

KOMBINIERTE FESTLEGUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG
nach § 34 Abs 4 Satz 1 Nr 2 + 3 BauGB

GEMEINDE:
ORT:
LANDKREIS:

STADT BOGEN
EINFÜRST
STRAUBING-BOGEN

Stand: 13.12.2004

1. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

Der noch landwirtschaftlich strukturierte Ort Einfürst ist in dem derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bogen als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Nachdem Einfürst siedlungsstrukturell nicht als untergeordnete Splittersiedlung zu betrachten ist, jedoch andererseits keine klare Ortsteileigenschaft besitzt, beabsichtigt die Stadt Bogen den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne des § 34 BauGB klar zu definieren (Festlegungssatzung). Ergänzend hierzu werden einzelne Außenbereichsflächen in den Bebauungszusammenhang einbezogen (Einbeziehungssatzung). Durch diese kombinierte Festlegungs- und Einbeziehungssatzung soll die landwirtschaftliche Struktur des Ortes grundsätzlich erhalten werden und gleichzeitig eine maßvolle Innenverdichtung sowie eine Arrondierung einzelner Ortsrandgrundstücke ermöglicht werden. Die für das Ortsbild und die Siedlungsstruktur charakteristischen Obstbaumbestände sollen als bebauungsfreie, gliedernde Freiflächen innerhalb des Satzungsgebietes erhalten werden.

2. ERSCHLIESSUNG

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße.

Das Abwasser muss derzeit noch dezentral entsorgt werden. Im Gesamtentwässerungsplan der Stadt Bogen ist jedoch ein Anschluss an die zentrale Kläranlage des Marktes Schwarzach vorgesehen.

Bis zum Anschluss an die zentrale gemeindliche Abwasseranlage ist das Schmutzwasser in Dreikammerausfallgruben vorzureinigen.

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)

Bestandsaufnahme und Bewertung

- Die bisher bebauungsfreien Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt.
- Auf der einbezogenen Fläche nordwestlich der Gemeindestraße befinden sich einzelstehende Obstbäume (kein zusammenhängender Obstgarten).

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	<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 Art des Vorhabens: 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

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

4. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 + 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

Diese Festsetzungen gelten für unbebaute Grundstücke sowie für Neubauvorhaben und wesentliche Änderungen bestehender Gebäude mit Auswirkungen auf die nachfolgend getroffenen Festsetzungen.

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.
- b) - Hauptgebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach auszubilden (Dachneigungsspielraum 20°-40°). 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 auch mit einem flacher geneigten Pultdach versehen werden. In diesem Fall ist auch die Ausführung als Blechdach 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) Festsetzungen zur Grünordnung
 - Entlang der Ortsstraße sind im Bereich der einbezogenen Außenbereichsflächen auf privatem Grund Obstbäume zu pflanzen.
 - Pflanzabstand 20 m, Pflanzstreifen mind. 3,0 m.
 - Der Pflanzstreifen darf zur Ortsstraße hin nicht eingezäunt werden.
 - Für die Pflanzungen sind heimische Gehölze zu verwenden.
- f) Die Standorte der Bäume und die nicht eingezäunten Pflanzstreifen sind in den 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
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 (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.
- f) Auf den Sicherheitsabstand von 300 m zum möglichen Sprengbereich wird verwiesen (siehe Lageplan).

§ 6 Satzung

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

HINWEIS SPRENGBEREICH

Schönbühl

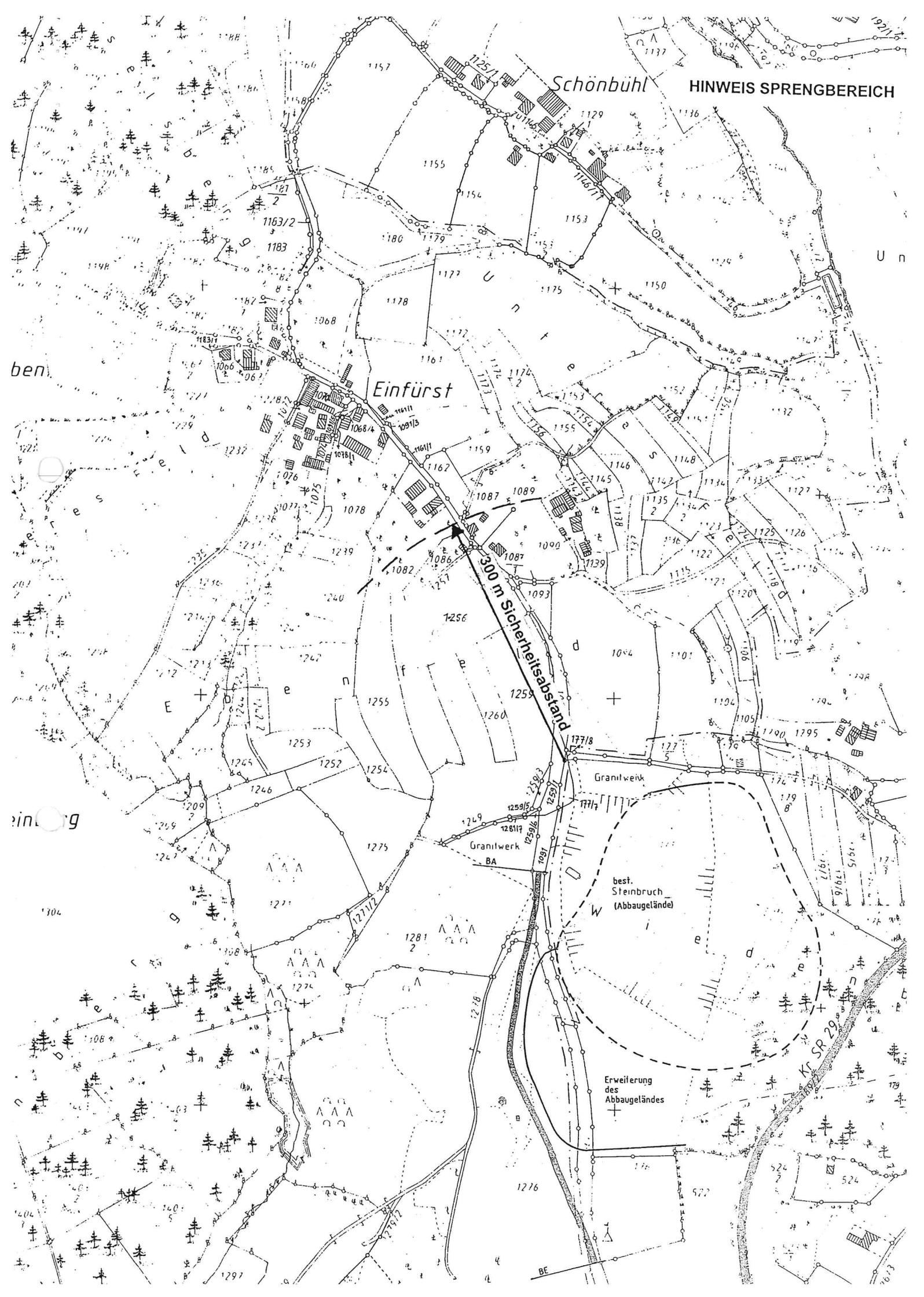
Einfürst

300 m Sicherheitsabstand

Granitwerk

best. Steinbruch (Abbaugelände)

Erweiterung des Abbaugeländes



5. VERFAHREN

1. BÜRGERBETEILIGUNG:

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Abs.1 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 17. Mai 2004 bis 18. Juni 2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stadt Bogen, 1.0. Feb. 2005
[Signature]
.....
1. Bürgermeister

2. FACHSTELLENBETEILIGUNG: Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde

gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 17. Mai 2004 bis 18. Juni 2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stadt Bogen, 1.0. Feb. 2005
[Signature]
.....
1. Bürgermeister

3. SATZUNG:

Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 8. Dez. 2004 die Satzung beschlossen.

Stadt Bogen, 1.0. Feb. 2005
[Signature]
.....
1. Bürgermeister

4. GENEHMIGUNG:

Die Satzung wurde gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB dem Landratsamt Straubing-Bogen zur Genehmigung vorgelegt.

Straubing,
.....
~~Landratsamt Straubing-Bogen~~



5. AUSFERTIGUNG:

Stadt Bogen, 1.0. Feb. 2005
[Signature]
.....
1. Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG:

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am 1.0. Feb. 2005 bekannt gemacht.

Stadt Bogen, 1.0. Feb. 2005
[Signature]
.....
1. Bürgermeister

Planung:



28.07.2004
13.12.2004

.....
Datum / Unterschrift