



STADT
BOGEN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „BREITENWEINZIER“

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Stadt Bogen
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.- Bezirk Niederbayern

1. Fassung gemäß Beschluss der Bauausschusssitzung vom 09.07.2014
Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 13. APR. 2016

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:

Josef Kiss
Hauptstraße 1
94336 Windberg

Tel. 09962/898

.....
Josef Kiss

Aufstellungsverfahren

Aufstellungsbeschluss: Der Stadtrat Bogen hat in der Sitzung vom 1. OKT. 2014 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15. APR. 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit: Der Satzungsentwurf wurde gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04. bis 26.05.2015 öffentlich ausgelegt

Bogen, den 27. APR. 2016


Der Bürgermeister

Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 23.04. bis 26.05.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. und 01.03. - 18.03. 2016

Die Auslegungen nach § 3 Abs. 2 wurden gemäß § 4a BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Bogen, den 27. APR. 2016


Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 13. APR. 2016 die Satzung in der Fassung vom 13. APR. 2016 beschlossen.

Bogen, den 27. APR. 2016


Der Bürgermeister

Ausfertigung:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bogen, den 29. APR. 2016


Der Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29. APR. 2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit wirksam.

Bogen, den 29. APR. 2016

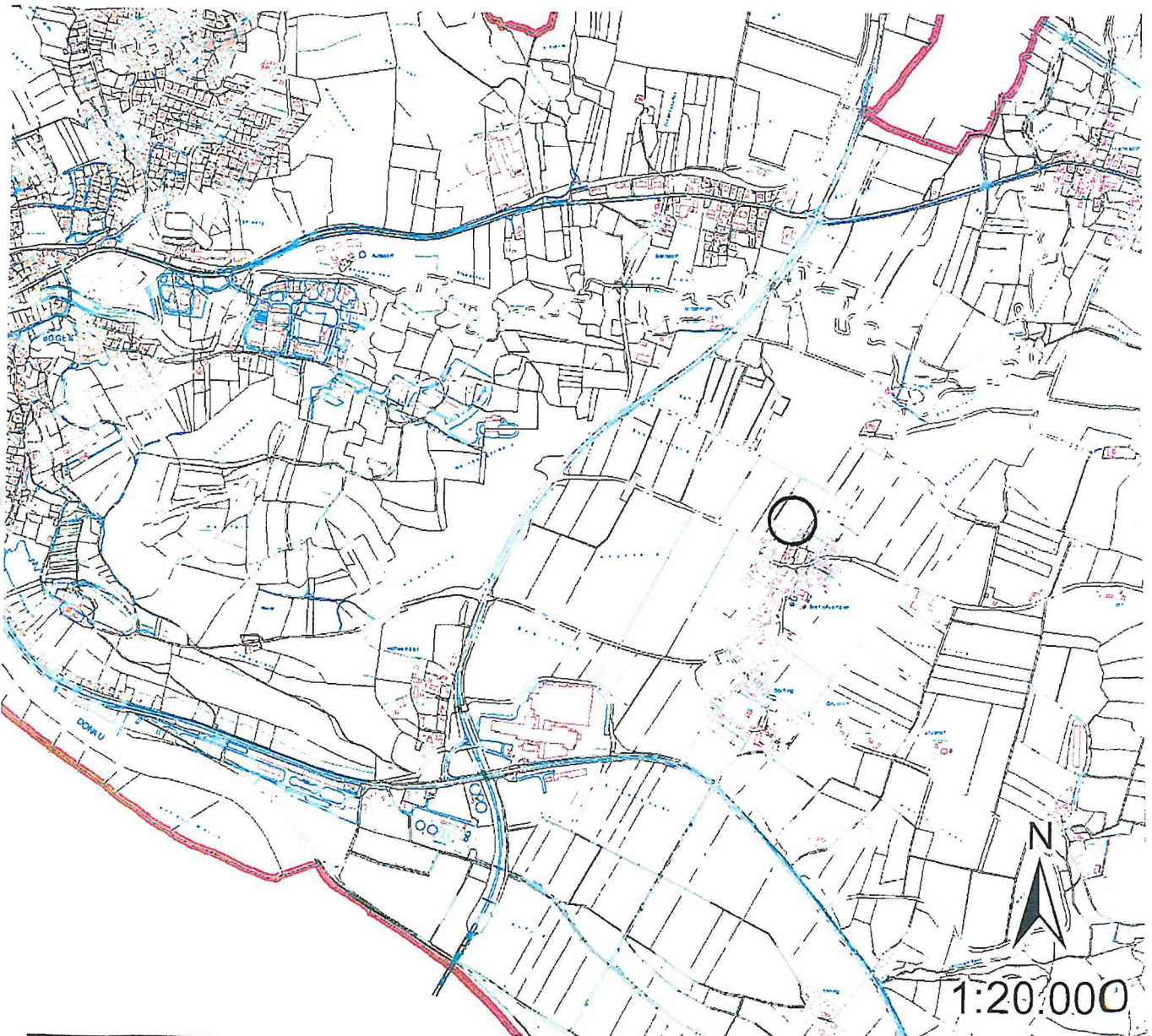

Der Bürgermeister

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 Breitenweinzier.

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

Für eine ca. 3500 qm große Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 687 am Nordrand von Breitenweinzier, Gmkg, Bogenberg, sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung einer die vorhandene Wohnbebauung an diese Stelle arrondierenden Parzellen geschaffen werden.



2. Planungsvorgaben

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom ist die vorgesehene Teilfläche als Außenbereich/landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Im Südosten grenzt die vorhandene Dorfgebietsfläche von Breitenweinzier an, der Übergang nach Norden ist durch die hier als Acker genutzte Bodenbachau ca. 500m entfernt gekennzeichnet.

Die zur Bebauung vorgesehene Einbeziehungsfläche befindet sich außerhalb der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald gem. Art. 10 BayNatSchG, sowie außerhalb einer im Landschaftsplan ausgewiesenen Grenze von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Lage außerhalb von sog. „wassersensiblen Bereichen“ (JÜG).

Zur erforderlichen Einbindung des in der südlichen Hälfte der geplanten Parzellen vorgesehenen Wohngebäuden 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 Breitenweinzier 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 er **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 Südosten hin weiter fortsetzen. Geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sind in den Festsetzungen vorgesehen.

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. (Baugrenzen, Grundflächenzahl, ausschließlich wasserdurchlässige Bauweise bei Garagenzufahrten, PKW-Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen.)

4. Schutzgut Wasser

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

5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Planung sind weder Frischluftschneisen noch Kaltlufteinstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild – angebundene Lage!

Das Grundstück grenzt im Süden und Osten an vorhandene Wohnbebauung an und stellt eine Arrondierung der vorhandenen Siedlung an diese Stelle dar. Den nördlichen Anschluss bilden Aewiesen und Acker des Bogenbachtals (ca. 500m Entfernung bis zum Bogenbachtal). Das Vorhaben beeinträchtigt keine weithin sichtbaren Höhenrücken, Hanglagen oder Erholungsgebiete; für eine orts- und landschaftstypische Einbindung sind geeignete Pflanzmaßnahmen entlang der nordwestl. und nordöstl. Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

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

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die asphaltierte Ortsstraße Fl.Nr. 435 welche ihre Erschließungsfunktion unmittelbar auf die geplante Parzelle ausübt.

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 einen geplanten Pumpschacht zum nächsten naheliegenden SW-Revisionsschacht der Stadt Bogen auf der Gemeindestr. Fl Nr. 435 liegend und dann 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 nördlichen Ortsrand von Breitenweinzier 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 Innenbereichs 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 Flächenf. Stellplätze u. Zufahrten) darf max. 0,30 betragen.

§ 4

1. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei begrenzt.
 2. Die Anzahl der Vollgeschoße wird auf 2 begrenzt, die max. Wandhöhe wird auf 4,70 m ab geplanten Gelände und ab Gemeindemitte begrenzt.
 3. Zulässige Dachformen sind symmetrisch geneigte Satteldächer und Walmdächer.
 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 im kleinformatigen 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. Die Errichtung von Kellergeschossen ist nicht zulässig. (vgl. Kap. 4 Nr. 4)
 9. Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig. Nördlich 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 Nord- und Westseite ist vollständig eine mind. 3-reihige Gehölzpflanzung aus heimischen Gehölzen der folgenden Liste vorzunehmen; Gesamtbreite der Pflanzenstreifen mind. 6 m an der Nordseite, mind. 5 m an der Westseite. Die entsprechenden Grenzabstände zum angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstück (2 m mit Sträuchern, 4 m mit Bäumen bzw. zum angrenzenden Graben (0,5 m mit Str., 2 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	- Winterlinde
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	- Weißdom	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

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). Standort- und landschaftsbilduntypische Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig. (Minimierungsmaßnahme).

§ 6

Sie Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

7. Hinweise

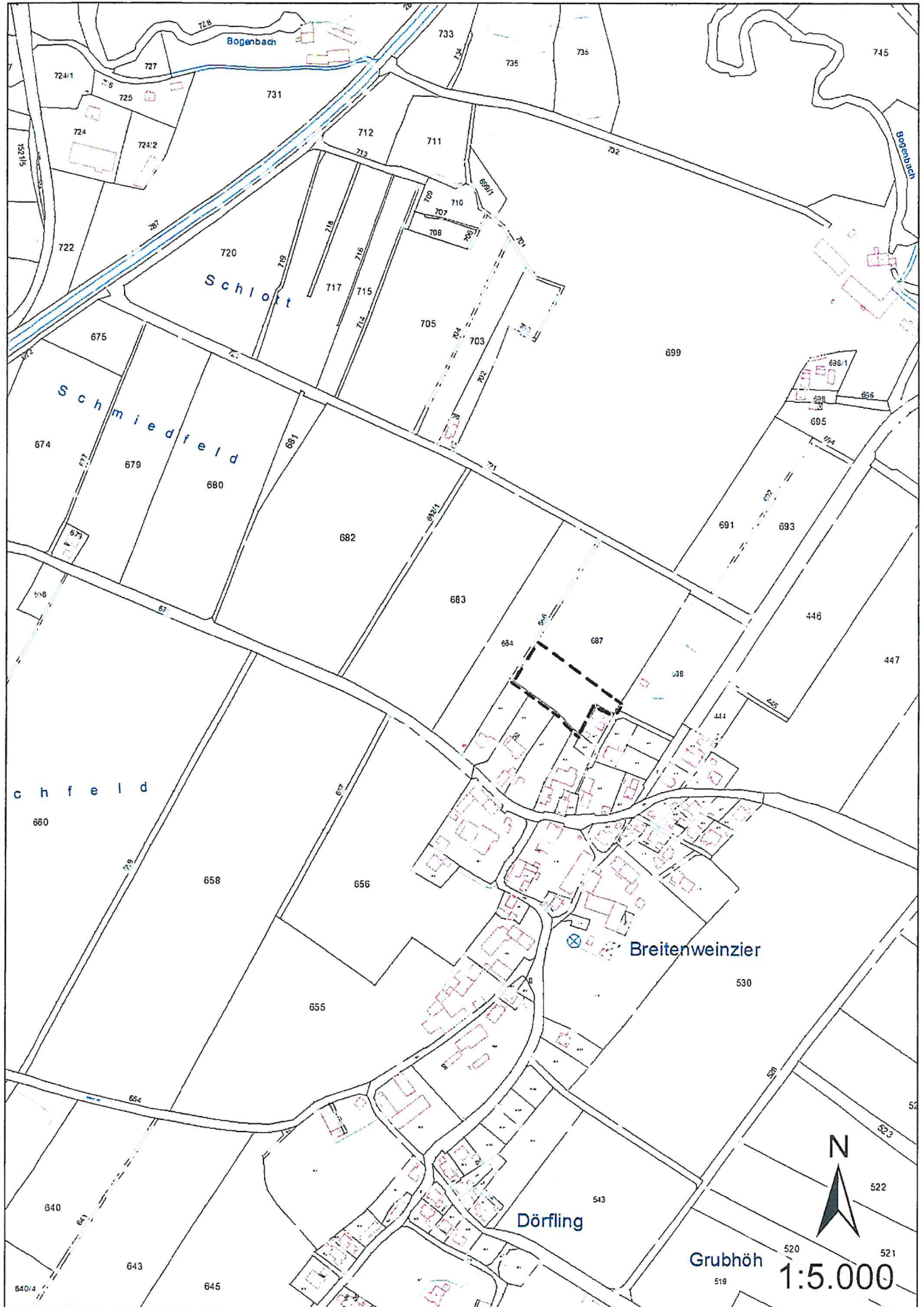
- 1 Die Bauwerber der geplanten Baugrundstücke werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm und Geruchssimmissionen entstehen können, die zu dulden sind.
2. Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommenden 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 ach 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 gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) vom 12.01.2000 sind dabei zu beachten.

8. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Sg. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Landshut
 2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
 3. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
 4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
 5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (ALF) Straubing
 6. Bayerischer Bauernverband, Straubing
 7. Energieversorgungsunternehmen Bayernwerk AG (früher: e-on)
 8. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW SR)
 9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
 10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
 11. Stadtwerke Bogen
-

Stadt Bogen

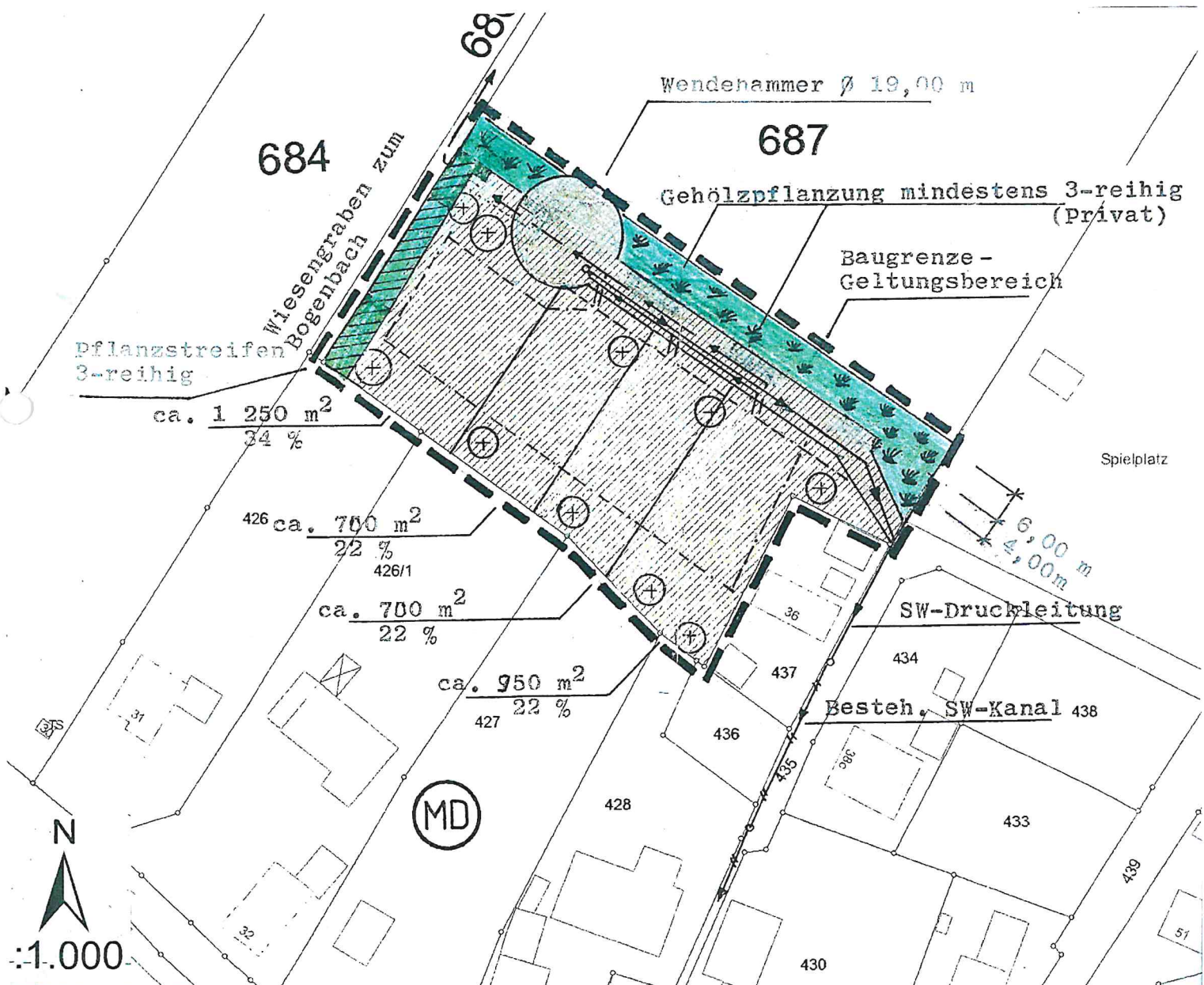
Stadtplatz 56 94327 Bogen Tel. 09422 / 505-230 Fax. 09422 / 505-182



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

"BREITENWEINZIER"

NORDWEST



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

GRZ $\leq 0,30$ MASS DER BAULICHE NUTZUNG IM ABGEGRENZTEN
TEILBEREICH

----- BAUGRENZEN § 23 BAUNVO

BEI ERRICHTUNG WETERER GEBÄUDE GILT:



FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (PRIVAT)
(AUF 50% DER IM PLAN GEKENNZEICHNETEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN,
MIND. 3- REIH.)
- OHNE STADORTFESTLEGUNG UND NUR SOWEIT BISLANG
NICHT SCHON BEPFLANZT

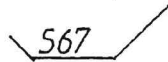


ANPFLANZEN VON LAUB- ODER OBSTBÄUMEN (EIN BAUM JE 300 QM BEBAUBARE
FLÄCHE INNERHALB DER BAUGRENZE)
-OHNE STANDORTFESTLEGUNG

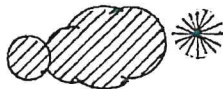


GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG

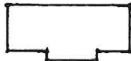
HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN



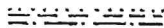
GRUNDSTÜCKSGRENZEN, FLURNUMMERN



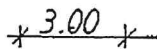
GEHÖLZBESTAND (INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES ZU ERHALTEN)



GEBÄUDEBESTAND



VORH. LEITUNGEN DER BAYERNWERK AG



MASSANGABEN



DORFGEBIET LT. FNP / LP

Nr. 3	SATZUNGSBESCHLUSS VOM
Nr. 2	BILLIGUNGSBESCHLUSS VOM
Nr. 1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS VOM
GEÄNDERT	ANLASS
	DATUM NAMENSZ.

VORHABEN:

„EINBEZIEHUNGSSATZUNG“

BREITENWEINZIER_NORDWEST
GEMÄSS § 34 ABS. 4 ZIFF. BAUGB

ZEICHNUNG:

LAGEPLAN M= 1:1000

AUSGEFERTIGT:

BOGEN; den
FRANZ SCHEDLBAUER
ERSTER BÜRGERMEISTER _____

PLANUNG:

Josef KISS ING. BAUT.
HAUPTSTR. 1, MEIDENDORF
94336 WINDBERG, TEL. 09962/853