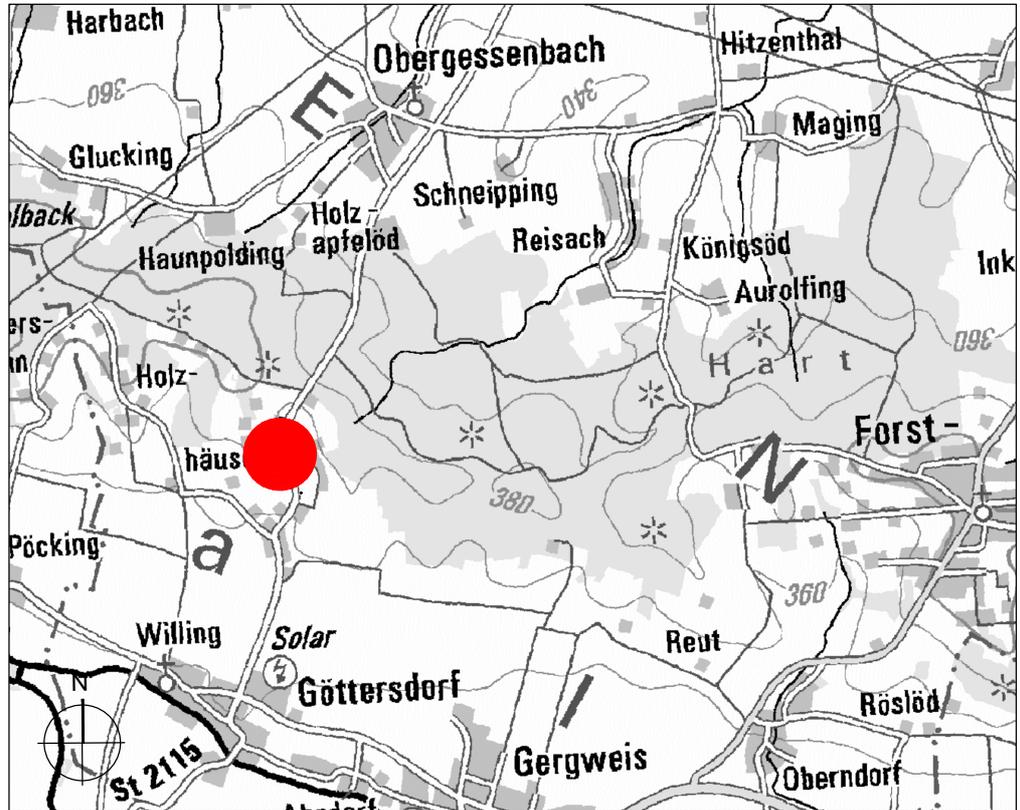


VERBUNDENE KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "HOLZHÄUSER-MITTE"

STADT OSTERHOFEN
LKRS. DEGGENDORF
NIEDERBAYERN

ÜBERSICHT
M 1:50.000



GEMEINDE

Stadt Osterhofen
Stadtplatz 13
94486 Osterhofen

Tel.: 09932 / 403 - 0
Fax: 09932 / 403 - 175



www.osterhofen.de
Email: info@osterhofen.de

.....
Kurt Erndl, Zweiter Bürgermeister

PLANINHALT

SATZUNGS- FASSUNG

SEIDL & ORTNER Architekten
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

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

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

PLANUNG

PROJ-NR.	752
PLAN-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	16.04.2024

.....
Andreas Ortner, Landschaftsarchitekt ByAK

PRÄAMBEL

Die Stadt Osterhofen erlässt gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 [BGBl. I S. 3634], das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 [BGBl. I S. 674] geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 [GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I], die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 [GVBl. S. 74] geändert worden ist und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 [BGBl. I S. 3786], die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 [BGBl. I S. 1802] geändert worden ist, folgende verbundene Klarstellungs- und Ergänzungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die neuen Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Holzhäuser-Mitte“ werden gemäß den im beigefügten Lageplan [Lageplan M = 1:1.000 vom 19.07.2022] ersichtlichen Darstellungen festgelegt [Erweiterungsbereich rot gekennzeichnet]. Der Lageplan und die Begründung einschl. der Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind 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 BauGB.

§ 3 Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung

Innerhalb des Ergänzungsbereiches [rote Linie] sind folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung zu beachten:

Grundflächenzahl GRZ:	max. 0,35
Bauweise:	Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten. Im Einbeziehungsbereich sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
Wandhöhe:	max. 6,80 m ab natürlichem Gelände
Dachform:	Sattel, Walm-, Zelt- und Pultdach Untergeordnete Anbauten oder Garagen können mit begrüntem Flachdach ausgeführt werden.
Dachdeckung:	Zulässig sind kleinformatische Deckungen in gedeckten und matten Rot-, Grautönen. Unzulässig sind Deckungen aus Mönch- und Nonnenziegeln sowie mehrfarbigen Dachziegeln. Flachdächer sind zwingend mit einer dauerhaften Dachbegrünung auszuführen. Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig. Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen sowie aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig.
Dachneigung:	Sattel-, Walm- und Zeltdach: 18° bis 33° Pultdach: 5° bis 10°
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 des zeichnerisch festgesetzten Ortrandeingrünung.
Einfriedungen:	Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Einfriedung muss einen Mindestabstand von 0,15 m zur Geländeoberfläche aufweisen. Massive Einfriedungen mit Mauern, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln, Gabionenwänden und vergleichbare Elementen sowie streng geschnittenen Hecken sind nicht zulässig. Zaunfelder sollen einen Abstand von mind. 15 cm zum Gelände aufweisen.
Auffüllungen/Abgrabungen:	Auffüllungen / Abgrabungen sind nur innerhalb der Bauparzelle bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Stützwände können als Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m und ausschließlich im direkten Umfeld der Gebäude [bis ca. 3 m um die Gebäude] errichtet werden. Die Verwendung von Pflanzringen jeglicher Art zur Böschungssicherung ist unzulässig.

Auffüllungen sind zu den Grundstücksgrenzen an das natürliche Niveau anzugleichen. Evtl. anfallendes überschüssiges Aushubmaterial ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft dauerhaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, Gewässerrandstreifen Waldrändern usw. Im Falle einer Geländemodellierung durch Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen die bestehenden Entwässerungsverhältnisse des Straßenkörpers nicht beeinträchtigt werden.

Grünordnung:

Die privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Obstbaum (Mindestpflanzqualität = Halb- oder Hochstamm) oder ein heimischer Laubbaum der II. Wuchsklasse (Mindestpflanzqualität = HSt., StU 16 - 18 cm) zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote können hierfür angerechnet werden. Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft ist ein Ortsrand mit freiwachsenden Hecken aus Baum- und Straucharten auf mindestens 70 % der jeweiligen Grundstückslänge auszubilden. Hierfür ist ein mindestens 5 m breiter Streifen bereitzustellen. Die Hecken sind als freiwachsende, zweireihige Wildstrauchhecken zu pflanzen. Die Hecken müssen aus mind. 20 % Baumarten bestehen. Es sind für die Pflanzungen mindestens vier verschiedene Straucharten und zwei verschiedene Baumarten zu wählen, um eine möglichst struktur- und artenreiche Heckenpflanzung herzustellen. Zu verwenden sind autochthone Gehölze der nachfolgenden Liste. Pflanzausfälle sind entsprechend gleichwertig und -artig zu ersetzen. Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme /-beginn durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend gleichwertig und gleichartig zu ersetzen. Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind untergeordnete Nebengebäude oder sonstige befestigte Flächen (z.B. Stein- oder Schotterflächen) und landschaftsfremdwirkenden Gehölzpflanzungen (bizarri wachsende und buntlaubige Gehölze, Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen sowie sonstige Formschnittgehölze) unzulässig.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung hochstämmiger Gehölze bis zu einer Entfernung von mindestens 1,5 m zum Fahrbahnrand der St 2115 zu verzichten. Der Sicherheitsraum gemäß Tabelle 5 der „RASt 06“ ist dauerhaft von Bewuchs, insbesondere von Baumkronen und herabhängenden Ästen, freizuhalten. Gleiches gilt für die Sichtfelder.

Geeignete Gehölze für den Ortsrandbereich / Durchgrünung sind:

Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland oder Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland.

Nach Möglichkeit 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: 36 (Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken- und Hügelland), 37 (Bayerischer Wald)

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 / Hochstämmen
- Sträucher freiwachsende Hecken = vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme bzw. -beginn durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

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>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	FoVG*
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	FoVG*
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	FoVG*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche, Ahlkirsche	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	FoVG**; nur Wildherkünfte des Nahraums!
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	FoVG*
<i>Salix caprea</i>	Salweide	
<i>Sorbus aucuparia</i> s. str.	Gewöhnliche Eberesche	
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	Nur Wildherkünfte des Donautals!
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	FoVG*
STRÄUCHER:		
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher 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>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	

§ 4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Oberflächenbefestigungen werden nur im erforderlichen Umfang hergestellt. Versiegelnde Asphalt- oder Betonbeläge sind unzulässig. Es sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden.
- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- Das natürliche Gelände ist soweit möglich zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die neuen Böschungflächen sind als bewachsene Böschungen auszubilden.
- Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten und 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.
- Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind warm-weiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.
- Garagenzufahrten und Stellplätze sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit weiten Fugen oder Schotterrasen). Einfriedungen werden ohne Sockelmauer hergestellt und weisen einen Abstand von mind. 15 cm zum Gelände auf.

§ 5 Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist Bestandteil der Begründung zur Satzung. Die obengenannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zwingend zu beachten.

Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sowie die Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in den jeweiligen Eingabeplänen oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu den Bauanträgen nachzuweisen.

Die Eigentümer der nach der Eingriffsregelung für die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Grundstücke müssen spätestens vor Satzungsbeschluss 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 zur vorliegenden Satzung 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.

§ 6 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Osterhofen gewährleistet.

Abwasserentsorgung

Das anfallende häusliche Schmutzwasser kann mit Anschluss an die Kläranlage Osterhofen-Gergweis entsorgt werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten ist im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke nach Möglichkeit breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds wurde mittels eines Sickertestes für die Parzellen 5 und 6 nachgewiesen. Der Untergrund ist ausreichend aufnahmefähig. Im Bereich der Parzelle 1 wurde eine Rammsondierung durchgeführt. Eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß der Erkundung in den bindigen Decklagen nicht möglich. Erst die erkundeten Sande ab einer Tiefe von ca. 8,30 m u. GOK stellen voraussichtlich eine versickerungsfähige Schicht da. Das vorliegende Untersuchungsergebnis wird für die Parzelle 2 übertragen. Für die Parzellen 3 und 4 erfolgt der Sickertest erst im Zuge der konkreten Bauvorhaben. Sofern sich hier der Untergrund als nicht ausreichend aufnahmefähig erweist, besteht die Möglichkeit einer erlaubnisfreien Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den östlich vorbeiführenden Vorfluter möglich.

Folgende Grundsätze sind bei der Niederschlagswasserentsorgung zu beachten:

- Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf.
- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Für Versickerungsanlagen wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Fläche benötigt.
- Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENÖG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Nach Frostperioden können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.
- Schützende Deckschichten dürfen nicht vielfach durchstoßen werden.
- Die Versickerung in Schächten oder Rigolen ist nur bei hinreichender Begründung erlaubt.
- Das innerhalb der Bauparzellen anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Hofeinfahrten und Stellplätzen sowie von weiteren versiegelten Flächen darf den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Ein Ableiten des anfallenden Niederschlagswassers über die Straßenoberfläche ist ebenso zu unterbinden. Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße darf nicht verändert werden.

§ 7 Wassergefährdende Stoffe

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

§ 8 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 Geländeoberfläche geplant wird. Zudem sind Vorkehrungen zu treffen, die einen Rückstau aus der Kanalisation verhindern.

§ 9 Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung [hier die Fl.Nr. 335/5 (TF) und 490 (TF)] ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. BayDSchG notwendig.

§ 10 Inkrafttreten

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

HINWEISE

Landwirtschaft und angrenzende Nutzungen

Die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, ja nach Saison und Witterung.

Wassergefährdende Stoffe

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen [z. B. Heizölverbraucheranlagen usw.] hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen [AwSV], zu erfolgen.

Schutzzonenbereich für Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes [DIN 18920] bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Zu beachten sind die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de [FGSV-Nr. 939], bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Immissionsschutz

Die schallschutztechnischen Voruntersuchungen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahren haben ergeben, dass mit geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN zu rechnen ist.

Aufgrund der geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte wird empfohlen, auf eine optimierte Grundriss- und Gebäudeorientierung zur Staatsstraße St2115 zu achten. Aufenthaltsräume im Freien sollten im Bereich der straßenabgewandten Grundstücksflächen vorgesehen werden.

Lage in einem wassersensiblen Bereich

Es wird darauf hingewiesen, dass rechts und links der Josef-Wasmeier-Straße ein Streifen wassersensibler Bereich kartiert ist, entsprechend der Darstellung grundwasserbeeinflusster Böden in Abb. 3 unter Nr. 9.3 der Begründung. Die Parzellen 2 bis 4 befinden sich innerhalb des genannten Bereichs.

Wassersensible Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges ($HQ_{\text{häufig}}$), ein 100-jährliches (HQ_{100}) oder auch ein extremes Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) abdecken.

An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zur Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Bauwerber werden auf die Lage in einem wassersensiblen Bereich ausdrücklich auf die bestehende Hochwassergefahr hingewiesen. Die Baubewerber haben eigenverantwortlich Vorsorge zu treffen. Genehmigungen von Bauvorhaben begründen keinen Anspruch auf die Herstellung von Hochwasserschutz-einrichtungen oder auf Schadensersatz bei Schäden durch Überschwemmungen.

Anbaubeschränkungszone gemäß Art. 24 BayStrWG

Unbeschadet der Vorschrift des Art. 23 dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äusseren Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind.

Die straßenrechtliche Zustimmungsbedürftigkeit der Servicestelle Deggendorf gilt unbeschadet auch für Bauvorhaben, die nach dem Bauordnungsrecht grundsätzlich verfahrens- oder genehmigungsfrei wären.

Zufahrten

Grundsätzlich stellen Zufahrten innerhalb straßenrechtlicher Ortsdurchfahrten mit Erschließungsfunktion keine erlaubnispflichtige Sondernutzung im Sinne des Art. 19 BayStrWG dar und sind demnach zu genehmigen.

Sichtfelder

Wird eine direkte Erschließung der Bauparzellen über die Staatsstraße erforderlich, so sind im Zufahrtbereich die erforderlichen Sichtfelder von jeglichen Sichtbehinderungen (Bebauung, Einfriedungen, Bepflanzung) freizuhalten. Für derzeit angeordnete zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h beträgt die erforderliche Schenkellänge des Sichtdreiecks für das Einbiegen in die Staatsstraße eine Länge von 70 m im Abstand von 3 m zum Straßenrand. Das Sichtdreieck ist im Zuge des späteren Bauantrages einzutragen und nachzuweisen.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Geltungsbereich des Klarstellungssatzung Holzhäuser Mitte



Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Holzhäuser Mitte



Umgriff der Ausgleichsflächen



Baugrenze / Baufenster



Umgrenzung Ortsrandbereich



Pflanzung von Obst- / Laubbäumen, Mindestpflanzqualität Hochstamm oder Halbstamm, Pflanzabstand zwischen den Bäumen zwischen 8 m und 10 m

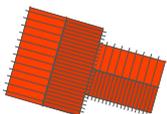


Entwicklung einer Extensivwiese



Pflanzung von zweireihigen freiwachsenden Wildstrauchhecken
Mindestpflanzqualität = vStr., 3 Tr., 60-100 cm, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m

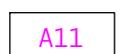
NACHRICHTLICH



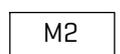
beispielhafte Bebauung



Nutzungsgrenzen



Biotop-Code gemäß Biotopwertliste ByKompV



Maßnahmen-Nr. [Maßnahmenbeschreibung siehe Begründung]

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss der Stadt Osterhofen hat in der Sitzung vom **19.07.2022** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der verbundenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Holzhäuser-Mitte" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **25.02.2022** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf I der verbundenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Holzhäuser-Mitte" in der Fassung vom **19.07.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **02.08.2022** bis **15.09.2022** beteiligt.
3. Der Entwurf I der verbundenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Holzhäuser-Mitte" in der Fassung vom **19.07.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **02.08.2022** bis **01.09.2022** öffentlich ausgelegt.
4. Zum Entwurf II der verbundenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Holzhäuser-Mitte" in der Fassung vom **06.02.2024** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.02.2024** bis **19.03.2024** erneut beteiligt.
5. Der Entwurf II der verbundenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Holzhäuser-Mitte" in der Fassung vom **06.02.2024** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.02.2024** bis **19.03.2024** öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Osterhofen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom **16.04.2024** die verbundenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Holzhäuser-Mitte" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **16.04.2024** als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

Osterhofen, den __ . __ . ____

Kurt Erndl [Zweiter Bürgermeister]

[Siegel]

8. Der Satzungsbeschluss zur verbundenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Holzhäuser-Mitte" wurde am __ . __ . ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die verbundenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Holzhäuser-Mitte" 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 verbundene Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Holzhäuser-Mitte" 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.

Osterhofen, den __ . __ . ____

Kurt Erndl [Zweiter Bürgermeister]

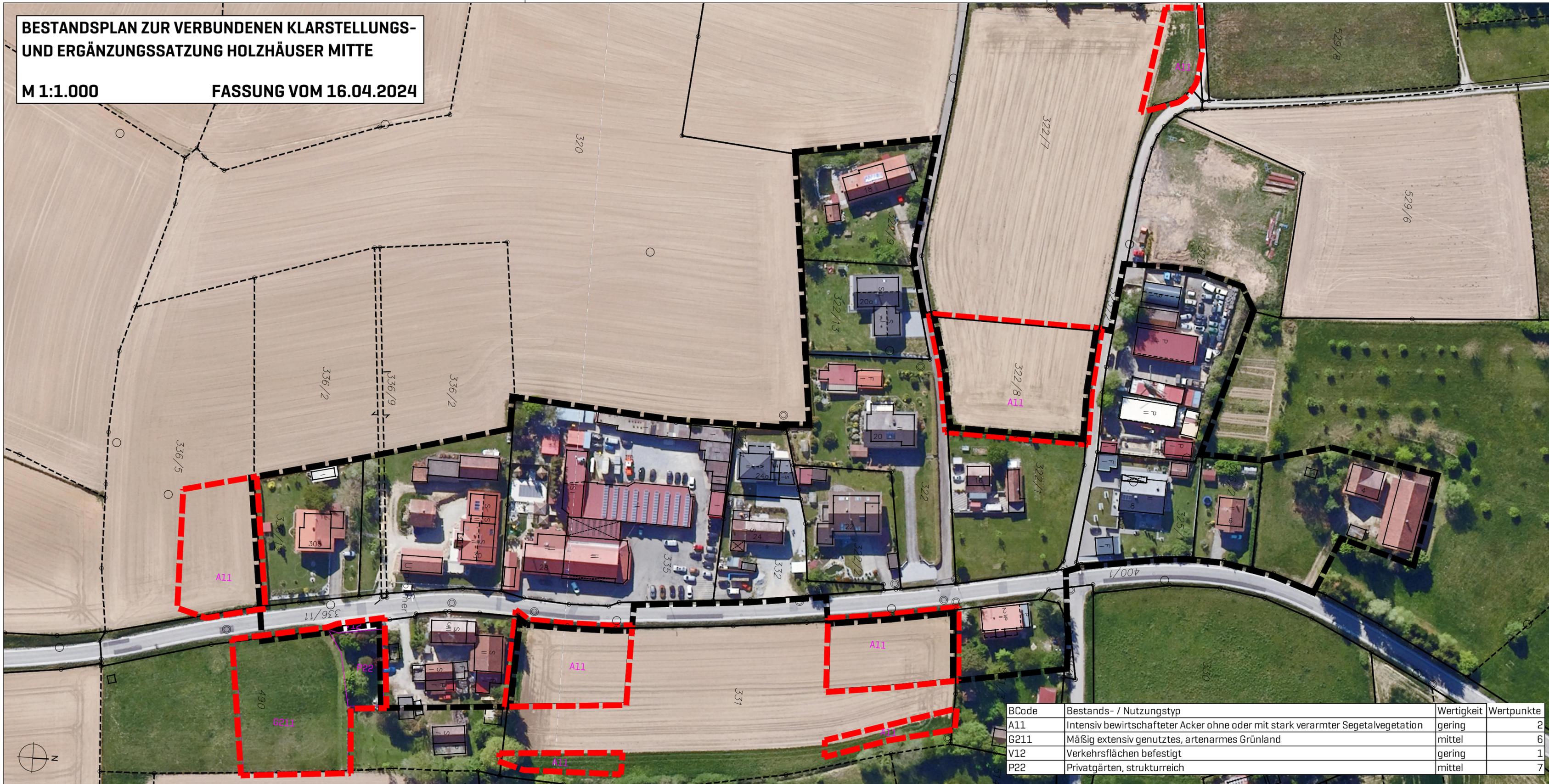
[Siegel]

Die Begründung i.d. Fassung vom 16.04.2024 einschl. der Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist Bestandteil der Satzung.

**BESTANDSPLAN ZUR VERBUNDENEN KLARSTELLUNGS-
UND ERGÄNZUNGSSATZUNG HOLZHÄUSER MITTE**

M 1:1.000

FASSUNG VOM 16.04.2024



BCode	Bestands- / Nutzungstyp	Wertigkeit	Wertpunkte
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	2
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6
V12	Verkehrsflächen befestigt	gering	1
P22	Privatgärten, strukturreich	mittel	7