

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

nach § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

GEMEINDE:  
ORT:  
LANDKREIS:

STADT BOGEN  
BREITENWEINZIER II  
STRAUBING-BOGEN

Stand: 23.03.2011

## I. BEGRÜNDUNG

### 1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Die Stadt Bogen hat im Jahr 2006 im Ortsbereich von Breitenweinzier eine Einbeziehungssatzung beschlossen.  
Aus aktuellem Anlass soll im nördlichen Anschluss an diese Satzung für eine künftige Bebauung mit einem Wohnhaus die Einbeziehungssatzung „Breitenweinzier II“ erlassen werden.

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, mit Ausnahme eines zu erhaltenden Obstbaumes (Wildbirne) 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

<b>0.</b>	<b>Planungsvoraussetzungen</b>	
	<i>Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Einbeziehungssatzung
<b>1.</b>	<b>Vorhabenstyp</b>	
1.1	<i>Art der baulichen Nutzung 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  <b>Art des Vorhabens:</b>  Wohnbebauung
1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

<b>2.</b>	<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	
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 Biotop- 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  <b>Art d. Maßnahmen:</b> Verwendung von heimischen Baum- u. Straucharten. Verbot v. Sockelmauern b. Zäunen
<b>3.</b>	<b>Schutzgut Boden</b>	
	<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  <b>Art d. Maßnahmen:</b> 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 1:1000

#### § 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 m<sup>2</sup> 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 östlichen 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

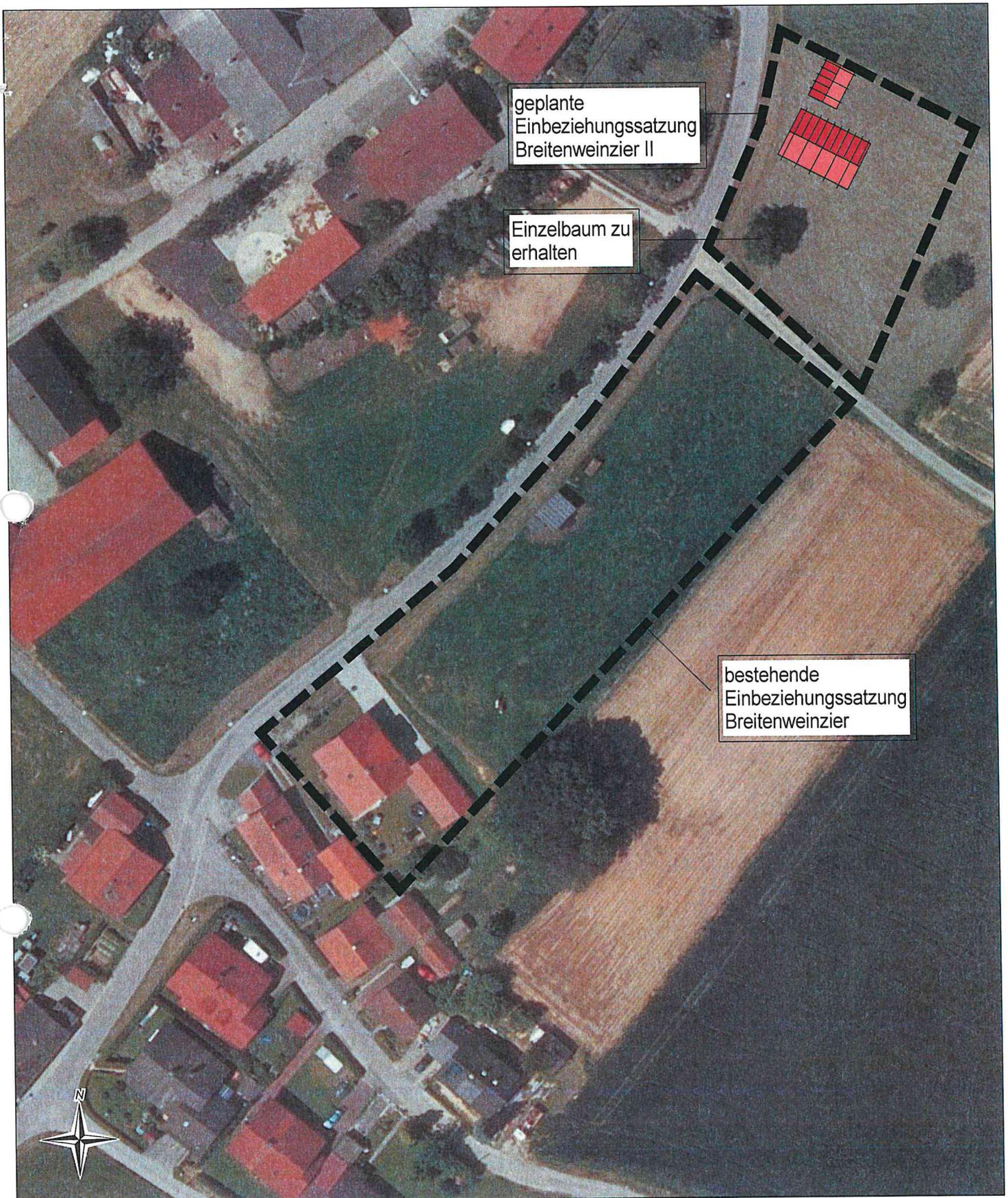
- g) Der freistehende Obstbaum (Wildbirne) in der südwestlichen Ecke des Grundstückes ist zu erhalten.
- h) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil der Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

### **§ 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  
Abfallbehältnisse 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 (TRENGW).
- 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**

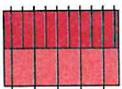
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



geplante  
Einbeziehungssatzung  
Breitenweinzier II

Einzelbaum zu  
erhalten

bestehende  
Einbeziehungssatzung  
Breitenweinzier



geplante Gebäude



Geltungsbereich der Satzung

<b>HIW</b>		<b>EINBEZIEHUNGSSATZUNG BREITENWEINZIER STADT BOGEN</b>	
HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH		23.03.2011 M=1/1000	
LANDSHUTER 94315	STRASSE 23 STRAUBING	TEL: 09421/96364-0	FAX: 09421/96364-24

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 31.01.2011 bis 09.03.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stadt Bogen, 24.03.2011

  
.....  
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 31.01.2011 bis 09.03.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stadt Bogen, 24.03.2011

  
.....  
1. Bürgermeister

3. SATZUNG:

Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 09.03.2011 die Satzung beschlossen.

Stadt Bogen, 24.03.2011

  
.....  
1. Bürgermeister

4. AUSFERTIGUNG:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Bogen, *25.03.2011* .....

  
.....  
1. Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs 3 BauGB am *28.03.2011* bekannt gemacht.  
Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Stadt Bogen, *28.03.2011* .....

  
.....  
1. Bürgermeister

Planung:



23.03.2011

.....  
Datum / Unterschrift