

dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt

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

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG
BOGEN - NIEDERMENACH**
gem. § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB

Stadt Bogen
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

1. Fassung vom 30.06.2004

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 22.09.2004

Vorhabensträger:

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

Fon 09422/505-230
Fax 09422/505-182

Franz Schedlbauer
1. 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 23.07.'03 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

Billigung des Vorentwurfs: Der Stadtrat Bogen hat in der Sitzung vom 30.06.'04 den Vorentwurf gebilligt.

Bürgerbeteiligung: Den betroffenen Bürgern wurde gemäß § 13 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07. bis 24.08.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Fachstellenbeteiligung: Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 23.07. bis 24.08.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Satzungsbeschluss: Die Stadt Bogen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 22.09.2004 die Satzung in der Fassung vom 22.09.2004 beschlossen.

Bogen, den 29.10.2004

Der Bürgermeister

Ausfertigung: Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bogen, den 29.10.2004

Der Bürgermeister

Bekanntmachung: Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit wirksam.

Bogen, den 29.10.2004

Der Bürgermeister



1. Anlass und Planungsziel

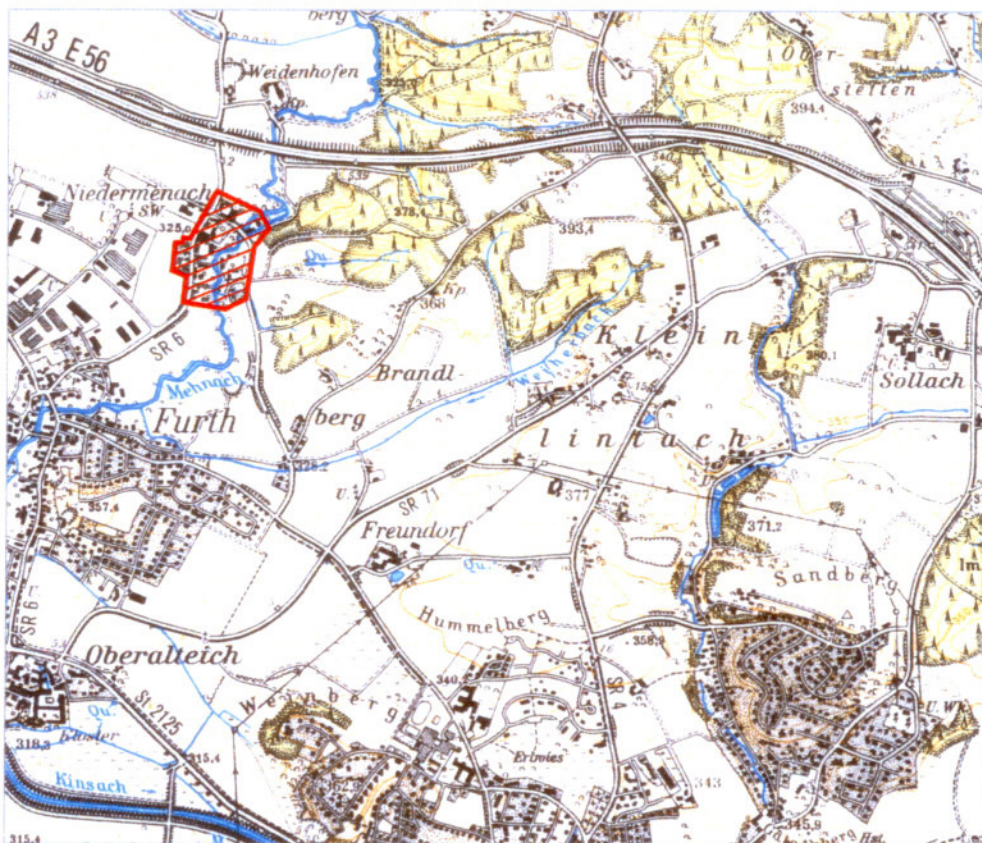
Die Stadt Bogen plant den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB zur Einbeziehung von derzeit nicht bebauten Grundstücksteilen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Niedermenach.

Der Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan derzeit als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO dargestellt.

Mit der Einbeziehung sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von einzelnen weiteren Wohngebäuden sowie eine Bestandssicherung ortstypischer, z.T. naturnaher Gehölzbestände geschaffen werden.

Zur besseren Einbindung möglicher Neubauten in den vorhandenen Baubestand und in die landschaftlich z.T. sensible Umgebung des Menachtales werden im Satzungstext einige grundlegende Gestaltungsvorgaben getroffen.

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



Ausschnitt TK 1:25.000



2. Verfahrensablauf

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 erforderlichen Planungsvoraussetzungen erfüllt sind.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung der örtlichen Situation

1. Vorhabenstyp

Bei den bebaubaren Teilflächen der vorliegenden Einbeziehungssatzung handelt es sich vom Charakter her um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.

2. Schutzgut Arten- und Lebensräume

In den bebaubaren Gebieten liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (teilversiegelte Flächen, strukturarme Zier- u. Nutzgärten / intensiv beanspruchte Gärten). Geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung in Zusammenhang mit evtl. Neubauten sind in den Festsetzungen vorgesehen.

Sämtliche naturschutzfachlich wertvollen Flächen (Talraum der Menach mit Ufergehölzbestand, kartierte Biotop, weitere erhaltenswerte Gehölzbestände) sind von einer zukünftigen Bebauung ausgenommen.

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.



4. Schutzgut Wasser

Zukünftig zulässige Baukörper werden aufgrund ihrer Lage auf der Hochterrasse nicht ins Grundwasser eindringen (bzw. werden nur in kellerloser Bauweise zugelassen).

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet für den Ortsteil Niedermench ist nicht bekannt; berücksichtigt und im Plan eingetragen sind die seitlichen Überschwemmungslinien des Menach-Hochwassers vom Dez. 1988 (nachrichtlich übernommen aus „Lageplan Menach, Gde. Nr. 05“ des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom Febr. 1996).

5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Planung sind weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

Bebaubare Restflächen grenzen an bestehende Bebauung an, beeinträchtigen keine weithin sichtbaren Höhenrücken, Hanglagen oder maßgebliche Erholungsgebiete; für eine orts- und landschaftstypische Einbindung sind - zusätzlich zum vorhandenen, z.T. dichten Ufergehölzbestand der Menach - geeignete Maßnahmen vorgesehen.

Aufgrund der vorgefundenen Situation von Natur und Landschaft auf zukünftig bebaubaren Flächen und der in den Satzungstext aufgenommenen, städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen besteht somit entsprechend dem Leitfaden **kein weiterer Ausgleichsbedarf.**



4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist über die vorhandene Kreisstraße nach Mitterfels, über die Gemeindeverbindungsstraße nach Brandlberg und über vorh. Zufahren zu den z.T. rückwärtigen Hof- und Gartengrundstücken gewährleistet.

Der Trinkwasseranschluss ist über die Stadtwerke Bogen GmbH sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird derzeit noch dezentral entsorgt, die Abwasserentsorgung ist zukünftig über die zentrale Abwasseranlage der Stadt Bogen geplant.

Überschüssiges Oberflächenwasser von privaten Dach- und Stellplatzflächen wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert bzw. in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt.

Die Stromversorgung wird durch das Energieversorgungsunternehmen e-on (Vils-hofen) vorgenommen.

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



5. Immissionsschutz

Bauwerber von Wohnhäusern werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch vorhandene landwirtschaftliche Betriebe auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen entstehen können, die zu dulden sind.

6. Satzungstext

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

§ 1

Die im beiliegenden Lageplan M = 1:1.000 ersichtlichen Flurnummern von Niedermench werden 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.

§ 3

1. Die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO (= Haupt- u. Nebengebäude, Garagen sowie versiegelte Flächen f. Stellplätze u. Zufahrten) darf max. 0,3 je Baugrundstück betragen. Für bestehende landwirtschaftliche Betriebe bzw. Hofanwesen sind Überschreitungen zulässig.
2. Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind einzuhalten.

§ 4

1. Die Anzahl der Vollgeschoße wird auf 2 begrenzt, als max. Wandhöhe bei Neubauten und nicht unwesentlichen Bau- bzw. Umbaumaßnahmen im Bestand werden 6,30 m ab Urgelände festgelegt.
2. Zulässige Dachform bei Wohngebäuden ist das symmetrische Satteldach, bei Anbauten an Wohngebäude sowie für Nebengebäude auch das - ggf. gegeneinander versetzte - Pultdach.
3. Als Dachneigungen bei Satteldächern sind zwischen 22° und 38°, bei Pultdächern 5°-15° zulässig.
4. Dachgauben sind nur bei Satteldächern und nur bis max. 2,5 m² Vorderansichtfläche zulässig.
5. Die Dacheindeckung ist in gedeckten (nicht glänzenden) Rot-, Braun- oder Grautönen vorzunehmen.
6. Bei anstehendem Grundwasser im Bereich evtl. (zunächst) vorgesehener Kellergeschoße ist nur eine kellerlose Bauweise zulässig; Baukörper dürfen nicht in das Grundwasser eindringen.



§ 5

1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang mindestens 70 % der gekennzeichneten Grundstücksgrenzen ist eine mind. 3-reihige, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen.

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	Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Betula pendula	- Weiß-Birke	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata	- Winter-Linde
Obstbäume in heimischen Arten u. Sorten		Quercus robur	- Stiel-Eiche

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. Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
		Salix in Sorten	- Weidenarten

2. Je neuem Hauptgebäude sind auf dem dazugehörigen Grundstück zusätzlich mindestens zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.
3. Garagen- und Hofzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hof- u. Lagerflächen etc. sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteine, Schotterrassen, wasserdurchlässige Betonsteine etc.). „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.
4. Anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken über ausreichend dimensionierte Versickerungsflächen (z.B. Rasenmulden, Sickerschächte od. dgl.) zurückzuhalten und - wenn möglich - zu versickern bzw. in Regenwasser-nutzungsanlagen zu sammeln. 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. Einfriedungen sind in sockelloser Bauweise durchzuführen (Punktfundamente bzw. freiwachsende oder geschnittene Laubgehölz-Hecken; Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig).
6. Art und Umfang der geplanten Oberflächenwasserbehandlung sowie der Pflanzmaßnahmen sind in Verbindung mit den jeweiligen Bauanträgen in Form von Freiflächengestaltungsplänen darzulegen.
7. Bis zur Fertigstellung des geplanten Anschlusses von Niedermench an die zentrale Abwasseranlage der Stadt Bogen sind die Anwesen - auch evtl. neu zu errichtende - über Drei-Kammer-Ausfaulgruben vorzureinigen.

§ 6

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



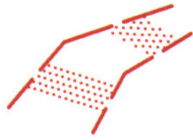
10. Hinweise zu evtl. Bodendenkmälern

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 - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

Dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege ist die Möglichkeit zu schaffen, so frühzeitig wie möglich vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine bauvorgreifende Sondagegrabung vorzunehmen.

Sollten hierbei Bodendenkmäler größerer Bedeutung entdeckt und durch die geplanten Baumaßnahmen zerstört werden, kann eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn der Antragsteller es ermöglicht, das Bodendenkmal auf seine Kosten bauvorgreifend freizulegen und zu dokumentieren.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



FLÄCHEN, DIE VON ZUKÜNFTIGER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

- AUS WASSERWIRTSCHAFTLICHEN GRÜNDEN GEM. § 32 WHG (Z.T. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET DER MENACH V. DEZ 1988)
 - AUS NATURSCHUTZFACHLICHEN GRÜNDEN (KARTIERTES BIOTOP, ERHALTENSWERTE, (Z.T. UFER-)GEHÖLZBESTÄNDE)
 - AUS TOPOGRAPHISCHEN GRÜNDEN (HANGLEITEN ZUR MENACH HIN)
 - AUS ORTSPLANERISCHEN GRÜNDEN (INNERÖRTLICHER GRÜNZUG)
- EINFRIEDUNGEN GEM. § 5 ZIFF. 5 DER FEST. DURCH TEXT SIND ZULÄSSIG



GELÄNDEVERÄNDERUNGEN INNERHALB DER ÜBERSCHWEMMUNGSLINIE SIND NUR ZULÄSSIG, SOWEIT SIE MIT WASSERRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN VEREINBAR SIND.

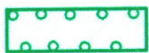


FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

- LAUBGEHÖLZBESTAND INNERHALB DER O.G., VON WEITERER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN FLÄCHEN
- BAUMGRUPPE "ALTE LINDE MIT OBSTBAUMBESTAND" AN DER NÖRDLICHEN GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- ORTBILDPRÄGENDER UND ORTSBILDGLIEDERNDER GEHÖLZBESTAND SÜDLICH DER STRASSE NACH BRANDLBERG (AB DER ABZWEIGUNG VON DER SR6)

GRZ \leq 0,3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG JE BAUGRUNDSTÜCK (GILT NICHT FÜR BESTEHENDE LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE BZW. HOFANWESEN)



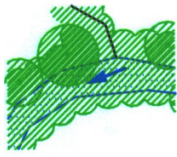
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN AUF 70% DER GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN (PRIVAT; S. § 5 DER SATZUNG; NUR IN VERBINDUNG MIT NEUBAUMASSNAHMEN!)



GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.10



MENACH MIT UFERGEHÖLZSAUM



SEITLICHE ÜBERSCHWEMMUNGSLINIEN DES MENACH-HOCHWASSERS VOM DEZ. 1988 (NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN AUS "LAGEPLAN MEHNACH, GDE. NR. 05" DES WWA DEG VOM FEB. 1996)



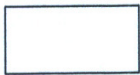
BIOTOP NR. 660.07 "MENACH ZWISCHEN HASELBACH UND FURTH"



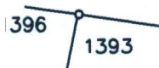
WEITERER GEHÖLZBESTAND: LAUBBAUM, NADELBAUM
GEHÖLZGRUPPE



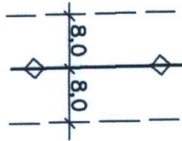
GEBÄUDEBESTAND



HAUSGÄRTEN, WIESENFLÄCHEN / ZUFAHRTEN, STELLFLÄCHEN,
TERRASSENBEREICHE



GRUNDSTÜCKSGRENZEN, FLURNUMMERN



e.on 20 kV-MITTELSPANNUNGSFREILEITUNG MIT SICHERHEITZ-
ZONE - JE 8 M BEIDERSEITS DER LEITUNGSSACHSE

NR. 1	SATZUNGSBESCHLUSS	22.09.04	HG/ESKA
GEÄNDERT	ANLASS	DATUM	NAMENSZ.

VORHABEN: EINBEZIEHUNGSSATZUNG BOGEN - NIEDERMENACH 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.: APRIL 04 ESKA GEZ.: APRIL 04 GK GEPR.: 30.06.04 ESKA PLAN-GR.: 59,4x51,0 CM PROJ.-NR.: 03-45
	PLANUNG: dipl.-ing. gerald eska landschaftsarchitekt TEL. 09422/8054-50, FAX 8054-51 ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3 94327 BOGEN INTERNET: www.eska-bogen.de
	AUSGEFERTIGT: BOGEN, DEN 29.10.2004..... FRANZ SCHEDLBAUER 1. BÜRGERMEISTER