

9.3

Satzung

über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteil in der Stadt Bogen für den Ortsteil Bärndorf

Nach § 34 Abs. 4 des BauGB i.V. mit Art. 23 der GO erläßt die Stadt Bogen folgende Satzung:

§ 1

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für Bärndorf/Ostrand wird entsprechend der im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der nach § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Bogen, den **30. Okt. 1996**


Eckl
Erster Bürgermeister

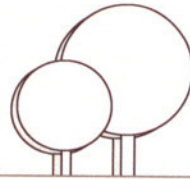
Ausgefertigt:
Bogen, 18.11.1996




.....
Eckl, Erster Bürgermeister



**STADT
BOGEN**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
E-MAIL: info@eska-bogen.de
INTERNET: www.eska-bogen.de

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „BÄRNDORF“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Stadt Bogen
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

1. Fassung gemäß Beschluss der Bauausschusssitzung vom 28.05.2008
Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 10.12.2008

Vorhabensträger:

Stadt Bogen
vertreten durch Herrn
1. Bürgermeister Franz Schedlbauer
Stadtplatz 56
94327 Bogen

Fon 09422/505-0
Fax 09422/505-182

Franz Schedlbauer
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3

94327 Bogen











Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51



Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



Aufstellungsverfahren

- Aufstellungsbeschluss:** Der Stadtrat Bogen hat in der Sitzung vom 28.05.2008 die Aufstellung des Deckblattes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit:** Der Satzungsentwurf wurde gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11. bis 05.12.2008 öffentlich ausgelegt
Bogen, den 27.01.2009  
Der Bürgermeister
- Beteiligung der Behörden:** Den Behörden und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 18.11. bis 05.12.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Die Auslegungen nach § 3 Abs. 2 wurden gemäß § 4a BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.
Bogen, den 27.01.2009  
Der Bürgermeister
- Satzungsbeschluss:** Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.12.2008 die Satzung in der Fassung vom Dez. 2008 beschlossen.
Bogen, den 27.01.2009  
Der Bürgermeister
- Ausfertigung:** Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Bogen, den 27.01.2009  
Der Bürgermeister
- Bekanntmachung:** Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit wirksam.
Bogen, den 27.01.2009  
Der Bürgermeister



1. Anlass und Planungsziel

Die Stadt Bogen plant den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Bärndorf.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt.

Für eine ca. 700 qm große Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1254 am Südrand von Bärndorf, Gmkg. Bogenberg, sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung einer die vorhandene Wohnbebauung an dieser Stelle arrondierenden Parzelle geschaffen werden.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte, Maßstab ca. 1:25.000



2. Planungsvorgaben

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.2008 ist die vorgesehene Teilfläche als Außenbereich/landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Im Norden grenzt die vorhandene Dorfgebietsfläche von Bärndorf an, der Übergang nach Süden ist durch die hier als Wiesen genutzte Bogenbachaue gekennzeichnet.

Die zur Bebauung vorgesehene Einbeziehungsfläche befindet sich außerhalb der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald gem. Art. 10 BayNatSchG, außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Bogenbaches gem. Art. 32 WHG sowie außerhalb einer im Landschaftsplan ausgewiesenen Grenze von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Zur erforderlichen Einbindung des in der nördlichen Hälfte der geplanten Parzelle vorgesehenen Wohngebäudes in den vorhandenen Baubestand und zur Gestaltung des dann neuen Ortsrandes werden im Satzungstext und in den Festsetzungen durch Planzeichen grundlegende Gestaltungsvorgaben getroffen. Damit wird auch hier das Ortsbild von Bärndorf durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen neu gestaltet. Die Eingriffe in naturschutzfachlicher Hinsicht werden durch die grünordnerischen Festsetzungen in § 5 der Satzung minimiert und ausgeglichen.

Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 34 BauGB.



3. Verfahrensablauf

3.1 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Die Stadt Bogen wendet das **Vereinfachte Verfahren** gem. § 13 BauGB an. Von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht wird gem. § 13(3) abgesehen.

3.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Mit dem Außer-Kraft-Treten der Aussetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprechend dem AGBauROG zum 31.12.2000 ist auch in Bayern für ein fachlich und rechtlich abgesichertes Vorgehen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Hierfür wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ - ergänzte Fassung vom Januar 2003 - herausgegeben.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen dem differenzierten, sog. **Regelverfahren** bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der **Vereinfachten Vorgehensweise** bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren ist die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste. Im vorliegenden Fall kann dieses Vereinfachte Verfahren angewandt werden, da alle Planungsvoraussetzungen wie folgt erfüllt sind:



4. Bestandsaufnahme und Bewertung der örtlichen Situation

1. Vorhabenstyp

Bei der geplanten Einbeziehungsfläche handelt es sich vom Charakter her um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,3 sein, grünordnerische Festsetzungen nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG werden getroffen.

2. Schutzgut Arten- und Lebensräume

Im Satzungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (intensiv genutzte, organisch (Gülle) stark gedüngte und mehrschürige Wiesenfläche). Die Fläche grenzt auf zwei Seiten direkt an vorhandene Wohngrundstücke an, welche sich nach Nordosten hin weiter fortsetzen. Geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sind in den Festsetzungen vorgesehen.

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

4. Schutzgut Wasser

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor, die zukünftigen Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen (keine Unterkellerung). Geeignete Festsetzungen und Hinweise zum Schutz des Grundwassers werden getroffen.

5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Planung sind weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Grundstück grenzt im Westen, Norden und Nordosten an vorhandene Wohnbebauung an und stellt eine Arrondierung der vorhandenen Siedlung an dieser Stelle dar. Den südlichen Anschluss bilden die Auwiesen des Bogenbachtals. Das Vorhaben beeinträchtigt keine weithin sichtbaren Höhenrücken, Hanglagen oder Erholungsgebiete; für eine orts- und landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der vorgefundenen Situation von Siedlungsbestand, Natur und Landschaft und der in den Satzungstext aufgenommenen, städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wird aus hiesiger Sicht kein weiterer Ausgleichsbedarf gesehen.



5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die asphaltierte Ortsstraße Fl.Nr. 1251/1 mit abschließender kreisförmiger Wendeplatte, welche ihre Erschließungsfunktion unmittelbar auf die geplante Parzelle ausübt. Die Grundstückszufahrt von der Wendeplatte wird so gestaltet, dass ein fußläufiger Zugang und auch eine Zufahrt zum Bogenbachtal vom öffentlichen Straßengrundstück aus verbleibt.

Der Trinkwasseranschluss ist über die Stadtwerke Bogen sichergestellt.

Die Oberflächenwasserableitung erfolgt über einen gesonderten Regenwasserkanal und einen vorhandenen Entwässerungsgraben weiter zum Bogenbach.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über vorhandene Schmutzwasserkanäle zur Kläranlage Bogen.

Die Stromversorgung wird ebenfalls durch die Stadtwerke Bogen vorgenommen.

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



6. Satzungstext

Die Stadt Bogen erlässt nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB folgende Satzung:

§ 1

Die im beiliegenden Lageplan M = 1:1.000 ersichtliche Fläche am südlichen Ortsrand von Bärndorf wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

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

1. Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.
2. Die Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO (= Haupt- u. Nebengebäude, Garagen sowie versiegelte Flächen f. Stellplätze u. Zufahrten) darf max. 0,30 betragen.

§ 4

1. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 1 (eine) begrenzt.
2. Die Anzahl der Vollgeschoße wird auf 2 begrenzt, als max. Wandhöhe wird 4,60 m ab OK angrenzende Erschließungsstraße = Wendehammer festgelegt (entspricht Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß). Der Typ eines „Hanghauses“ ist nicht zulässig.
3. Zulässige Dachformen sind symmetrisch geneigte Satteldächer.
4. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 25° - 40°.
5. Dachgauben bis max. 2,5 m² Vorderansichtsfläche sind nur bei einer Dachneigung ab 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.
6. Die Dacheindeckung ist mit kleinformatischen Dachplatten in Rot-, Braun- oder Grautönen vorzunehmen.
7. Garagen, kleine Nebengebäude und untergeordnete Anbauten können auch mit einem Pult- oder Flachdach versehen werden. In diesen Fällen ist die Ausführung als Blech- oder Gründach zulässig.
8. - entfällt -
9. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig. Südlich der im Plan festgesetzten Baugrenze ist keinerlei höhenmäßige Geländeänderung des als Hausgarten nutzbaren Grundstücksteils - insbesondere keinerlei Geländeauffüllung - zulässig.



§ 5

1. Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.
2. Entlang der neuen Grundstücksränder an der Süd- und Südostseite ist auf mind. 50 % der Längen eine mind. 2-reihige Gehölzpflanzung aus heimischen Gehölzen der folgenden Liste vorzunehmen; Gesamtbreite der Pflanzstreifen mind. 3 m. Die entsprechenden Grenzabstände zum angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstück (2 m mit Sträuchern, 4 m mit Bäumen) sind einzuhalten.

Pflanzabstand. 1 x 1,50 m, Reihen diagonal versetzt, Baumanteil mind. 5 %

Auswahlliste:

Bäume, Mindestpflanzqualität H., 3xv., StU 14-16 od. Hei., 2xv., 200-250 cm

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Betula pendula	- Weiß-Birke	Quercus robur	- Stieleiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winter-Linde

Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten

Sträucher, Mindestpflanzqualität 2xv., 60-100 cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe
Coryllus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa arvensis	- Ackerrose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix caprea	- Salweide
Ligustrum vulgare	- Liguster	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Gem. Hecken- kirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	- Wasserschneeball

Max. 20 % Anteil an Gartenziersträuchern ist zulässig.

3. Bei Baumpflanzungen sind Abstandszonen von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten.
4. Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc. sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, Schotterrasen, wasserdurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind nicht zulässig. (Minimierungsmaßnahme).
5. Evtl. Einfriedungen sind in sockelloser Bauweise durchzuführen (Punktfundamente oder freiwachsende oder geschnittene Laubgehölz-Hecken). Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig. (Minimierungsmaßnahme).

§ 6

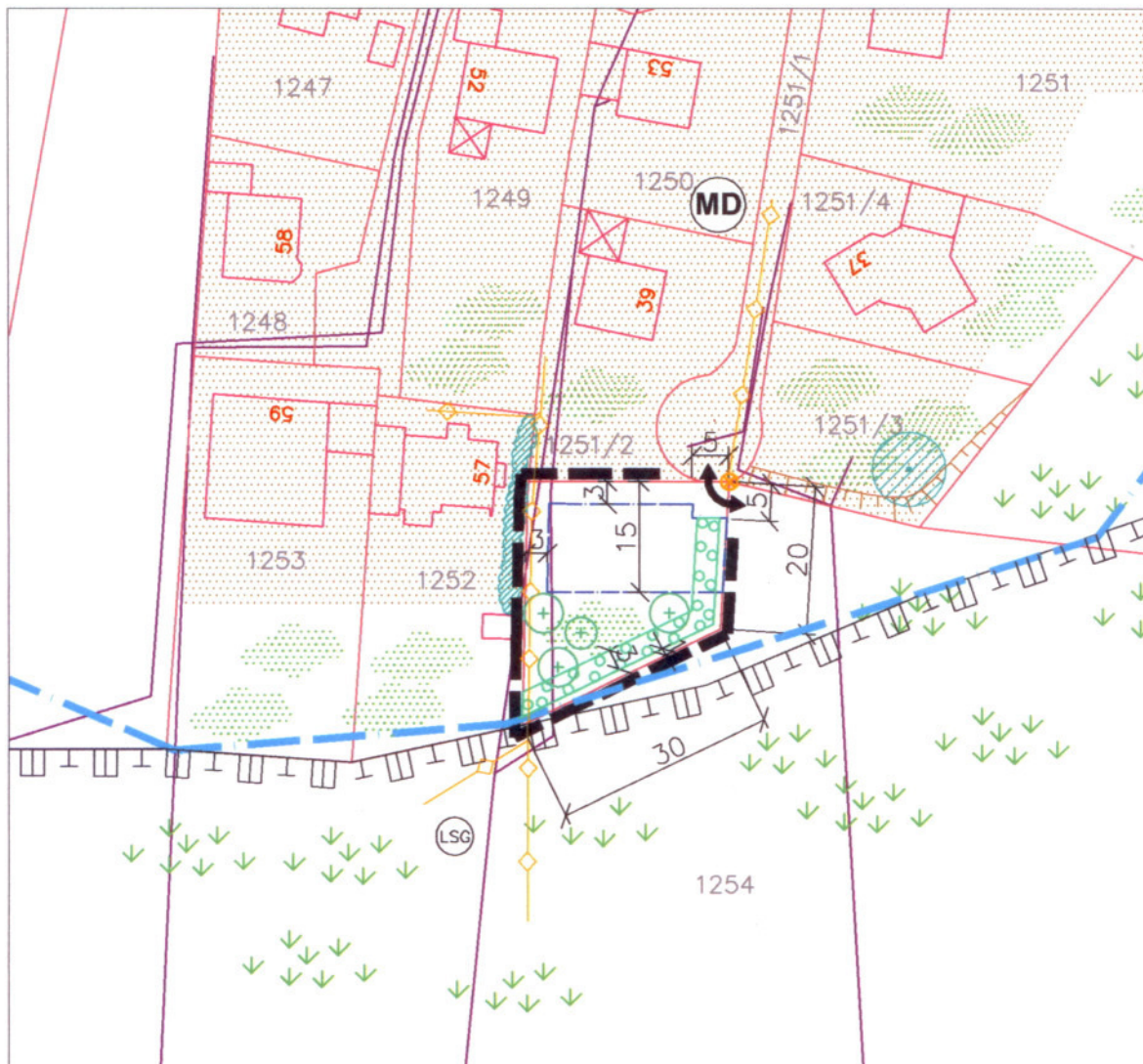
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



7. Hinweise

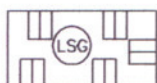
1. Der Bauwerber des geplanten Wohnhauses wird darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können, die zu dulden sind.
2. Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Regensburg- zu melden.
3. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pflanzen“schutz“mitteln sowie auf Streusalz sollte aus Gründen des Wasser-, Boden- und des allgemeinen Naturschutzes auch auf privaten Flächen verzichtet werden.
4. Anfallendes Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück über Mulden oder Rasenflächen weitgehend zurückgehalten und versickert werden bzw. in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Der Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. (Minimierungsmaßnahme). 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 sind dabei zu beachten.
5. Aufgrund der durch den Bogenbach bei Starkregenereignissen verursachten, teilweise hohen Grundwasserstände wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten.

EINBEZIEHUNGSSATZUNG BÄRNDORF

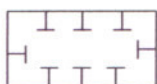


0 10 20 30 40 50 M
LAGEPLAN M=1:1000

HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN DES LANDSCHAFTSPLANS



GRENZE LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET BAYERISCHER WALD



GRENZE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



GRENZE ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET BOGENBACH



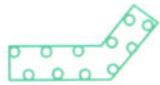
MISCHGEBIET

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

GRZ ≤ 0,30 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IM ABGEGRENZTEN TEILBEREICH



BAUGRENZE § 23 BAUNVO



FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (PRIVAT; AUF MIND. 50 % DER BEIDEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN, MIND. 2-REIHIG; GRENZABSTAND 2M/4M BEACHTEN!)



ANPFLANZEN VON BÄUMEN (1 STK JE 200 QM BEBAUBARE FLÄCHE INNERHALB DER BAUGRENZE = 4 STK) – OHNE STANDORTFESTLEGUNG



FREIE(R) ZUGANG/ZUFAHRT ZU BOGENBACHTAL; KEINERLEI EINZÄUNUNG ZULÄSSIG



GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN



GRUNDSTÜCKSGRENZEN, FLURNUMMERN



GEHÖLZBESTAND



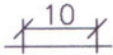
WOHNGEBÄUDEBESTAND



WIESE/DAUERGRÜNLAND



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN/
HAUSGÄRTEN



MASSANGABEN



OBERFLÄCHENWASSERKANÄLE UND -GRÄBEN





STROMKABEL STADTWERKE BOGEN



STRASSENBELEUCHTUNG INCL. SCHALTSCHRANK

NR. 1	SATZUNGSBESCHLUSS	10.12.2008	ES/RO
GEÄNDERT	ANLASS	DATUM	NAMENSZ.

VORHABEN: EINBEZIEHUNGSSATZUNG BOGEN-BÄRNDORF GEMÄSS § 34 ABS. 4 ZIFF. 3 BAUGB		PLAN.NR.: /ANLAGE-NR.: 1.0	
		MASS-STAB: 1:1000	
ZEICHNUNG: LAGEPLAN M=1:1000		DATUM	NAME
		ENTW.:	OKT 08 ESKA
		GEZ.:	OKT 08 HG
		GEPR.:	OKT 08 ESKA
		PLAN-GR.:	42,0x29,7 CM
		PROJ.-NR.:	08-32
AUSGEFERTIGT: BOGEN, DEN FRANZ SCHEDLBAUER 1. BÜRGERMEISTER 		PLANUNG:  dipl.-ing. gerald eska landschaftsarchitekt TEL. 09422/8054-50, FAX 8054-51 ELSA-BRÄNDSTRÜM-STR. 3 94327 BOGEN INTERNET: www.eska-bogen.de 