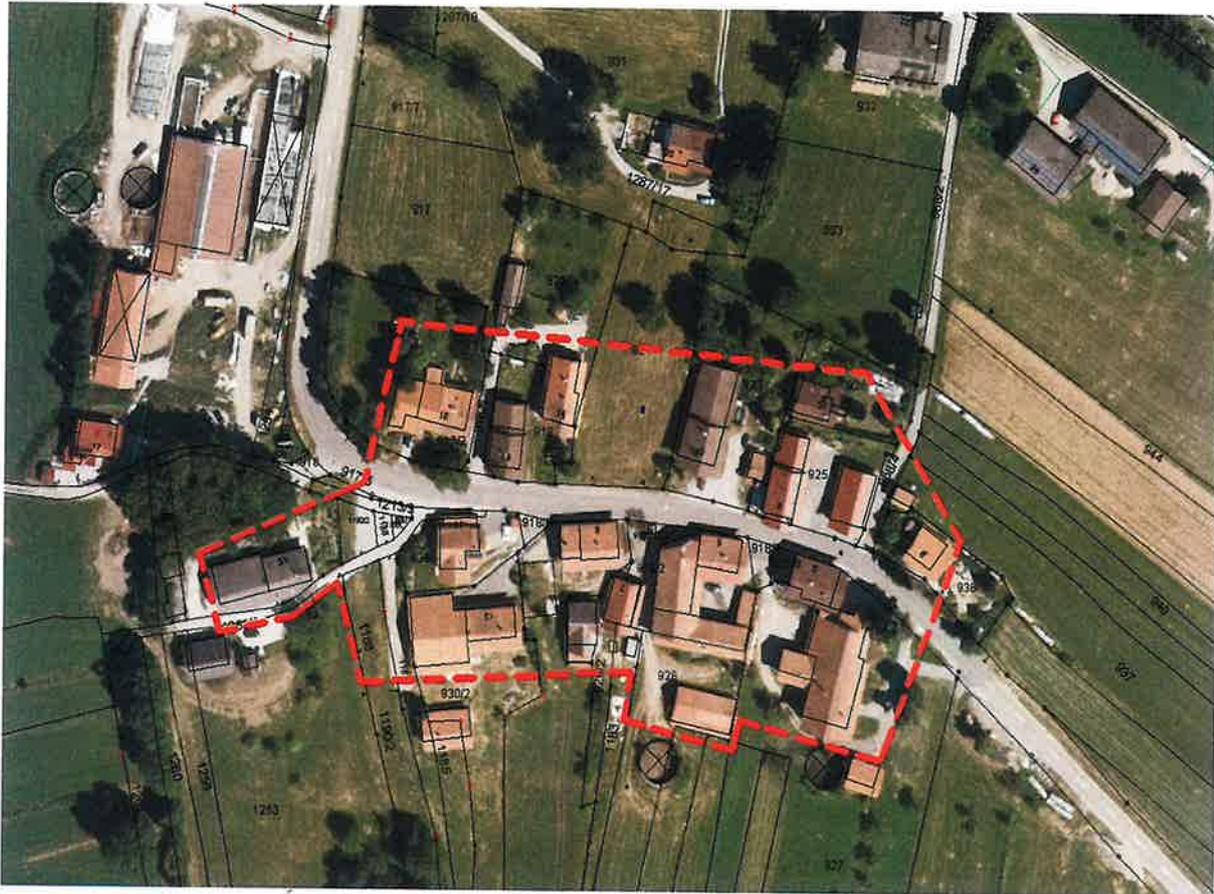


MARKT SCHÖLLNACH

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung MD Ölberg (Begründung)



Entwurf: 03.09.2014

Genehmigungsfassung: 08.10.2014

Schöllnach, den 09.10.2014
MARKT SCHÖLLNACH


Oswald
1. Bürgermeister

Inhalt:

A) Begründung

1. Lage im Raum
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Luftbild
 - 1.3 Ausschnitt topografische Karte
 - 1.4 Ausschnitt digitale Ortskarte
 - 1.5 Ausschnitt Flächennutzungsplan
 - 1.6 Ausschnitt Landschaftsplan
2. Anlass und Hintergrund
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
4. Derzeitige Nutzung
5. Übergeordnete Planungen
6. Verkehr
7. Wasserwirtschaft
8. Technischer Umweltschutz
9. Natur-und Landschaftspflege
10. Umweltverträglichkeitsprüfung
11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

B) Anhang 1

C) Satzung mit planlichen und textlichen Festsetzungen

D) Planteil mit planlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerke

1. Lage im Raum

1.1 Allgemeines

Der Planbereich Ölberg liegt ca. 10,0 km nördlich vom Hauptort Schöllnach und ist über die Staatsstraße St 2134 zu erreichen. Der Ergänzungsbereich liegt im südlichen Bereich der Ortschaft und bildet einen Ortsrand von Ölberg. Er umfasst das Grundstück FINr. 928 der Gemark. Riggerding mit einer Größe von ca. 450 qm und ist bereits überwiegend mit einem landwirtschaftlichen Nebengebäude bebaut.



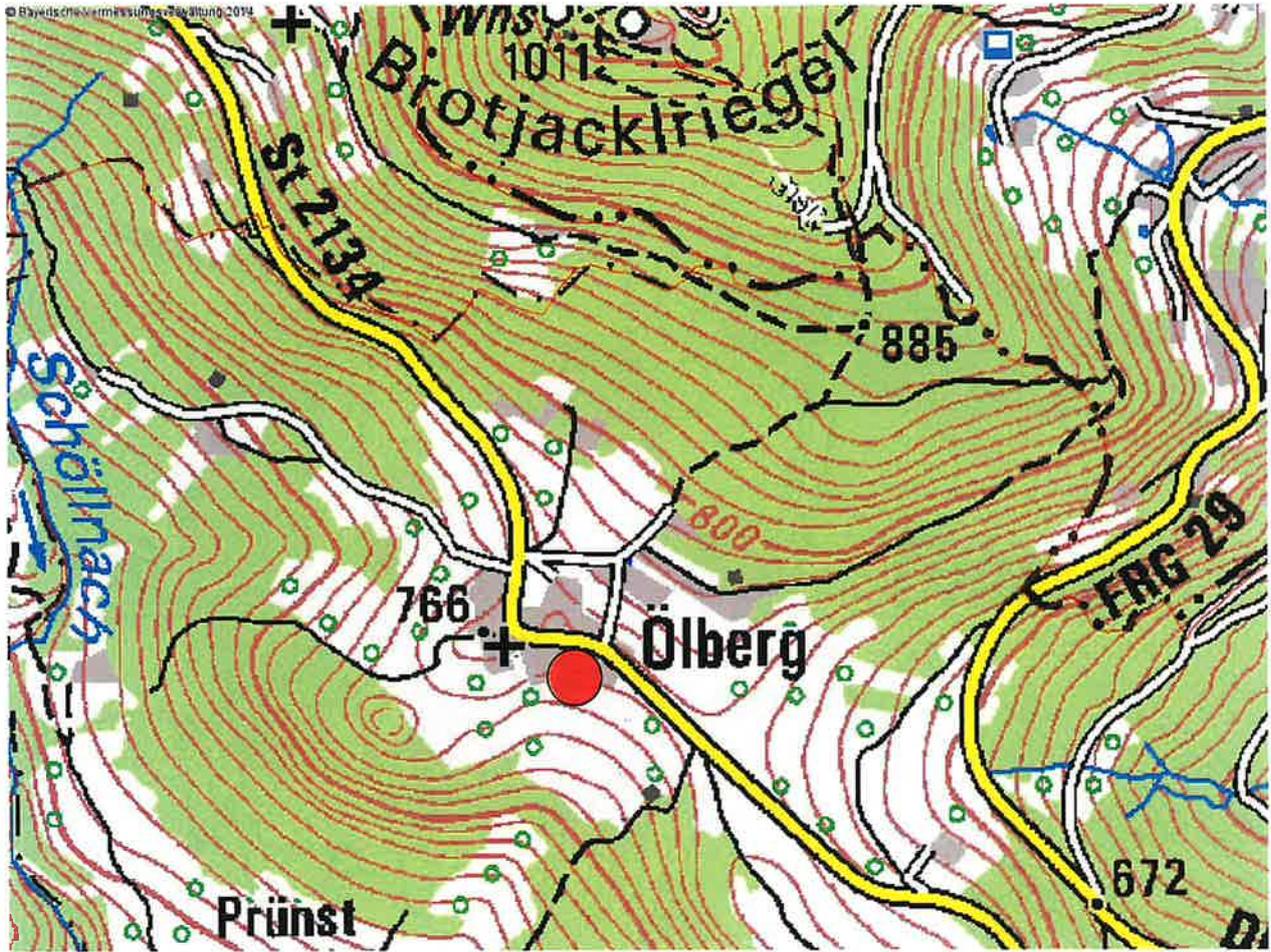
Planbereich

1.2 Luftbild



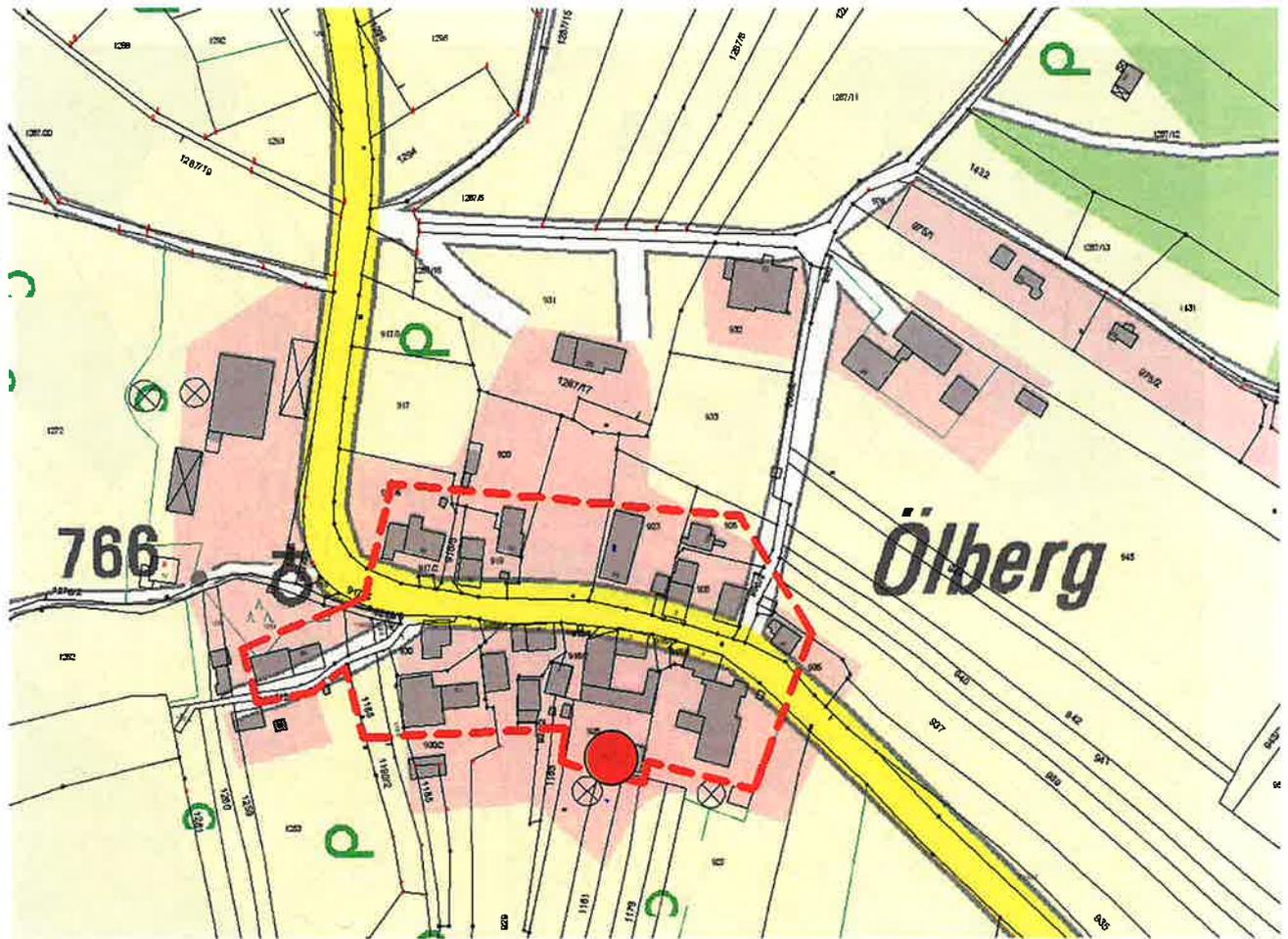
 Ergänzungs- bzw. Einbeziehungsbereich

1.3 Ausschnitt Topografische Karte



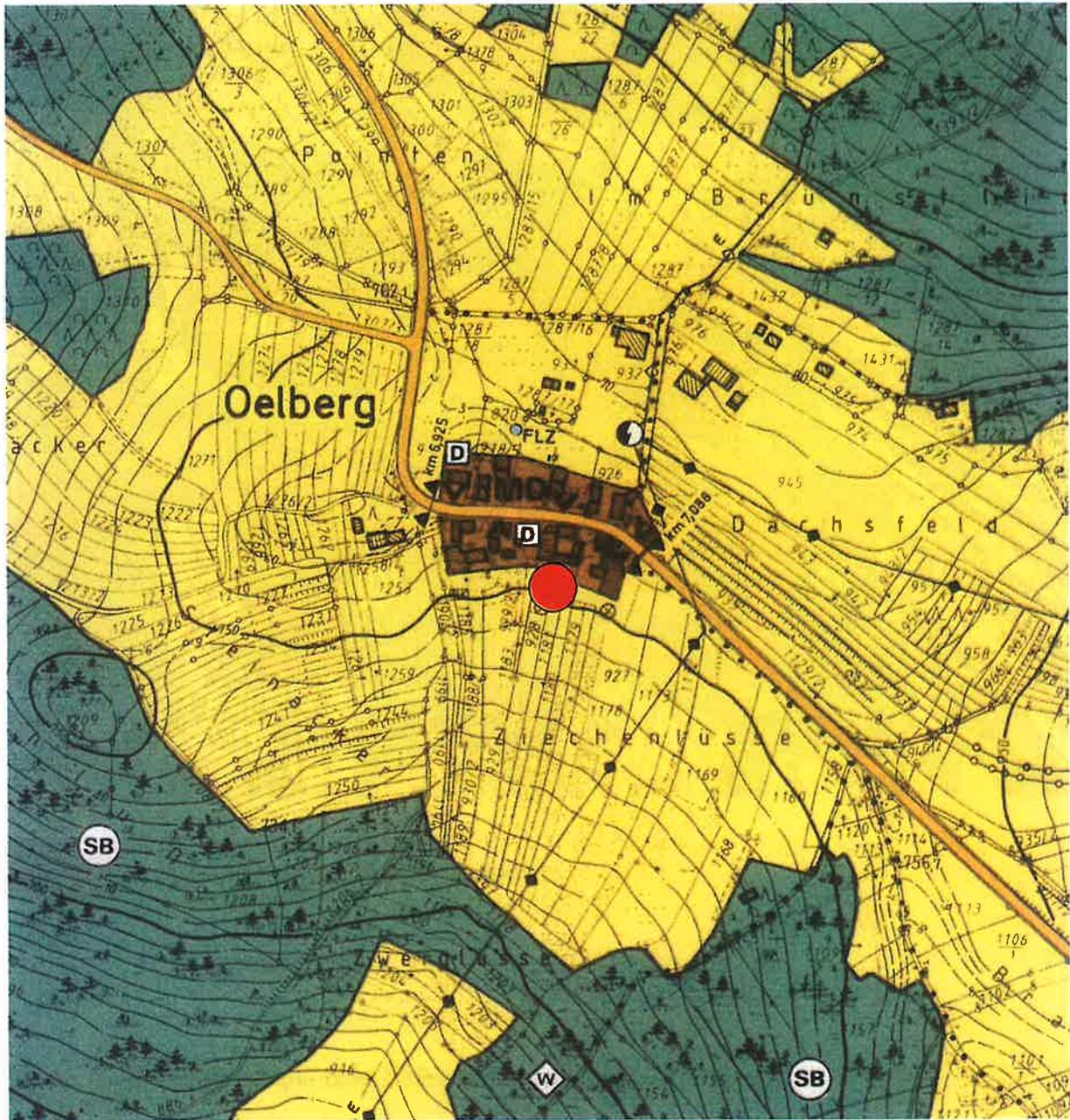
● Planungsbereich

1.4 Ausschnitt digitale Ortskarte



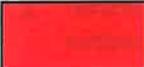
 Ergänzungs- bzw. Einbeziehungsbereich

1.5 Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan



1.6 Landschaftsplan



-  geschlossenes Siedlungsgebiet
-  Intensivgrünland
-  Ergänzungs- bzw. Einbeziehungsgebiet

2. Anlass und Hintergrund

Auf dem Areal des Geltungsbereiches der Ergänzungsflächen befindet sich derzeit ein landwirtschaftliches Nebengebäude, welches bislang dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Für diesen Bereich im Anschluss des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens besteht seitens des Grundstückseigentümers der Bauwunsch auf Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses. Nachdem die Voraussetzungen für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt werden, hat das Landratsamt Deggendorf angeregt, für den Ortsteil eine sog. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aufzustellen. Dabei soll das zur Bebauung vorgesehene Teilgrundstück FINr. 928, Gemarkung Riggerding in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen werden. Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Voraussetzungen liegen hier vor, da die einzubeziehende Erweiterungsfläche mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und diese Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs so geprägt ist, dass sich eine künftige Bebauung nach § 34 BauGB problemlos in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Bei der zusätzlichen Ergänzungsfläche handelt es sich um eine Fläche von ca. 450 qm, die derzeit mit einem landwirtschaftlichen Nebengebäude bebaut ist. Die Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist dabei gewährleistet. Der Markt Schöllnach möchte nunmehr dem Baubewerber eine Bebauung auf dem Teilgrundstück FINr. 928 ermöglichen und wählt deshalb hierzu den Weg in Form einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen und
2. einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat am 03.09.2014 beschlossen, für den Ortsteil Ölberg eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB sowie eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen. Die Voraussetzungen sind gegeben, da

- a) der bebaute Bereich „Ölberg“ im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Baufläche dargestellt ist und
- b) die einzubeziehende unbebaute Erweiterungsfläche mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und diese Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs so geprägt ist, dass sich eine künftige Bebauung nach § 34 BauGB problemlos in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

4. Derzeitige Nutzung

Die zusätzliche Ergänzungsfläche ist derzeit geprägt durch eine bauliche Nutzung mit einem landwirtschaftlichen Nebengebäude.

5. Übergeordnete Planungen

Der bebaute Bereich „Ölberg ist im Flächennutzungsplan des Marktes Schöllnach als Dorfgebietsfläche (MD) dargestellt (sh. Pkt. 1.5 Abb. Flächennutzungsplan).

Die Außenbereichsfläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche (gemischte Nutzung mit Wohnen und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen) entsprechend geprägt. Sofern der Flächennutzungsplan also andere Nutzungsmöglichkeiten nicht gezielt ausschließt, sondern z. B. in diesem Fall lediglich landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt, so steht dies der Einbeziehung in einer Innenbereichssatzung nicht entgegen.

Im Landschaftsplan Schöllnach ist der Ergänzungsbereich als geschlossenes Siedlungsgebiet dargestellt (sh. Pkt. 1.6 – Landschaftsplan)

6. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die überörtliche Staatsstraße St 2134 und über eine bestehende Zufahrt.

7. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt über die zentrale Wassergemeinschaft Ölberg e.V. Zum Schutz der öffentlichen Wasserversorgung wurde mit Verordnung des Landratsamtes Deggendorf vom 15.11.2002 ein Wasserschutzgebiet festgesetzt.

Auflagen zur Trink- und Brauchwasserversorgung sind in den Bescheiden des Landratsamtes Deggendorf vom 30.12.2002 und 18.02.2003 AZ:41-863-4 Pf/Wei sowie vom 11.08.2009 AZ: 41-863-4 Ro/re festgelegt.

b) Abwasserbeseitigung:

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Entwässerungsanlage mit Anschluss an die zentrale Kläranlage Schöllnach

Niederschlagswasser:

Das auf Dächern und versiegelten Flächen anfallende Regenwasser soll im Geltungsbereich versickert werden; so wird auch auf den Nachbargrundstücken verfahren. Dabei ist folgendes zu beachten:

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden. Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst breitflächig über eine belebte Bodenzone versickert werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind bei kleinen Flächen (< 1000 m²) die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der zugehörigen technischen Regeln (u.a. TRENGW, TREN OG) zu beachten.

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

8. Technischer Umweltschutz

a) Verkehrslärm

Der Ergänzungsbereich liegt in einer Entfernung von ca. 55 m zur Staatsstraße St 2134, für die in der Straßenverkehrszählung 2010 eine durchschnittliche Verkehrsmenge (DTV) von 661 Kraftfahrzeugen ermittelt wurde. Für eine Staatsstraße ist dies eine verhältnismäßig geringe Belastung.

Die zulässige Nutzung in der Einbeziehungssatzung ist der Kategorie Dorfgebiet (MD), was den Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen angeht, zuzuordnen. Neben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dient zur Beurteilung von Auswirkungen von Verkehrslärm die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung, BImSchV).

Tabelle: Beurteilungsgrundlagen für Verkehrslärm

	DIN 18005		16. BImSchV	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)	59 dB(A)	49 dB(A)
Mischgebiet/Dorfgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)	64 dB(A)	54 dB(A)
Gewerbegebiet	65 dB(A)	55 dB(A)	69 dB(A)	59 dB(A)

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde eine vereinfachte Schallberechnung nach RLS 90 (Richtlinie für Lärmschutz an Straßen) mit folgenden Eingangsdaten durchgeführt:

- Straßengattung (Staatsstraße)
- Zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h für alle Fahrzeuge
- Straßenoberfläche: nicht geriffelte Asphaltbetone
- Steigung/Gefälle: 0 %
- Abstand zur Mitte des Fahrstreifens: 55 m
- Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen: 0 m
- Es liegt einer langer gerader Fahrstreifen nach beiden Seiten vor

Die Verkehrsmenge wurde aus dem Bayerischen Straßeninformationssystem (BAYSIS) entnommen. Dort lag die durchschnittliche Anzahl von Kfz (DTV-Wert) bei 661 Fahrzeugen. Entsprechend dem vereinfachten Rechenverfahren ergeben sich folgende Mittelungspegel (Tag/Nacht) vor:

Tag: 47,2 dB(A)

Nacht 36,2 dB(A)

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Immissionen aus Verkehrslärm sind somit nicht zu befürchten.

b) Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung:

Im Ortsteil Ölberg befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Ergänzungsgebietes auf FINr. 927 „Ölberg 3“ 1 landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit Rinderhaltung mit insgesamt 39 GVE.

Um abwägungsrelevante Anhaltspunkte für die Beurteilung der immissionsrechtlichen Vereinbarkeit zu erhalten, wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut eine Berechnung nach VDI 3894 durchgeführt (Anlage 1). Daraus ergibt sich, dass die geplante Wohnbebauung im Ergänzungsbereich nicht mehr im Bereich von unzumutbarer Geruchsmission liegt.

Dennoch sind Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der an das Ergänzungsgebiet angrenzenden Flächen nicht auszuschließen. Insbesondere sind auch an den Wochenenden, frühmorgens und in den Abendstunden Lärmbelästigungen möglich. Derartige Immissionen sind jedoch als ortsüblich zu bewerten und deshalb nach § 906 BGB hinzunehmen.

c) Gewerbe

Gewerbliche Betriebe sind im Bereich der Ergänzungssatzung nicht vorhanden.

9. Naturschutz- und Landschaftspflege

Wie sämtliche innerhalb der Klarstellungssatzung befindlichen Wohnhäuser liegt auch die zur Bebauung vorgesehene Einbeziehungsfläche in der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Eine Befreiung nach § 5 (2) von der Verordnung „LSG Bayerischer Wald“ wird erforderlich. Da es sich um eine sehr geringfügige Fläche handelt und diese Fläche durch das bestehende landwirtschaftliche Nebengebäude bereits vorbelastet ist, ist der Erlass der Satzung unter Abwägung aller relevanten Belange vertretbar.

Eine Kartierung, welche auf besonders schützenswerte Bereich für Fauna und Flora hinweist, liegt nicht vor.

Die überplante Fläche befindet sich außerhalb von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

10. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Bereich der Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründen.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Von einer Umweltprüfung kann daher abgesehen werden.

11. Eingriffsregelung

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat die Aufstellung der Klarstellungs- bzw. Ergänzungssatzung MD Ölberg beschlossen. § 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für Verfahren zu Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 8 Abs. 1 sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Mit der Eingriffsregelung wird primär das Ziel verfolgt, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden.

Durch die räumliche Begrenzung des Geltungsbereiches und die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung kann der Eingriff in Natur und Landschaft weitgehend vermieden werden. Die Einbeziehung der Außenbereichsfläche mit einer Teilfläche aus FlNr. 928 der Gemarkung Riggerding in den Innenbereich, wie es beim Teil der Ergänzungssatzung Ölberg der Fall ist, stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist derzeit mit einem landwirtschaftlichen Nebengebäude mit einer Versiegelungsfläche von 186 qm bebaut und soll im Rahmen des geplanten Wohngebäudes beseitigt werden. Das geplante Wohnhaus weist eine Versiegelungsfläche von 184 qm auf. Im vorliegenden Fall wird die Versiegelung im Bereich der Ergänzungssatzung durch eine anteilige Flächenentsiegelung des landwirtschaftlichen Nebengebäudes ausgeglichen. Da durch die Nutzungsänderung gegenüber dem derzeitigen Bestand keine weitere Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und somit kein Eingriff stattfindet, ist die Ermittlung von Ausgleichsflächen nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind keine besonderen neuen Auswirkungen zu erwarten, insbesondere keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes oder der angrenzenden Grundstücke. Die geplante Bebauung passt sich laut vorliegenden Bauantrag an die bestehende Umgebungsbebauung an. Mit den festgesetzten Maßnahmen sind die naturschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt und es besteht daher kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Schöllnach, den 09.10.2014

Markt Schöllnach



(R i m b ö c k)
Bauamtsleiter

B) Anhang 1

B)

Anlage Zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ölberg

VDI 3894

Die Berechnung bezieht sich auf die Tierhaltung des Nachbarbetriebes Josef Stangl, Ölberg 1. Die Anzahl der Tiere wurden mir von Frau Drasch übermittelt.

Für die Berechnung wurde ein Dorfrandgebiet angenommen mit einer Geruchsimmissionshäufigkeit von 20%, basierend auf der Definition der Geruchsstunden laut GIRL 2008.

Aus dem Luftbild ist laut der Berechnung zu ersehen, dass die Wohnbebauung gerade nicht mehr im Bereich von unzumutbarer Geruchsimmission liegt.

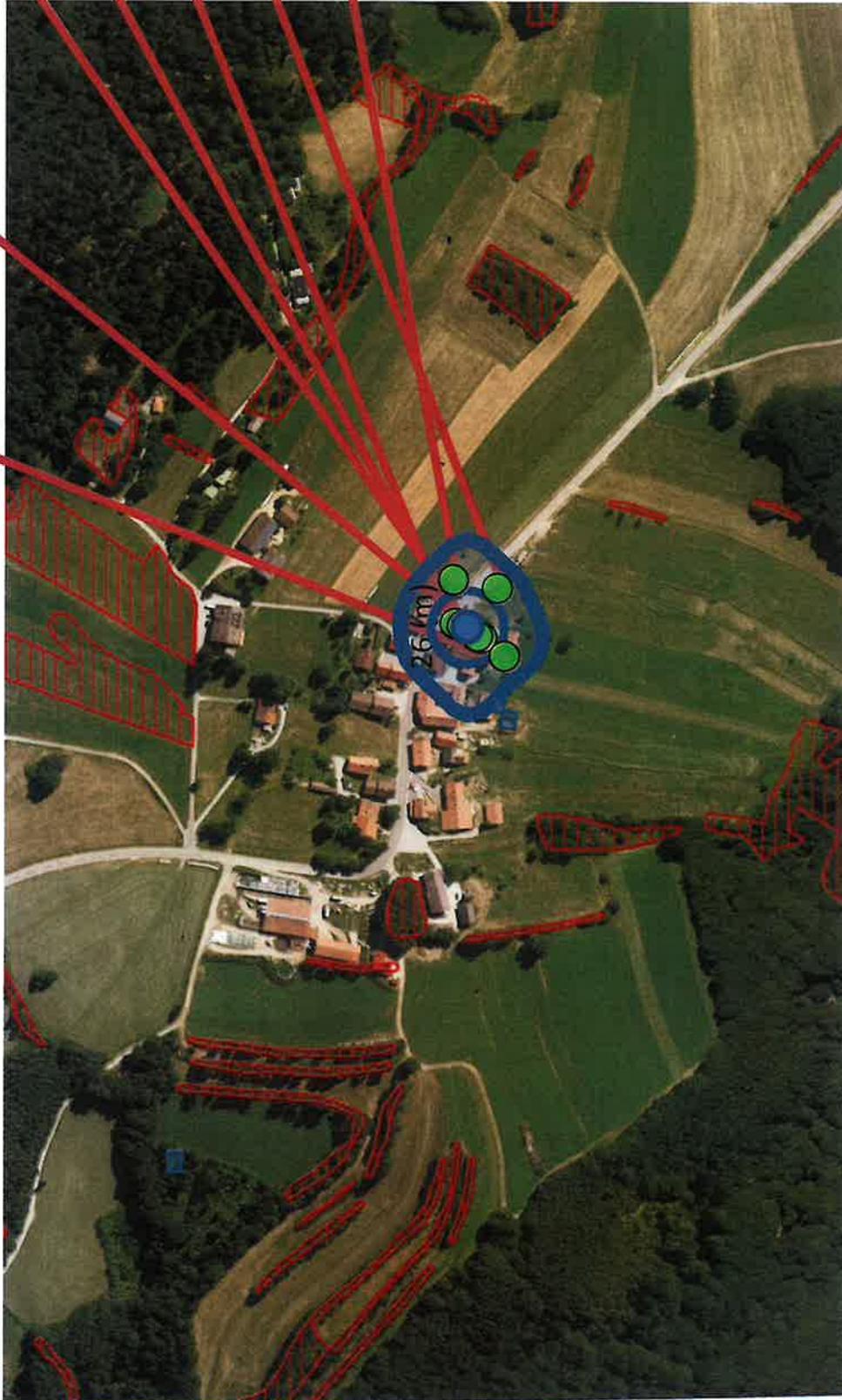
Aus meiner Berechnung kann einer Wohnbebauung im Einzelfall und bei einem Ortsansässigen am Ortsrand zugestimmt werden.

In der Baugenehmigung sollte auf die Duldung von zeitlich begrenzten Emissionen aus der Landwirtschaft hingewiesen werden.




Flüssigmist-außenlager (offene Oberfläche)-113
di=34 m, Q=33,9

3-Weibliche Rinder 0,5 - 1 Jahre
di=13 m, Q=28,8



4-Kälber (bis 6 Monate)
di=10 m, Q=27,36

1-Milchkühe
di=3 m, Q=331,2

2-Weibliche Rinder 1-2 Jahre
di=9 m, Q=79,2

Futtersilage-7,5
di=35 m, Q=22,5

Futtersilage-7,5
di=34 m, Q=11,25

Vorhaben:

Untersuchung des Standort für einen Wohnhausbau neben einen Rinderstall

Bauherr:

Bauherr: Christine Drasch Schöllnach

Berechnung nach VDI 3894 - 2 - Richtlinienabstand R

In die Spalte "Tierart" darf grundsätzlich nur jeweils eine Tierart eingetragen werden, z.B. Rinder oder Schweine. Werden in der Spalte "Tierart" unterschiedliche Tierarten eingetragen (z.B. Rinder und Schweine), so kann der Richtlinienabstand R abgeschätzt werden, wenn h_e durch den, für den Immissionsort, ungünstigsten belästigungsrelevanten Gewichtungsfaktor - siehe "Hinweise" weiter unten - dividiert wird.

d_r wird nur korrekt berechnet, wenn die Zeilen vollständig ausgefüllt sind

Gesamtemissions-schwerpunkt		d_r
559	363	35

Emission		Emissionsschwerpunkt Emissionsquelle									
Stall - Tiere	lfd.Nr.	Tierart	Anzahl der Tiere	mittlere Tierlebensdauer in GV /Tier	Summe Großvieh-einheiten (GV) = M_e	Geruchsstoff-emissions-faktoren	Quellstärke - Q - Stall - GE/s	x - Koordinate	y - Koordinate	d_i	
	1	Milchkühe	23	1,2	28	12	331	559	366	3	
	2	Weibliche Rinder 1-2 Jahre	11	0,6	7	12	79	561	371	9	
	3	Weibliche Rinder 0,5 - 1 Jahre	6	0,4	2	12	29	551	352	13	
	4	Kälber (bis 6 Monate)	12	0,19	2	12	27	552	355	10	
	5						0			0	
	6						0			0	
	7						0			0	
	8						0			0	
	9						0			0	
	10						0			0	
	Summe		52		39		467				
Flächenquellen	Art	Emissionsfläche (m ²)	Emissionsquelle	Geruchsstoff-emissionsfaktor In - GE s ⁻¹ x m ⁻²	angesetzte Minderung in % gegenüber VDI	Q - Fläche GE/s					
	Futtersilage	7,5	Grassilo	6	50	23	586	341	35		
	Futtersilage	7,5	Maissilo	3	50	11	592	372	34		
	Futtersilage					0			0		
	Futtersilage					0			0		
	Flüssigmist-außenlager (offene Oberfläche)	113	Güllegrube 1	3	90	34	538	336	34		
	Flüssigmist-außenlager (offene Oberfläche)					0			0		
	Flüssigmist-außenlager (offene Oberfläche)					0			0		
	Festmistlager					0			0		
	Kotlager					0			0		
	Summe					68					

Zusatzabstand d_r (Berücksichtigung der Quellgeometrie)

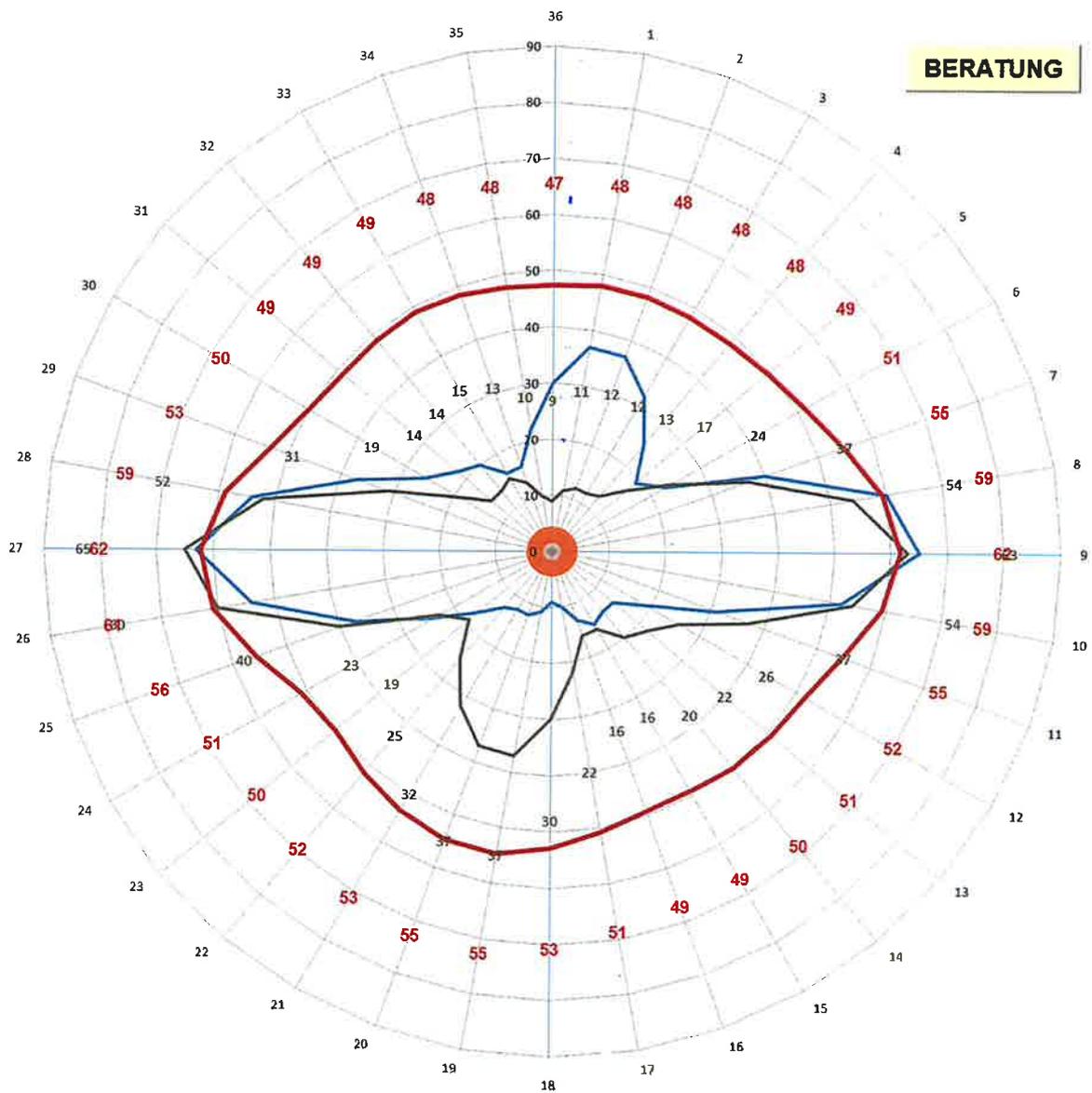
d_r in (m)

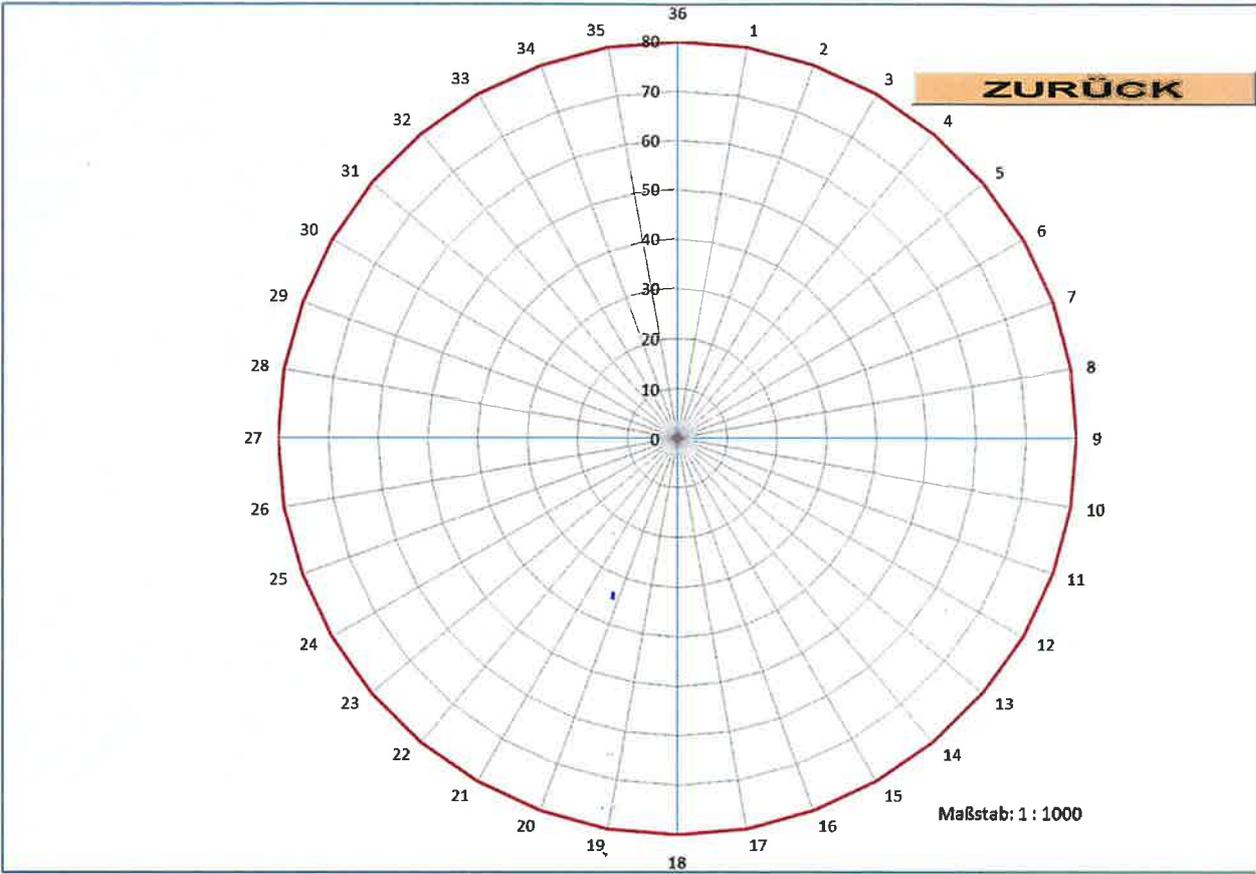
26

		Summe h _w	1001	Summe h _w <> 1.000			
Transmission Immission	Transport- richtungssektor	Windrichtungssektor aus Windrose	h _w	gewählter belästigungs- relevanter Gewichtungs- faktor f - siehe Tabelle F 2 der VDI 3894-2	gewählter Immissionsrichtwert z.B. aus Tabelle F 1 der VDI 3894-2	h _g Geruchsstunden- häufigkeit in %	R Richtlinienabstand (m)
			Windrichtungshäufigkeit in ‰				
	18	36	30,0	0,5	20	40	53
	19	1	37,0	0,5	20	40	55
	20	2	37,0	0,5	20	40	55
	21	3	32,0	0,5	20	40	53
	22	4	25,0	0,5	20	40	52
	23	5	19,0	0,5	20	40	50
	24	6	23,0	0,5	20	40	51
	25	7	40,0	0,5	20	40	56
	26	8	60,0	0,5	20	40	61
	27	9	65,0	0,5	20	40	62
	28	10	52,0	0,5	20	40	59
	29	11	31,0	0,5	20	40	53
	30	12	19,0	0,5	20	40	50
	31	13	14,0	0,5	20	40	49
	32	14	14,0	0,5	20	40	49
	33	15	15,0	0,5	20	40	49
	34	16	13,0	0,5	20	40	48
	35	17	10,0	0,5	20	40	48
	36	18	9,0	0,5	20	40	47
	1	19	11,0	0,5	20	40	48
	2	20	12,0	0,5	20	40	48
	3	21	12,0	0,5	20	40	48
	4	22	13,0	0,5	20	40	48
	5	23	17,0	0,5	20	40	49
	6	24	24,0	0,5	20	40	51
	7	25	37,0	0,5	20	40	55
	8	26	54,0	0,5	20	40	59
	9	27	63,0	0,5	20	40	62
	10	28	54,0	0,5	20	40	59
	11	29	37,0	0,5	20	40	55
	12	30	26,0	0,5	20	40	52
	13	31	22,0	0,5	20	40	51
	14	32	20,0	0,5	20	40	50
	15	33	16,0	0,5	20	40	49
	16	34	16,0	0,5	20	40	49
	17	35	22,0	0,5	20	40	51

Richtlinienabstand in den einzelnen Sektoren

— Windrose — Transportrichtung — Richtlinienabstand R — Emissionsschwerpunkt





C) Satzung mit planlichen und textlichen Festsetzungen

Satzung
der Marktgemeinde Schöllnach
über die
Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang
bebauten Ortsteiles Ölberg
(Klarstellungssatzung)
und über
die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den
im Zusammengang bebauten Ortsteil Ölberg
(Ergänzungssatzung)

Vom 09.10.2014

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt der Markt Schöllnach folgende

S a t z u n g :

§ 1

Gegenstand und Abrundung

- (1) Klarstellungssatzung:
Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Ölberg“ (§ 34 Abs. 1 BauGB) werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
- (2) Einbeziehungssatzung:
Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Ölberg wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch das Außenbereichsgrundstück FINr. 928 Tfl. der Gemark. Riggerding, im südlichen Bereich ergänzt.
Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Ölberg sind im Lageplan vom 08.10.2014 dargestellt.
- (3) Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung des im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nach § 1 Abs. 2 dieser Satzung liegenden Grundstückes werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 1a, 9 Abs. 1, 1a, 2 und 8 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

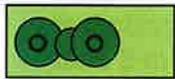
I. Planliche Festsetzungen:



Geltungsbereich Einbeziehungssatzung



Klarstellungssatzung



Ortsrandeingrünung neu
(8 m breiter extensiv genutzter Grünlandstreifen)
Bepflanzungsgebot siehe Nr. 4.6 c

MD

Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

MD - Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß. Mindestwerte werden nicht festgelegt.

Grundflächenzahl: **GRZ** **0,3** – zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO

Es sind maximal 2 zulässige Vollgeschosse zulässig

maximale Wandhöhe an der Traufseite: **5,00 m**

3. Bauweise, Baugrenzen

- a) offene Bauweise;
- b) Die baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihrem Erscheinungsbild an die bestehende landschaftsraumtypische, dorfgemäße Bebauung anzugleichen. Der Dachfirst muss der Längsseite des Hauses folgen.
- c) Für die Ermittlung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung Art. 6 Abs. 1 bis 6 und 9.

4. Sonstige Festsetzungen:

4.1 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor der Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915/3).

4.2 Zufahrten und Garagenvorplätze

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Granit- oder Betonpflaster mit Rasenfuge, Ökopflaster). Sie dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig. Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mindestens 3 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen.

4.3 Gelände

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, bezogen auf das Urgelände, zulässig. Bei Abgrabungen sind zum Nachbargrundstück mindestens 2,0 m Sicherheitsabstand einzuhalten.

Stützmauern sind, mit Ausnahme von trocken aufgesetzten Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m, unzulässig.

4.4 Einfriedung der Parzellen

Zum öffentlichen Straßenraum nur senkrechte Holzlattenzäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m ohne Zaunsockel (nur Punktfundamente) oder lebende Einfriedungen (Hecken aus standortgerechten einheimischen Gehölzen) zulässig. Der Mindestabstand der Einfriedung vom Fahrbahnrand beträgt mindestens 1,00 m.

Zusätzlich sind bei den seitlichen Einfriedungen Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung zulässig. Höhe der Zäune max. 1,20 m. Unter Berücksichtigung der Landwirtschaft sind die Zäune mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Um die Barrierewirkung insbesondere für Kleinlebewesen möglichst gering zu halten, sind Zäune in transparenter Bauweise ohne massiven Zaunsockel zu gestalten.

Einfriedungen sind nicht zwingend, es kann auch auf sie verzichtet werden.

4.5 Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden.

Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW)

4.6 Grünordnung:

- a) Die nicht überbauten Flächen sind vom zukünftigen Grundstückseigentümer zu begrünen und in dieser Gestalt zu erhalten und zu pflegen. Eingegangene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Für die Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Grünflächen wird die Verwendung der in der Pflanzliste ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt:

Pflanzliste:

Baumarten der Wuchsklasse I:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, STU 12 – 14 cm

Winterlinde
Spitzahorn
Stieleiche

Baumarten der Wuchsklasse II:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, STU 14 – 16 cm

Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Eberesche
Linde

Obstgehölze und Nussbäume

Pflanzqualität Hoch- bzw. Halbstamm

Auf die Verwendung frostharter, krankheitsresistenter Sorten sollte größter Wert gelegt werden.

Sträucher

Pflanzqualität 2xv, 60 – 150 cm

Hasel, Schwarzer Holunder, Kätzchenweide, Hartriegel, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Feldrose, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball

- b) Unzulässige Pflanzenarten:

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thuja usw., sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

c) Durchgrünung und Eingrünung der Privatgrundstücke

Pro 200 qm nicht überbauter privater Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein einheimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. (Nadelbäume dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!)

Im südlichen Bereich der Ergänzungsflächen sind zusätzlich vom Bauherrn vier Obstbaumhoch- oder Halbstämme zum Aufbau Ortsrandeingrünung zu pflanzen.

Art und Maß der Eingrünung bzw. Durchgrünung sowie die Pflanzliste können auch nach Wahl und Empfehlungsliste des Kreisfachberaters für Gartenkultur und Landschaftspflege am Landratsamt Deggendorf vorgenommen werden.

d) Zeitpunkt der Pflanzung

Die Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

4.7 Landwirtschaft

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehenden Emissionen in Form vom Lärm, Staub und Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern nach § 906 BGB zu dulden.

§ 3

**Eingriffsregelung für den Bereich der Erweiterungsflächen
FINr. 928 Tifl. Gemarkung Riggerding**

1. Die Ermittlung und die Ausführung des Kompensationsbedarfes im Zuge der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG sind in der Begründung in der Fassung vom 08.10.2014 zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ölberg“ dargelegt und Bestandteil dieser Satzung.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Schöllnach, den 09.10.2014

MARKT SCHÖLLNACH



Oswald
1. Bürgermeister