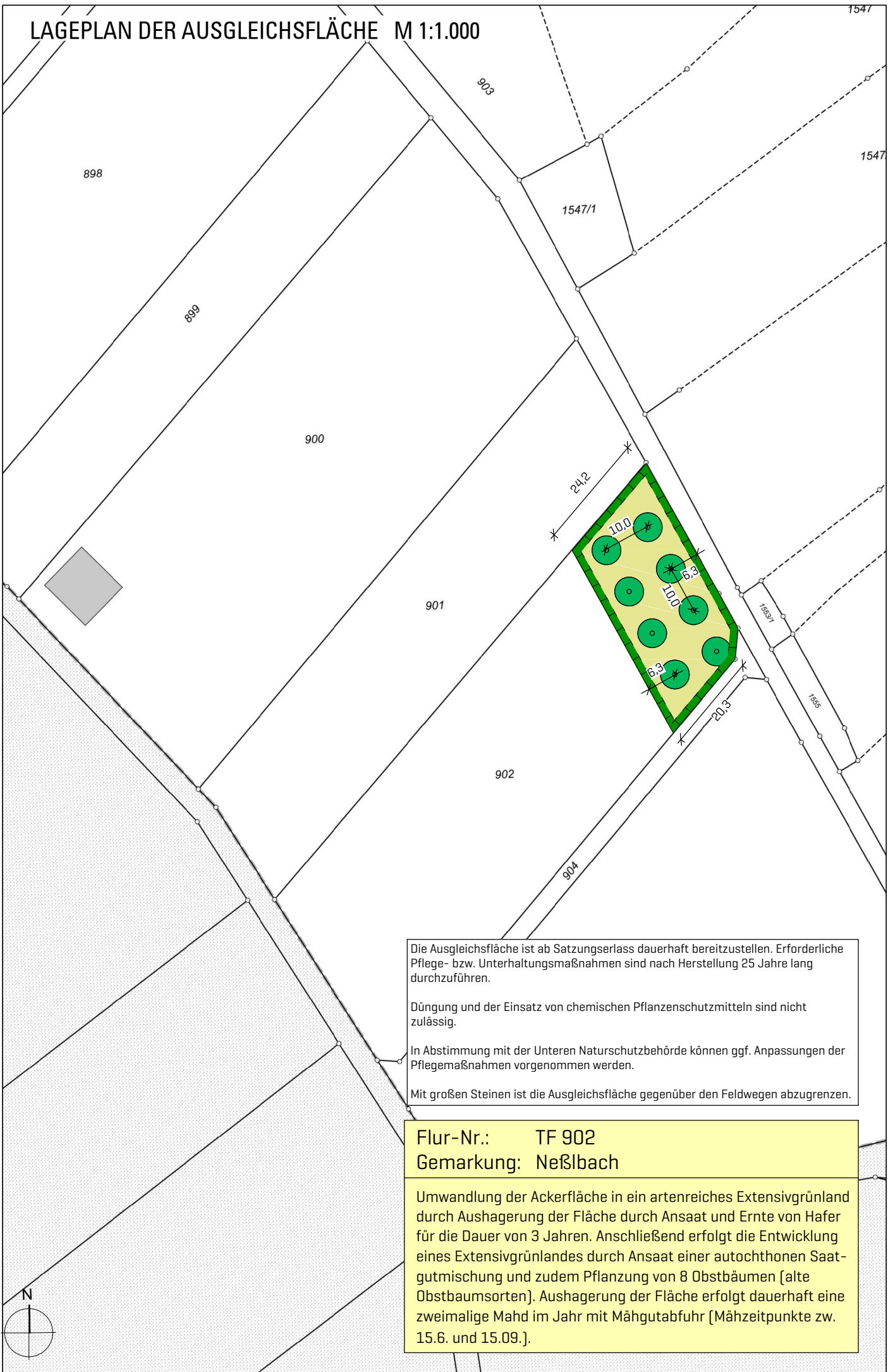
ANDREAS ORTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL ao@seidl-ortner.de



LAGEPLAN ERGÄNZUNGSSATZUNG MITTERNDORF - KAPELLENWEG M 1:1.000



LAGEPLAN DER AUSGLEICHSFLÄCHE M 1:1.000



Die Ausgleichsfläche ist ab Satzungserlass dauerhaft bereitzustellen. Erforderliche Pflege- bzw. Unterhaltungsmaßnahmen sind nach Herstellung 25 Jahre lang durchzuführen.

Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können ggf. Anpassungen der Pflegemaßnahmen vorgenommen werden.

Mit großen Steinen ist die Ausgleichsfläche gegenüber den Feldwegen abzugrenzen.

Flur-Nr.: TF 902
Gemarkung: Neßlbach

Umwandlung der Ackerfläche in ein artenreiches Extensivgrünland durch Aushagerung der Fläche durch Ansaat und Ernte von Hafer für die Dauer von 3 Jahren. Anschließend erfolgt die Entwicklung eines Extensivgrünlandes durch Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung und zudem Pflanzung von 8 Obstbäumen (alte Obstbaumsorten). Aushagerung der Fläche erfolgt dauerhaft eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr (Mähzeitpunkte zw. 15.6. und 15.09.).

PRÄAMBEL

Der Markt Winzer erlässt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 [GVBl S. 796], zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 [GVBl. S. 335] und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 [BGBl I S. 132] zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 [BGBl. I S. 1057] folgende Ergänzungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 4 Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung zu beachten:

Grundflächenzahl GRZ:	max. 0,35
Wandhöhe:	max. 6,00 m ab natürlichem Gelände,
Dachform:	Satteldach, Walmdach Flachdächer untergeordneter Anbauten oder Garagen sind zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen
Dachneigung:	18° bis 30°
Abstandsflächenregelung:	Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen:	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauGB sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der des zeichnerisch festgesetzten Ortrandbereiches.
Einfriedungen:	Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Einfriedung muss einen Mindestabstand von 0,1 m zur Geländeoberfläche aufweisen. Die Errichtung von Gabionenwänden als Einfriedung ist nicht zulässig.
Auffüllungen/Abgrabungen:	Auffüllungen / Abgrabungen sind nur innerhalb der Baugrenzen bis zur zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Stützwände jeglicher Art sind unzulässig. Auffüllungen sind zu den Grundstücksgrenzen an das natürliche Niveau anzugleichen.
Grünordnung:	Die privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden. Je 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Obstbaum (Mindestpflanzqualität = Halb- oder Hochstamm) oder ein heimischer Laubbaum der II. Wuchsklasse (Mindestpflanzqualität = HSt., StU 16 - 18 cm) zu pflanzen. Die Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft (Ortsrandbereich) sind auf mindestens 70 % der Länge mit zweireihigen Wildstrauchhecken zu bepflanzen. Die Hecken müssen zu 20 % aus Baumarten bestehen. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind untergeordnete Nebengebäude oder sonstige befestigte Flächen und landschaftsfremdwirkenden Gehölzpflanzungen (bizarr wachsende und buntlaubige Gehölze, Säulen-, Hänge- Trauer- und Kugelformen sowie sonstige Formschnittgehölze) unzulässig.

Im Bereich des Ortsrandes sind für die Pflanzungen Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland oder Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland.

Nach Möglichkeit sind Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge oder dem Molassehügelland nutzen!
Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen, wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten stammt:
26 [Frankenwald, Fichtelgebirge und Steinwald], 28, 36 [Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken- und Hügelland], 37 [Bayerischer Wald] sowie 42 [Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch-bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft]

Mindestpflanzqualitäten:

- Bäume I. Wuchsordnung (Höhe 20 - 40 m) = HSt., 3xv, StU ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen
- Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m) = HSt., 3xv, StU 14-16 cm
- alle heimische Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / Hochstämme
- Sträucher freiwachsende Hecken = vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

BÄUME:		Anmerkungen
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn, Maßholder	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	FoVG*
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	FoVG*
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle, Roterle	FoVG*
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle, Weiß-Erle	FoVG*
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke, Sandbirke	FoVG*
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	FoVG*
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	FoVG*
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	FoVG*
<i>Populus tremula</i>	Aspe, Espe, Zitterpappel	FoVG*
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	FoVG*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche, Ahlkirsche	
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	FoVG**; nur Wildherkünfte des Nahraums!
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	FoVG*
<i>Salix alba</i>	Silberweide	
<i>Salix caprea</i>	Salweide	
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide, Knackweide	
<i>Sorbus aucuparia</i> s. str.	Gewöhnliche Eberesche	
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	Nur Wildherkünfte des Donautals!
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	FoVG*
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	FoVG*
STRÄUCHER:		
<i>Cornus sanguinea</i> subsp. <i>sanguinea</i>	Roter Hartriegel	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i>	Eigentliche Hundsrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder, Hirschholunder, Roter Holler	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	

Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme bzw. -beginn durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Bei einer Länge der Grundstücksgrenze im Bereich des zeichnerisch festgesetzten Ortsrandes von rund 77 m sind somit mind. 54 m mit einer zweireihigen Wildstrauchhecke zu bepflanzen. Bei zwei Pflanzreihen und einem Pflanzabstand von 1,5 m sind 72 Stück zu pflanzen.

§ 5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Massive Einfriedungen mit Mauern, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln sowie streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
- Einfriedungen werden ohne Sockelmauer hergestellt und weisen einen Abstand von mind. 15 cm zum Gelände auf.
- Eine Ortsrandeingrünung erfolgt gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.
- Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden.
- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- Oberflächenbefestigungen werden nur im erforderlichen Umfang hergestellt. Versiegelnde Asphalt- oder Betonbeläge sind unzulässig. Es sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Auffüllungen innerhalb der Schutzzone des Naturparks "Bayerischer Wald" ist unabhängig von deren Art und Umfang gemäß § 7 der Naturparkverordnung eine naturschutzrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Deggendorf einzuholen. Die Abgrenzung der Schutzzonen kann beim Markt Winzer oder beim Landratsamt Deggendorf eingesehen werden.
- Das natürliche Gelände ist soweit möglich zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur innerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Auffüllungen / Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen an das natürliche Niveau anzugleichen.
- Die Errichtung von Stützmauern oder sonstigen Anlagen zur Böschungssicherung ist unzulässig.
- Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Holzwegen, Bachtälern, Waldrändern u.a.

§ 6 Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Eigentümer der nach der Eingriffsregelung für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Grundstücke müssen spätestens mit Inkrafttreten der Satzung zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Deggendorf – Untere Naturschutzbehörde, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und eine Reallast notariell bestellen und ins Grundbuch eintragen lassen, in der sie sich verpflichten, alle Nutzungen, die dem auf dem Grundstück bezweckten Biotop- und Artenschutz nicht dienlich sind oder die der Eingriffsregelung widersprechen, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen. Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf den dienenden Grundstücken alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend der Eingriffsregelung erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck die dienenden Grundstücke durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

§ 7 Ausgleichsmaßnahme

Für die Maßnahmen zur Kompensation wird auf dem Flurstück Flur-Nr. 902 in der Gemarkung Neßlbach eine entsprechend große Teilflächen zur Verfügung gestellt. Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt werden. Die Ausgleichsfläche ist ab Satzungserlass dauerhaft bereitzustellen.

Die hier vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in der nach Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzzeit durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Entsprechendes gilt für die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen.

Erforderliche Pflege- / bzw. Unterhaltungsmaßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche sind ab Herstellung der Ausgleichsfläche 25 Jahre lang durchzuführen.

Gemeinden sind nach Art. 9 Satz 4 BayNatSchG verpflichtet, Ausgleichsflächen aus der Bauleitplanung dem Landesamt für Umwelt zum Eintrag ins Ökoflächenkataster zu melden. Die Untere Naturschutzbehörde erhält einen Abdruck des Meldebogens.

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des Marktes Winzer gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch das bestehende Hydrantennetz im Ortsteil Mitterndorf gewährleistet. Die Löschwasserversorgung von 48m³/h bzw. 96 m³/2h ist zu sicherzustellen.

Stromversorgung

Die Flächen des Geltungsbereiches können an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten kann in den bestehenden gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, sofern das Niederschlagswasser der befestigten Flächen nicht über die angrenzenden Grünflächen entwässert werden kann.

Abwasserentsorgung

Häusliches Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald. Die zukünftigen Anwohner müssen die Abfallbehälter rechtzeitig am Tage der Entleerung am Straßenrand bereitstellen.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen- Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und für die Tonnenbereitstellung am Straßenrand ist vorzusehen.

§ 9 Wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen [z. B. Heizölverbraucheranlagen] ist die Anlagenverordnung - AwSV - einschlägig.

§ 10 Schutz vor Sturzfluten und Starkregenereignissen

Zum Schutz vor Sturzfluten und Starkregenereignissen wird empfohlen, dass alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 cm höher als die umliegende Geländefläche geplant wird.

Zudem sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



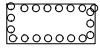
Umgriff der Ergänzungssatzung



Umgriff der Ausgleichsfläche



Baugrenze



Ortsrandbereich: 5 m breite Pflanzfläche, Pflanzungen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen



Pflanzung von Obstbäumen, Mindestpflanzqualität Hochstamm oder Halbstamm,
Pflanzabstand zwischen den Bäumen zwischen 8 m und 10 m



Pflanzung von 2-reihigen Wildstrauchhecken auf 70 % der Länge im Pflanzabstand von
1,5 m x 1,5 m [Arten gem. nachfolgender der Artenliste]
Mindestpflanzqualität = Heister und vStr.



Entwicklung eines Extensivgrünlands

NACHRICHTLICH



Nutzungsgrenzen



Biotop-Code gemäß BayKompV

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Winzer hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Winzer hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom die Ergänzungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

Winzer, den

Jürgen Roith (1. Bürgermeister)

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Winzer, den

Jürgen Roith (1. Bürgermeister)

(Siegel)

Die Begründung i.d. Fassung vom einschl. der Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung als ist Bestandteil der Satzung.