

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

GEMEINDE: STADT BOGEN  
ORT: KLEINLINTACH AN DER SR 71  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

Stand 13.12.2004

## 1. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

Der Ort Kleinlintach erstreckt sich auf eine Länge von ca. 600 m beidseitig der Kreisstraße SR 71. Die bandartige Siedlungsstruktur ist aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes nicht mehr als untergeordnete Siedlungsstruktur zu betrachten. Andererseits fehlen ihr durch die größeren Freiflächen und die Siedlungsstruktur klare Ortsteileigenschaften im Sinne des § 34 BauGB.

Die Stadt Bogen beabsichtigt daher den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ klar zu definieren (Festlegungssatzung). Dabei werden einzelne Außenbereichsgrundstücke in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen (Einbeziehungssatzung).

Durch die kombinierte Festlegungs- und Einbeziehungssatzung bleibt der Mischgebietscharakter (MD) des Ortes erhalten, gleichzeitig kann eine maßvolle Innenverdichtung des Ortes erfolgen.

## 2. ERSCHLIESSUNG

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Kreisstraße SR 71 und das bestehende Ortswegenetz.

Das Abwasser wird derzeit noch dezentral entsorgt.

Im Gesamtwässerungsplan der Stadt Bogen ist jedoch ein Anschluss an die städtische Kläranlage vorgesehen.

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

Die Wasserversorgung wird über den Zweckverband der Bogenbachtalgruppe sichergestellt.

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 einzelnstehende Obstbäume (kein zusammenhängender Obstgarten).

**Abb. 2** Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

<b>0. 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. Vorhabenstyp</b>	
<b>1.1</b> <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
<b>1.2</b> <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. Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	
<b>2.1</b> <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
<b>2.2</b> <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. 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

#### 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

Die 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 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 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.
  - Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m (gemessen auf die Haustiefe) ist zwingend die Hausform Hanghaus zu wählen.
  - 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 Kreisstraße sind im Bereich der einbezogenen Außenbereichsflächen auf privatem Grund Linden (*Tilia cordata*) zu pflanzen.
- |                 |   |
|-----------------|---|
| Pflanzqualität: | 3 mv, m.B. STU 16/18 cm   |
| Pflanzabstand:  | 20 m  |
| Pflanzstreifen: | 3 m entlang des Straßengrundstückes der Kreisstraße. Der Pflanzstreifen darf zur Kreisstraße hin nicht eingezäunt werden. |

Die Pflanzungen sind in den Eingabeplänen nachzuweisen.

- f) Die Standorte der Einzelbäume und die nicht eingezäunten Pflanzstreifen sind in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

## **§ 5 Hinweise**

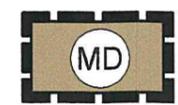
- a) Abfallzweckverband  
Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangsstraße bereitzustellen.
- b) Niederschlagswasserableitung  
Das Niederschlagswasser sollte wenn möglich auf den Grundstücken versickert oder gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die Techn. Regeln der TRENGW zu beachten.
- c) 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.
- d) Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden im Nähebereich zur Kreisstraße ist ein ausreichender baulicher Schallschutz vorzusehen.
- e) Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) zu verständigen.

## **§ 6 Satzung**

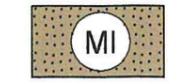
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

9.12

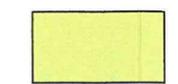
### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG  
MIT ANGABE DER NUTZUNGSART



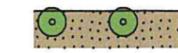
EINBEZOGENE AUSSENBEREICHSFLÄCHE  
MIT ANGABE DER NUTZUNGSART



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME

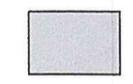


ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER  
NUTZUNGSARTEN

### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



BESTEHENDE GEBÄUDE



20 KV FREILEITUNG



### KOMBINIERTE FESTLEGUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG

LINTACH  
M 1:2000

STADT BOGEN  
13.12.2004

**5.VERFAHREN**

1. BÜRGERBETEILIGUNG: Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Abs.1 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 1.7. Mai 2004 bis 18. Juni 2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Stadt Bogen, 1.0. Feb. 2005

Müller  
.....  
1. Bürgermeister

2. FACHSTELLENBETEILIGUNG: Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 1.7. Mai 2004 bis 18. Juni 2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Stadt Bogen, 1.0. Feb. 2005

Müller  
.....  
1. Bürgermeister

3. SATZUNG: Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18. Dez. 2004 die Satzung beschlossen.  
Stadt Bogen, 1.0. Feb. 2005

Müller  
.....  
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

Müller  
.....  
1. Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG: Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am 1.0. Feb. 2005 bekannt gemacht.  
Stadt Bogen, 1.0. Feb. 2005

Müller  
.....  
1. Bürgermeister



Planung:

**HIW**  
HORNBERGER,  
ILLNER, WENY  
Gesellschaft von  
Architekten mbH

28.07.2004  
13.12.2004  
.....  
Datum / Unterschrift