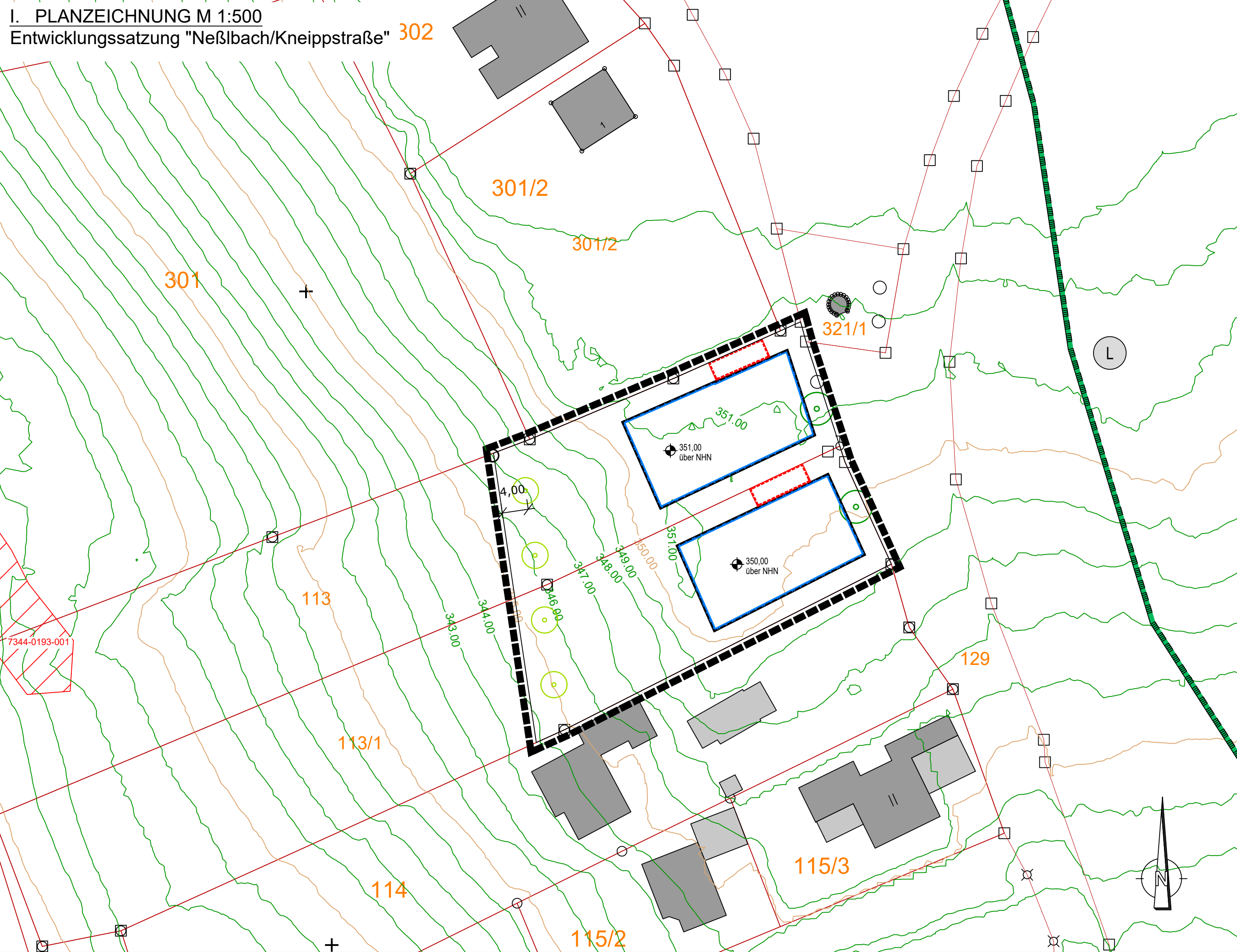




Präambel

Aufgrund des § 35 Abs. 6 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung hat der Markt Winzer am _____ folgende Satzung beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Entwicklungssatzung "Neßlbach/Kneippstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist die Planzeichnung M 1:500 vom _____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Die Entwicklungssatzung "Neßlbach/Kneippstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB besteht aus der Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil und den planlichen und textlichen Festsetzungen vom _____.

Begründung

Die Begründung vom _____ wird der Entwicklungssatzung "Neßlbach/Kneippstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beigelegt.

Winzer, den _____

Jürgen Roth
Erster Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
- 1.2  jeweils festgesetzte Bezugshöhe für Hauptgebäude und Garage in Meter ü. NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB) (§ 9 Abs. 3 BauGB) = festgesetzte geplante Fertigfußbodenhöhe (FFB) für das Erdgeschoss, diese festgesetzte FFB ist mit einem Spielraum von +/- 10 cm verbindlich.

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

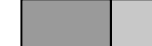
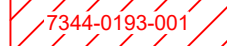
- 2.1  Baugrenze
- 2.2  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

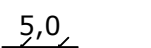
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- 3.1  Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Pflanzliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung Punkt IV.2.1, eine lagemäßige Standortverschiebung entlang der Erschließungsstraße unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
- 3.2  Obst- oder Walnussbaum (Hoch- bzw. Halbstamm) nach Pflanzliste in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung Punkt IV.2.2, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

4.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 4.1  Flurstücksgrenze
- 4.2  Flurstücksnummer
- 4.3  Bestandsgebäude
- 4.4  amtlich kartiertes Biotop (Quelle shape-file LfU 2024)
- 4.5  Landschaftsschutzgebiet LSG-00547.01 "Bayerischer Wald" (außerhalb Geltungsbereich; Quelle shape-file LfU 2024)

5.0 HINWEISE

- 5.1  Bemaßung
- 5.2  Höhenschichtlinien in Meter ü. NHN aus Geodaten (Quelle www.geoportal.bayern.de 2024)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ENTWICKLUNGSSATZUNG "NESSLBACH"

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

- 1.1 Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung dient ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienenden Vorhaben. Es sind deshalb nur Wohngebäude einschließlich der dazugehörigen Nebengebäude zulässig. Andere Nutzungen sind unzulässig. Innerhalb dieses Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach § 34 BauGB.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 18, § 19, § 20 BauNVO)
- 1.2.1 GRZ Grundflächenzahl max. 0,3 (zulässiges Höchstmaß)
- 1.2.2 Es ist maximal 1 Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten pro Baufenster zulässig.

2.0 GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

- 2.1 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig).

3.0 EINFRIEDUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 3.1 Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG ZUR ENTWICKLUNGSSATZUNG "NESSLBACH"

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines
Die nicht mit Anlagen überbauten privaten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen grünordnerisch anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.2.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
In den nicht mit baulichen Anlagen überbauten Flächen ohne Pflanzauflagen und um die Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzungen Ziergehölze, außer die in Punkt IV.3.0 beschriebenen Arten, zugelassen.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen:
Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihpflanzung.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen der TL-Baumschulpflanzen - Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Herausgeber FLL) entsprechen.

Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 18 - 20 cm
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 2.1 Bäume I. Ordnung:
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia platyphyllos Sommer-Linde
- 2.2 Bäume II. Ordnung:
alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm)
Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Juglans regia Walnuss - als Sämling

3.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

4.0 WIESENFLÄCHEN

Die Neuansaatn sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

5.0 MASSNAHMEN ZUM NATUR- UND ARTENSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.
- 5.2 Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

6.0 AUSGLEICHSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 6.1 Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde für die Flur-Nr. 113, Gemarkung Neßlbach, mit 2.937 Wertpunkten und für die Flur-Nr. 113/1, Gemarkung Neßlbach, mit 3.393 Wertpunkten nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung berechnet.

Der erforderliche Ausgleich wird durch den Erwerb von Wertpunkten aus einem externen Ökokonto erbracht. Der Nachweis der Abbuchung und der Lage des Ökokontos erfolgt vor Satzungsbeschluss durch Vorlage bei der Unteren Naturschutzbehörde und wird dem Satzungsbeschluss beigelegt. Somit kann der Bedarf an 2.937 Wertpunkten und 3.393 Wertpunkten erbracht werden. Damit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume: Baumgruben: 150 x150 x 80 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken:

- 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern,
sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
- Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern,
sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des 7. Abschnitts des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) verwiesen.

3.0 BODENDENKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

5.0 ANGENZENDE LANDWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

6.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

7.0 HANG- UND SCHICHTWASSER

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Schlammerosionen aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

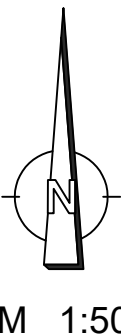
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

8.0 NIEDERSCHLAGSWASSER

Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Baugrundstück zu versickern. Sollte eine breitflächige Versickerung nicht möglich sein, ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138 nachzuweisen.
Sollte die Versickerungsfähigkeit gegeben sein, darf das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Die Oberflächenbefestigung ist zu minimieren.
Der Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung sowie zur Rückhaltung bei Starkregenereignissen wird dringend empfohlen.

ZUGÄNLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.

Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Marktgemeinde bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.



Entwicklungssatzung "Neßlbach/Kneippstraße"

Gemeinde Winzer
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern



Planunterlagen:

Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand: April 2024

Koordinatensystem: UTM 32

Verfahrensvermerke zur Entwicklungssatzung „Neßlbach/Kneippstraße“

- Das Verfahren zur Aufstellung einer Entwicklungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB mit Beschluss des Marktgemeinderates von Winzer vom _____ eingeleitet. Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ durchgeführt.
- Die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.
- Der Markt Winzer hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom _____ die Entwicklungssatzung „Neßlbach/Kneippstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erlassen.

Winzer, _____
Jürgen Roth
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Winzer, _____
Jürgen Roth
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Entwicklungssatzung „Neßlbach/Kneippstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist damit am _____ in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkung der §§ 42f., 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Winzer, _____
Jürgen Roth
Erster Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:

Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

ENTWURFSBEARBEITUNG: 28.10.2024

ENTWURFSVERFASSER:



Am Sportplatz 7 Kapuziner Straße 15
94547 Jegenbach 94503 Albstadt
Tel. +49 9903 20 141-0 Tel. +49 8671 95 76 57
Fax +49 9903 20 141-29 Fax +49 8671 95 76 27
www.jocham-kellhuber.de