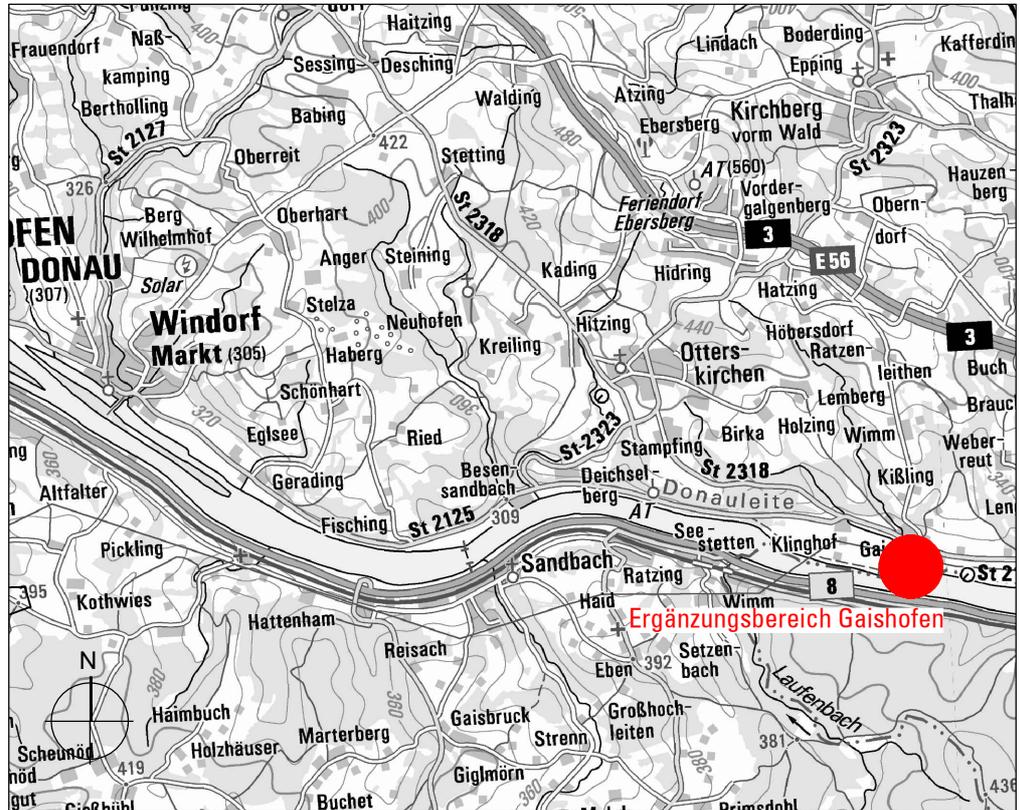


2. SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES "GAISHOFEN / DONAU"

MARKT WINDORF
LKRS. PASSAU
NIEDERBAYERN

ÜBERSICHT M 1:75.000



GEMEINDE

Markt Windorf
Marktplatz 23
94575 Windorf

Tel.: 08541 / 96 26 2
Fax: 08541 / 96 26 96



www.markt-windorf.de
Email: info@markt-windorf.de

Franz Langer, Erster Bürgermeister

PLANINHALT

ENTWURF

PLANUNG

PROJ-NR.	689
PLAN-NR.	1101
MAßSTAB	1:1.000
DATUM	08.02.2022

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



PRÄAMBEL

Aufgrund 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, in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 [BGBl. I S. 3634], das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 [BGBl. I S. 4147] geändert worden ist und der Bayerische Bauordnung [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 [GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B], die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 [GVBl. S. 286] geändert worden ist, erlässt der Markt Windorf folgende 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung für den Gemeindeteil Gaishofen/Donau:

§ 1 Geltungsbereich

Die neuen Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Gaishofen“/Donau des Marktes Windorf werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Lageplan M = 1:1000 vom 08.02.2022) 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 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 Fesetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung innerhalb des Ergänzungsbereiches

Grundflächenzahl GRZ:	Parzelle 1 = 0,4 Parzelle 2 bis 4 = ≤ 0,35
Wandhöhe:	max. Wandhöhe 6,5 m [Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut]
Dachform:	Sattel- oder Pultdach für untergeordnete Anbauten oder Garagen sind auch Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig
Dachneigung:	Satteldach 10° bis 30°, Pultdach 5° bis 15°
Dachgauben und Zwerchgiebel:	Dachgauben zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30 ° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m ² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang mind. 2 m.
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 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. Massive Einfriedungen mit Mauern oder Gabionen, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln sowie streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
Auffüllungen/Abgrabungen:	Auffüllungen / Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Stützwände sind unzulässig. Auffüllungen sind zu den Grundstücksgrenzen an das natürliche Niveau anzugleichen.
Stützmauern:	Eine Stützmauer ist einmalig im Bereich der vorgesehenen UG-Abfahrt bis zu einer Höhe 2,5 m zulässig, die Oberkante der Stützmauer darf hierbei max. 0,5 m über das vorhandene Gelände errichtet werden.
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen:	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.

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 ein- bis zweireihigen Wildstrauchhecken zu bepflanzen.

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

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.

Geeignete Gehölze für den Ortsrandbereich sind:

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

Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen [FoVG* in der Spalte Anmerkungen], 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] sowie – bevorzugt – 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 / 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>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	FoVG*
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	FoVG*
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	FoVG*
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	FoVG*
<i>Salix caprea</i>	Salweide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gewöhnliche Eberesche	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	FoVG*
STRÄUCHER:		
<i>Cornus sanguinea</i> subsp. <i>sanguinea</i>	Eigentlicher Roter Hartriegel	Auf diese Unterart achten!
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> bevorzugen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i>	Eigentliche Hundsrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rosa majalis</i>	Zimtrose	Möglichst 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	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	

§ 4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Verbot von tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Anpassung der Bauvorhaben an den Geländeverlauf zur Vermeidung von größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Garagenzufahrten und Stellplätze sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten [z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit weiten Fugen oder Schotterrasen].
- 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.

§ 5 Abhandlung der Eingriffsregelung

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

§ 6 Ausgleichsmaßnahme

Für die Maßnahmen zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe im Bereich der Parzellen 2 bis 4 werden auf der Flur-Nr. 995 der Gemarkung Otterskirchen zwei 194 m² und 326 m² große Teilflächen gemäß Lageplan ab Inkrafttreten der Satzung zur Verfügung gestellt. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden. Die Ausgleichsflächen sind ab Satzungserlass dauerhaft bereitzustellen.

Die hier vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in der nach Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

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

Für den zu erwartenden Eingriff im Bereich der Parzelle 1 wird eine entsprechend große Fläche vom Ökokonto der Marktgemeinde Windorf ("Ökokontofläche Hidring") abgebucht.

§ 7 Ver- und Entsorgung

Löschwasserversorgung

Nach der aktuellen Löschwasserbestandsaufnahme in der Gemeinde Windorf aus dem Jahr 2017 ist die Löschwasserversorgung durch ein öffentliches Gewässer (Donau) und durch eine ausreichende Zahl an Hydranten gesichert.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH.

Verkehrsanbindung

Der ergänzten Bauflächen können über die Fischerstraße erschlossen werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der zu definierenden Abholfläche bereitzustellen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Passau gewährleistet.

Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Gaishofen ist an die zentrale Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) des Marktes Windorf angeschlossen und verfügt über eine eigene Kläranlage. Die Erweiterungsfläche kann an diese Anlagen angeschlossen werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten ist im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist mittels eines Sickertestes nachzuweisen.

Folgende Grundsätze sind bei der Niederschlagswasserentsorgung zu beachten:

- 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.
- 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 bzw. Einleitung in Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung [NWFreiV] in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln [u. a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“] zu beachten.
- 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.
- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

§ 8 Wassergefährdende Stoffe

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

§ 9 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 Gelände fläche geplant wird.

Zudem sind Vorkehrungen zu treffen, die einen Rückstau aus der Kanalisation verhindern.

§ 10 Inkrafttreten

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

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Gaishofen“/Donau



Umgriff der Ergänzungsbereich



Baugrenze



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



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



Baum zu erhalten

NACHRICHTLICH



beispielhafte Dartstellung der möglichen Bebauung



mögliche Grundstücksgrenzen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktrat Windorf hat in der Sitzung vom 23.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2.Änderung der Ortsabrundungssatzung Gaishofen / Donau beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf der 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Windorf hat mit Beschluss des Marktrates vom die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Windorf, den

Franz Langer (1. Bürgermeisterin)

[Siegel]

6. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Gaishofen / Donau wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Gaishofen / Donau 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 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Gaishofen / Donau 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.

Windorf, den

Franz Langer (1. Bürgermeister)

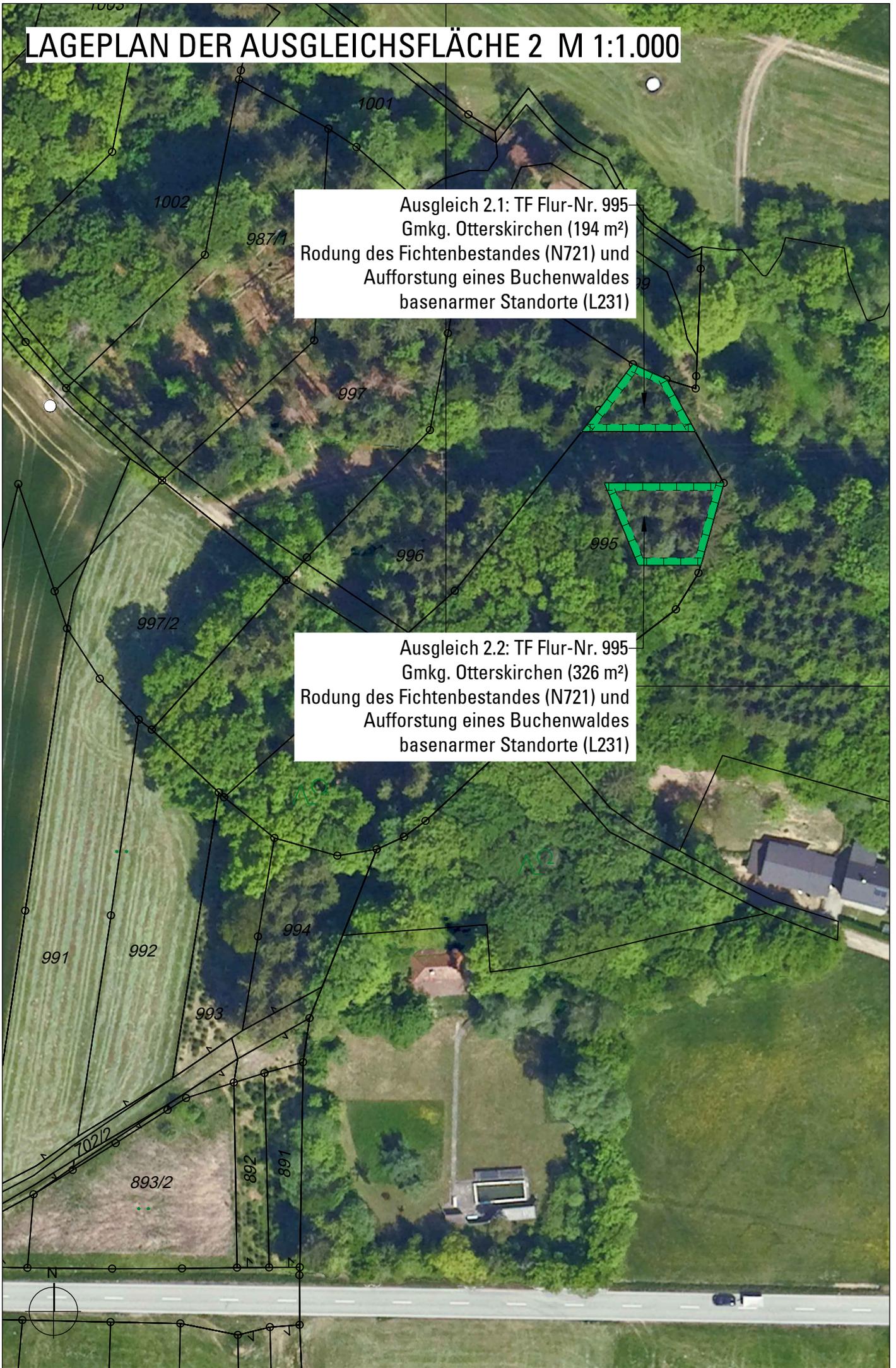
[Siegel]

Die Begründung i.d. Fassung vom ist Bestandteil der Satzung.

LAGEPLAN DER AUSGLEICHSFLÄCHE 2 M 1:1.000

Ausgleich 2.1: TF Flur-Nr. 995
Gmkg. Otterskirchen (194 m²)
Rodung des Fichtenbestandes (N721) und
Aufforstung eines Buchenwaldes
basenarmer Standorte (L231)

Ausgleich 2.2: TF Flur-Nr. 995
Gmkg. Otterskirchen (326 m²)
Rodung des Fichtenbestandes (N721) und
Aufforstung eines Buchenwaldes
basenarmer Standorte (L231)



MASSNAHMENPLAN M 1:200

MASSNAHMEN ZUR AUFWERTUNG



Beseitigung der standortfremden Fichten



Waldneugründung mit Forstware gemäß Artenliste in Gruppen zu je 5- 10 Stk. pro Art, Pflanzabstand 2 m x 2 m, Pflanzung der Straucharten am Rand zur Stromleitung



Pflanzreihen

Lat. Bezeichnung	Dt. Bezeichnung	TF 1	TF 2
Fagus sylvatica	Rot-Buche	15	35
Quercus petraea	Trauben-Eiche	7	13
Quercus robur	Stiel-Eiche	8	12
Sorbus aucuparia	Eberesche	5	5
Salix caprea	Sal-Weide	5	5
Rhamnus frangula	Faulbaum	5	5
Sambucus racemosa	Traubenholunder	5	5
		50	80



