

9-5

EINBEZIEHUNGSSATZUNG nach § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

GEMEINDE:
ORT:
LANDKREIS:

STADT BOGEN
BREITENWEINZIER
STRAUBING-BOGEN

Stand: 27.12.2005

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Die Stadt Bogen beabsichtigt eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 542 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Breitenweinzier einzubeziehen. Die einbezogene Fläche verläuft auf eine Länge von ca. 130 m parallel zur Ortsstraße und weist eine Bautiefe von ca. 30,0 m auf (1-zeilige Bebauung).

Die Geländegestaltung in diesem Bereich hat entsprechend dem bereits genehmigten Bauantrag zu erfolgen. *Az 41-602-B-2005-201*

Die Einbeziehung der Fläche ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung vereinbar, das Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) wird beachtet. *Kaob 201104*

Die Auswirkungen der Satzung beschränken sich auf einen kleinräumlichen Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen und sind insgesamt zu vernachlässigen.

2. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen.

Die Abwässer werden zentral in die städtische Kläranlage entsorgt.

Die Wasserversorgung ist über das zentrale Leitungsnetz der Stadtwerke Bogen sicher gestellt.

Die Stromversorgung erfolgt über das e.on Versorgungsnetz.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gesichert.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Vereinfachte Vorgehensweise)

Bestand

- Die bisher bebauungsfreien Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt.
- Schützenswerte Gehölz- oder Grünstrukturen sind auf diesen Flächen nicht vorhanden.

Bewertung

- Die künftigen Baugrundstücke liegen auf Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.
- Die Bebauung bedeutet einen kleinräumlichen Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche.
- Für Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden textliche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen.

Abb. 2 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen	
<i>Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Einbeziehungssatzung
1. Vorhabenstyp	
1.1 Art der baulichen Nutzung <i>Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohn- gebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: Wohnbebauung
1.2 Maß der baulichen Nutzung <i>Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume	
2.1 <i>Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie o Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang) o Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG o Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Wald- flächen werden nicht betroffen</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.2 <i>Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durch- grünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a)vorgesehen.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art d. Maßnahmen: Verwendung von heimischen Baum- u. Straucharten. Verbot v. Sockelmauern b. Zäunen
3. Schutzgut Boden	
<i>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art d. Maßnahmen: Einzelbauvorhaben mit Vermeidung größerer Erdmassenbe- wegungen Verwendung wasser- durchlässige Beläge

4. Schutzgut Wasser

4.1 *Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.* ja nein

Erläuterung:
Die Baukörper werden auch bei höchstem Grundwasserstand nicht ins Grundwasser eindringen.

4.2 *Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.* ja nein

4.3 *Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.* ja nein

Art d. Maßnahmen:
 Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Grundstückseinfahrt, Stellflächen)

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. ja nein

Erläuterung:
Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 *Das Baugebiet grenzt entweder an eine bestehende Bebauung an oder liegt innerhalb einer bestehenden Bebauung.* ja nein

6.2 *Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.* ja nein

Erläuterung:
Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Handlagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

6.3 *Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).* ja nein

Art d. Maßnahmen:
 Einzelbauvorhaben mit Eingrünungsmaßnahmen auf privatem Grund

II. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Stadt Bogen folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:2000. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des 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 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:2000

§ 4 Textliche Festsetzungen

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.
- b) - Hauptgebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach auszubilden (Dachneigungsspielraum 16°-32°). Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten in roter bis brauner Farbgebung zu verwenden. Dachgauben bis 2,5 m² Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.
- Nebengebäude und untergeordnete Anbauten können mit einem flacher geneigten Pultdach versehen werden. Eine Ausführung als Blechdach ist zulässig.
- Die zulässige Wandhöhe für alle Gebäude beträgt ab Urgelände max. 6,5 m.
- Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu 0,5 m Höhe zulässig. Niveauunterschiede sind als flach geneigte Böschungen (Höhe:Breite = mind. 1:3) oder aus Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1 m) auszubilden.
- c) Die Befestigung von Stellplätzen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.
- d) Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig.
- e) Die Geländegestaltung ist entsprechend der bereits erteilten Baugenehmigung auszuführen. Als Urgelände (sh. b) ist der genehmigte Geländeverlauf anzusetzen.
- f) Festsetzungen zur Grünordnung

Artenauswahl Ortsrandeingrünung entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze

Bäume: Hochstämme/Stammbüsche 3xv, m.B., STU 16/18
oder Solitärs

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher: 2-3reihige freiwachsende Strauchhecke

Mindestpflanzgröße 2xv 60/100
Pflanzabstand 1,2 m x 1,2 m Baumanteil mind. 5 %

Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

- g) Mit den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

§ 5 Hinweise

- a) Landwirtschaft
Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.
- b) Abfallzweckverband
Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangsstraße bereitzustellen.
- c) Niederschlagswasserableitung
Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden.
Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENKW).
- d) Mineraldünger und Pestizide, Streusalz
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.
- e) Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.

§ 6 Satzung

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Geltungsbereich mit
Angabe der Nutzungsart
Dorfgebiet (MD)



STADT BOGEN
EINBEZIEHUNGSSATZUNG
BREITENWEINZIER

M 1:2000

27.12.2005

III. **VERFAHREN** (vereinfachtes Verfahren)

1. BÜRGERBETEILIGUNG:

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs 6 Satz 1 BauGB i.V. § 13 Abs 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stadt Bogen,
1.2. Juni 2006 9. Jan. 2006 20. Feb. 2006

.....
1. Bürgermeister

2. FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs 6 Satz 1 BauGB i.V. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stadt Bogen,
1.2. Juni 2006 9. Jan. 2006 20. Feb. 2006

.....
1. Bürgermeister

3. SATZUNG:

Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom die Satzung beschlossen.

Stadt Bogen,
1.2. Juni 2006 31. Mai 2006

.....
1. Bürgermeister

4. AUSFERTIGUNG:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Bogen,
1.2. Juni 2006

.....
1. Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs 3 BauGB am bekannt gemacht.
Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Stadt Bogen,
1.2. Juni 2006

.....
1. Bürgermeister

Planung:



27.12.2005

.....
Datum / Unterschrift