

## Ortsabrundungssatzung Sand-Nord II



### Ortsabrundungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und 3 des Baugesetzbuches i.d.F.v. 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) in der Gemarkung Amselking im Bereich des Ortsteiles Sand.

**Gemeinde:** Aiterhofen  
**Landkreis:** Straubing-Bogen

# I. Ortsabrundungssatzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB erläßt die Gemeinde Aiterhofen mit Genehmigung des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 09.01.2001 folgende Satzung:

## § 1

Gemäß der im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellung wird die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Sand festgelegt. Gleichzeitig werden Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind, einbezogen.

## § 2

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 Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

## § 3

Festsetzungen für die einbezogenen Außenbereichsflächen:

1. Bei Wohnnutzung sind max. 2 Wohneinheiten je Parzelle zulässig.
2. Die privaten Grünflächen, die Wohn- und Nutzgärten sind naturnah zu gestalten. Die Garagenzufahren sind mit sickerfähigen Belägen zu befestigen.
3. Folgende Haustypen sind zulässig:

a) **Typ 1**

**Dach:**

Dachform:	symmetrisches Satteldach
Dachneigung:	25 <sup>0</sup> bis 40 <sup>0</sup>
Dachdeckung:	Naturrote bis rotbraune sowie graue bis schwarze Dachpfannen bzw. Biberschwanzdeckung
Dachgauben:	zulässig, mit einer max. Ansichtsfläche von 2,5 m <sup>2</sup>

**Baukörper:**

Wandhöhe:	max. 4,50 m über Straßenoberkante (Erschließungsstraße) Wandhöhe = Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut
-----------	---

b) **Typ 2**

**Dach:**

Dachform:	symmetrisches Satteldach
Dachneigung:	15° bis 25°
Dachdeckung:	Naturrote bis rotbraune sowie graue bis schwarze Dachpfannen bzw. Biberschwanzdeckung
Dachgauben:	unzulässig

**Baukörper:**

Gebäudebreite:	max. 8,50 m bei weiteren Anbauten sind die Dachflächen abzusetzen
Wandhöhe:	max. 6.00 m über Straßenoberkante (Erschließungsstraße) Wandhöhe = Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut
erdgeschossige Anbauten	mindestens auf einer Seite des Hauptgebäudes sind erdgeschossige Anbauten über mindestens 50% der Länge des Hauptgebäudes mit einem Pultdach zu errichten
weitere untergeordnete Anbauten:	wie Wintergärten, Pergolen, Balkone, Freisitzüberdachungen oder Vordächer sind, soweit nicht andere geltende Vorschriften dadurch verletzt werden, zulässig.

c) **Typ 3**

**Dach:**

Dachform:	Pultdach
Dachneigung:	12° bis 15°
Dachdeckung:	Naturrote bis rotbraune sowie graue bis schwarze Dachpfannen
Dachgauben:	unzulässig

**Baukörper:**

Gebäudebreite:	Hauptgebäude max. 8,50 m, bei weiteren Anbauten sind die Dachflächen abzusetzen
Wandhöhe:	max. 8,00 m über Straßenoberkante (Erschließungsstraße) Wandhöhe = Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut
erdgeschossige Anbauten	auf der höheren Seite des Hauptgebäudes sind erdgeschossige Anbauten über mindestens 50% der Länge des Hauptgebäudes mit einem Pultdach zu errichten
weitere untergeordnete Anbauten:	wie Wintergärten, Pergolen, Balkone, Freisitzüberdachungen oder Vordächer sind, soweit nicht andere geltende Vorschriften dadurch verletzt werden, zulässig.

#### § 4

Bezüglich der Lage im Überschwemmungsgebiet der Donau ergeben sich folgende Festsetzungen:

Die Fußbodenoberkante (FOK) der Schlafräume muß mindestens die Höhe 319,15 m ü. NN haben. Nach Möglichkeit sollte diese Höhe überschritten werden. Bei Gewerbebetrieben ist ein objektbezogener Hochwasserschutz zu wählen.

Die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten (Heizöl o.ä.) hat entsprechend der Anlagen- und Fachbetriebsverordnung (VAwSF) zu erfolgen und ist soweit möglich einfach und herkömmlich im Sinne des § 13 VAwSF auszuführen.

Die Entlüftungsleitung der Tanks ist mindestens bis zur möglichen Überschwemmungshöhe hochzuführen. Der Lagerraum ist bis auf Kote 318,65 m ü.NN gegen Hochwasser zu schützen (Auftriebssicherung o.ä.) oder die Lagerung ist hochwasserfrei bzw. auftriebssicher, wasserdicht und druckfest entsprechend den statischen Erfordernissen bis zu einer Wasserspiegelhöhe von 318,65 m ü. NN (HW<sub>100</sub>) auszuführen.

Das Bauwerk und dessen Einrichtung müssen der Überschwemmungsgefahr angepasst sein.

#### § 5

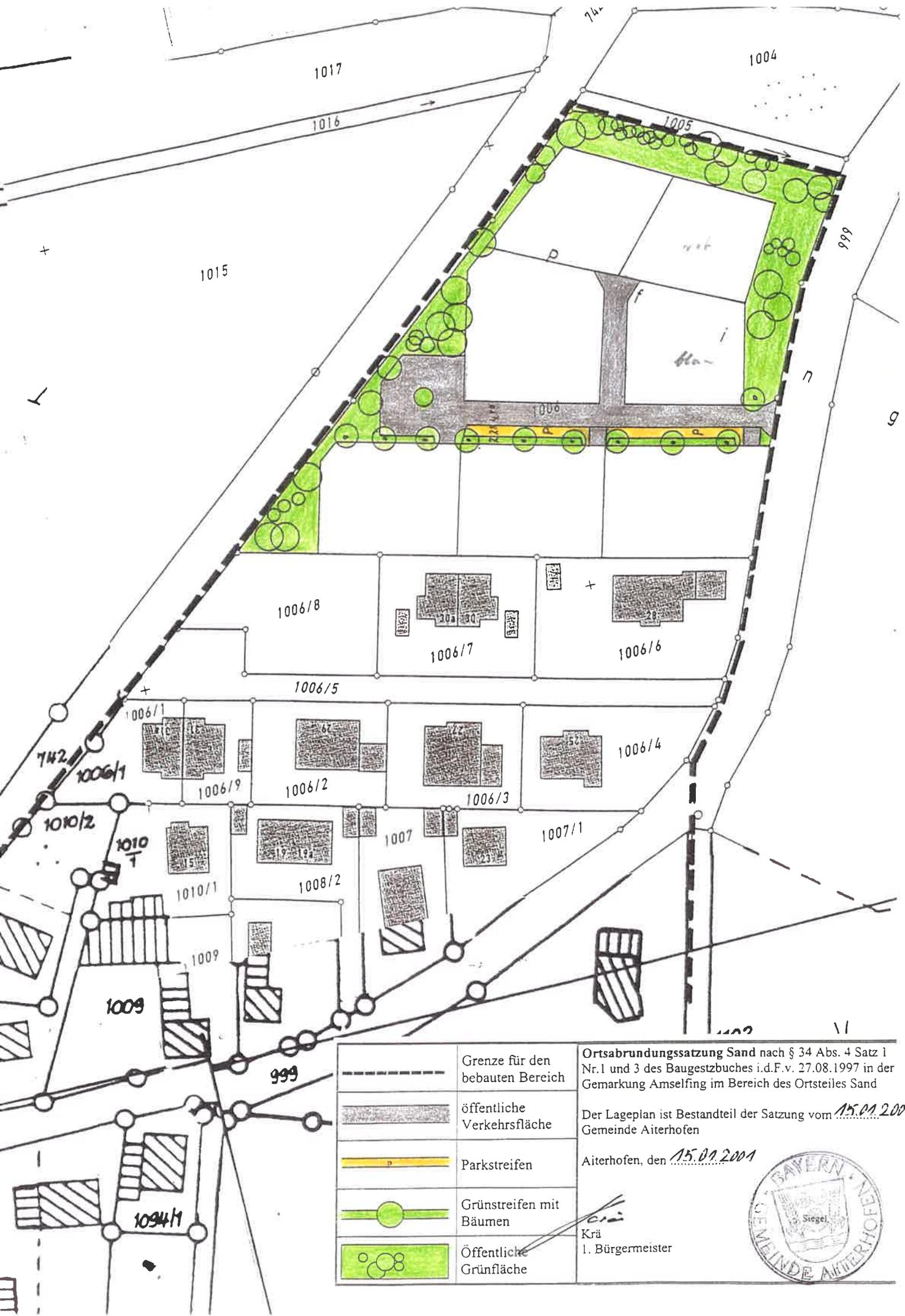
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Aiterhofen  
Aiterhofen, den *15.01.2001*



  
Krä

1. Bürgermeister



	Grenze für den bebauten Bereich
	öffentliche Verkehrsfläche
	Parkstreifen
	Grünstreifen mit Bäumen
	Öffentliche Grünfläche

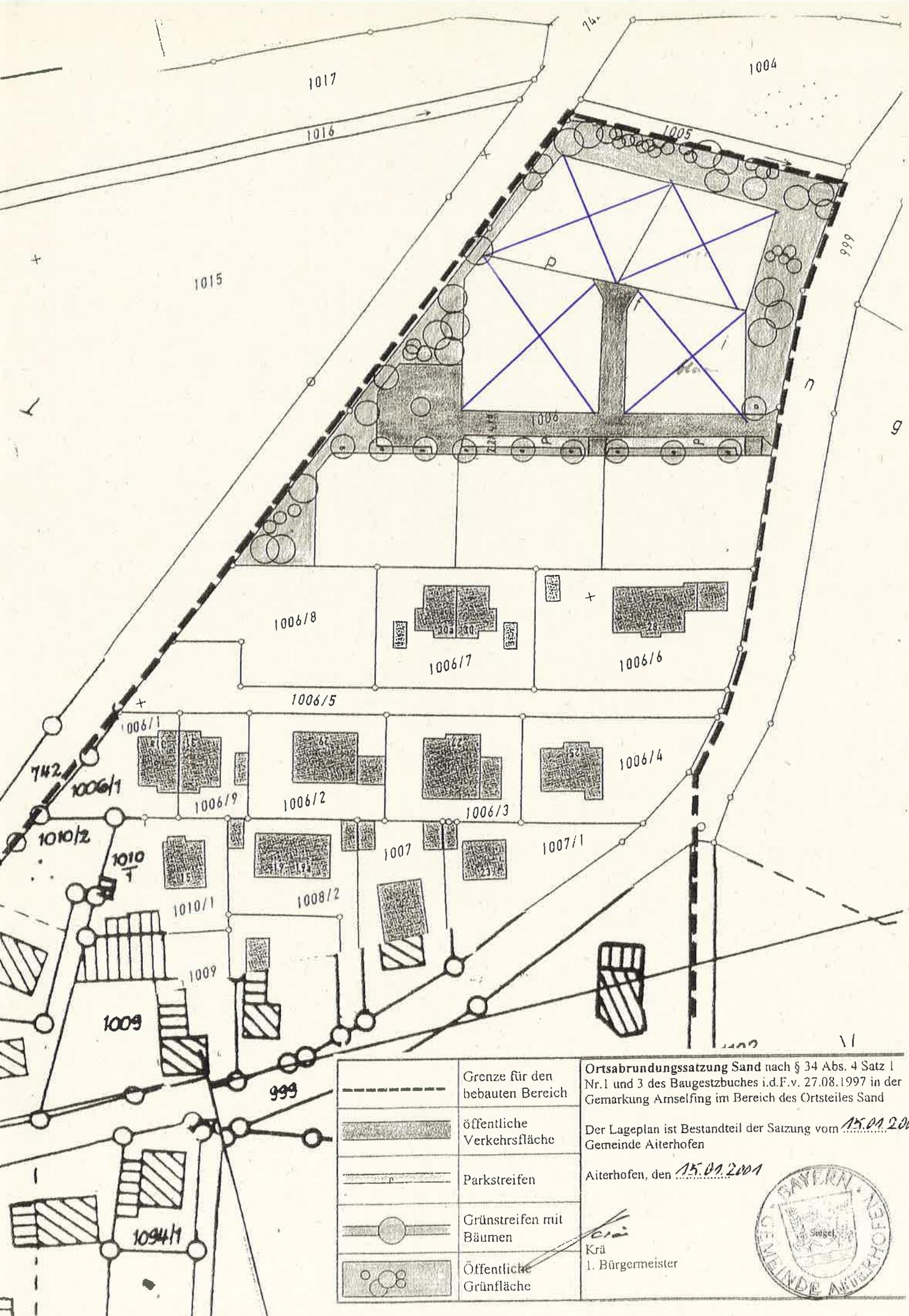
**Ortsabrundungssatzung Sand** nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches i.d.F.v. 27.08.1997 in der Gemarkung Amselfing im Bereich des Ortsteiles Sand

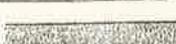
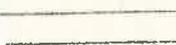
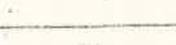
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung vom 15.01.2001 Gemeinde Aiterhofen

Aiterhofen, den 15.01.2001

*Krä*  
Krä  
1. Bürgermeister





	Grenze für den bebauten Bereich
	öffentliche Verkehrsfläche
	Parkstreifen
	Grünstreifen mit Bäumen
	Öffentliche Grünfläche

Ortsabrundungssatzung Sand nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und 3 des Baugesetzbuches i.d.F.v. 27.08.1997 in der Gemarkung Amselring im Bereich des Ortsteiles Sand

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung vom 15.01.2001 Gemeinde Aiterhofen

Aiterhofen, den 15.01.2001

*C. Krai*  
Krä  
1. Bürgermeister



## II. Verfahren

1. Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 17.08.2000 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung Sand-Nord II nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und 3 des Baugesetzbuches i.d.F.v. 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) in der Gemarkung Amselfing im Bereich des Ortsteiles Sand beschlossen.
2. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.10.2000 bis 20.11.2000 statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
3. Die Gemeinde Aiterhofen hat mit Beschluß vom 14.12.2000 die Ortsabrundungssatzung Sand-Nord II in der Gemarkung Amselfing im Bereich des Ortsteiles Sand in der Fassung vom 14.12.2000 als Satzung beschlossen.
4. Dem Landratsamt Straubing-Bogen wurde die Satzung angezeigt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 16.01.2001..... ortsüblich bekanntgemacht. *(Durch Anschlag an der Amtstafel und allen Ortstafeln)*

Aiterhofen, 16.01.2001  
Gemeinde Aiterhofen

  
.....  
Manfred Krä  
1. Bürgermeister



### **III. Anhang:**

#### **A) Wasserwirtschaftliche Belange**

Bezüglich der Lage im Überschwemmungsgebiet der Donau werden folgende zusätzliche Maßnahmen empfohlen:

- Die Entwässerungsleitungen des Hauses sind mit Rückstauklappe und Absperrschieber zu versehen. Die Kellerwände sind bis auf die Höhe der zukünftigen Geländeoberkante wasserdicht zu erstellen. Kellerlichtschächte und außenliegende Keller- bzw. Hauseingänge sind bis auf Erdgeschoßfußbodenoberkante (EFOK) hochzuführen.
- Der Hausanschlusskasten, der Zählerschrank und der Stromkreisverteiler müssen oberhalb des Überflutungsbereiches liegen.
- Für alle Räume, die in der Überflutzungszone liegen, muß die elektrische Anlage durch einen Schalter allpolig vom Netz getrennt werden können. Dieser Trennschalter kann auch der Fehlerstromschalter sein.

#### **B) Kanalisation**

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist jeweils auf dem Grundstück zu versickern. Das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Bezüglich der Regenwasserversickerung wird auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung- NWFreiV – vom 01.01.2000 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 12.01.2000 hingewiesen. Danach ist vor der Schachtversickerung eine Vorreinigung erforderlich (bei Dachflächenwasser Siebe oder Körbe zum Grobstoffrückhalt; Hof- oder Straßenabläufe benötigen Schlammeimer).

#### **C) Naturschutz und Landschaftspflege**

##### **a) Bestand:**

Das Grundstück Fl.Nr. 1006 der Gemarkung Amselfing wurde bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Das Gebiet wird im Norden vom Lohgraben auf dem Grundstück Fl.Nr. 1005 und im Westen durch die Bahnlinie Straubing-Bogen abgegrenzt.

##### **b) Landschaftsplan:**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Aiterhofen (Gültig seit 20.11.1998) ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als Ackerfläche ausgewiesen. Beidseitig des Lohgrabens sollten Grundstückstreifen in Grünland umgewandelt werden; außerdem ist eine punktuelle Verbesserung der Ortsrandeingrünung anzustreben.

- c) **Planung:**  
Im Norden und Osten der vorgesehenen Bauflächen wird eine entsprechende Eingrünung des Gebietes vorgenommen, die zum einen eine dauerhafte und endgültige Ortsrandeingrünung darstellt und zum anderen zum Lohgraben einen entsprechenden Uferstreifen ausbildet, der in Grünland mit punktueller Bepflanzung übergeht. Zum Bahndamm mit seinen Trockenstandorten wird ebenfalls ein Grünstreifen vorgesehen, der in Teilbereichen auch größere Flächen einnimmt.
- d) **Bewertung:**  
Durch die Schaffung von öffentlichem Grün mit eindeutiger Zielbestimmung (naturschutzfachliche Aufwertung am Lohgraben und entlang des Bahndammes; endgültige Festlegung des Ortsrandes) kann ein entsprechender Ausgleich zur bebaubaren Fläche geschaffen werden. Am Eingriffsort werden auch Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt wie z.B. Regenwasserversickerung, Straßenbegleitgrün, naturnahe Gestaltung privater Grünflächen.

Aufgestellt: 17.08.2000  
geändert: 14.12.2000