

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

gem. § 34 Abs 4 Satz 1 Nr 3 BauGB

GEMEINDE:
ORT:

LEIBLFING
HANKOFEN

LANDKREIS:

STRAUBING-BOGEN

HIW

HORNBERGER,
ILLNER, WENY
Gesellschaft von
Architekten mbH

Stand 02.07.2003

PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

Das innerörtlich an die Kreisstraße SR 17 grenzende Areal Grundstückes Fl. Nr. 5 ist mit den Wohn- und Nebengebäuden eines landwirtschaftlichen Anwesens bebaut. Der rückwärtige Bereich ist bebauungsfrei und bauplanungsrechtlich dem sog. Außenbereich zuzuordnen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan entspricht der örtlichen Situation. Der Eigentümer des Anwesens beabsichtigt im Zusammenhang mit dem Hofkomplex ein neues Wohnhaus zu errichten. Um hierfür die Genehmigungsvoraussetzungen zu schaffen, soll die rückwärtige Grundstücksfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hankofen einbezogen werden. Den westliche Bezugspunkt der arrondierten Fläche bildet eine Bauflucht von der bestehenden Scheune im Süden zu der bereits genehmigten Erweiterung der Stallung auf dem Nachbargrundstück im Norden. Südlich der Kreisstraße erstreckt sich die Bebauung über diese Bauflucht hinaus in westlicher Richtung

ERSCHLIESSUNG

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Zufahrt zur Kreisstraße SR 14.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Aitrachtalgruppe.

Die Schmutzwässer können durch einen Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung des Abwasserzweckverbandes Reißinger-Bachtal entsorgt werden. Das Niederschlagswasser wird gedrosselt in den neu an den westlichen Feldweg verlegten Graben oder den best. Graben eingeleitet.

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

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG VEREINFACHTES VORGEHEN

Beschreibung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen:

Lage Planungsgebiet: Westlicher Ortsrand in Hankofen, Gemeinde Leiblfing, nördlich dem Reißinger Bach und der Kreisstraße SR 14,
Naturraum: Unterbayerisches Hügelland
Vegetationsgebiet: Erlen-Eschen-Auwald (Bachtäler), angrenzend Reiner-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald
Geländeexposition: nach Süden abfallendes Gelände flacher werdend

Bestand

Das Planungsgebiet ist lt. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als intensiv genutztes Grünland ausgewiesen. Die Fläche liegt im westlichen Ortseingangsbereich von Hankofen und grenzt an das Dorfgebiet (MD). Südlich liegt der Reißinger Bach. Der Bach und seine angrenzenden Ufer sind naturfern ausgebaut.

Auf dem Planungsgebiet befinden sich keine natürlichen Gehölzstrukturen. Angrenzende Grünstrukturen und Gehölze sind anthropogen geprägt.

Aussagen lt. Landschaftsplan:

- Erhalt der Grünlandnutzung, Extensivierung anstreben
- Ortsrand: Gestalterische Maßnahmen zur Ortsabrundung und Landschaftsgestaltung

Bewertung

- Das künftige Baugrundstück liegt auf einer Fläche die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft hat. Die Fragen der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise können durchgängig mit „ja“ beantwortet werden.
- Die Bebauung erweitert das Dorfgebiet in westlicher Richtung bis zu der Bauflucht eines bereits bestehenden landwirtschaftlich genutzten Gebäudes.
- Die Bebauung bedeutet einen Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche.
- Durch Überbauung und Befestigung offener Bodenflächen tritt geringfügig erhöhter oberirdischer Abfluss von Niederschlagswasser auf.

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 oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebietes betragen.</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. b. Zäunen
Sockelmauern	
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

5. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Leiblfing folgende Satzung:

§ 1

Die im beigefügten Lageplan ersichtliche Fläche am westlichen Ortsrand von Hankofen wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt. Der Gebäudestandort darf die im Plan dargestellte westliche Baugrenze nicht überschreiten (fiktive Bauflucht zwischen den Gebäudeecken der gepl. Stallung und der best. Scheune).

§ 4

Neue Gebäude sind der möglichen Überschwemmungsgefahr (Reißinger Bach HW₁₀₀) angepasst zu planen.

§ 5

Mit dem Bauantrag des Wohnhauses ist der Nachweis für den Ausgleich an verlorenggehendem Retentionsraum zu führen (Abbruchantrag Scheune).

§ 6

Niederschlagswasser darf nur gedrosselt in den als Vorfluter dienenden Gräben eingeleitet werden. Die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENNOG) sind zu beachten.

§ 7

Einfriedungen und Zäune sind nur in sockelloser Ausführung zulässig.
Den Retentionsraum beeinflussende Aufschüttungen sind unzulässig

§ 8

Die Befestigung von Stellplätzen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.

§ 9

Private Grünflächen

Je 200 m² Gartenfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum (max. Baum 2. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Artenauswahl:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier*	Felsenbirne
Carpinus*	Hainbuche
Malus *	Apfel
Prunus *	Kirsche
Pyrus *	Birne
Sorbus *	Eberesche

Obstbäume**

* Bäume in Arten und Sorten;

Pflanzqualität:

Hochstämme/Stammbüsche 3xv, m. B., STU 16/18 oder Solitärs

Freiwachsende, geschnitten Hecken und die Verwendung von Nadelgehölzen

Die Verwendung von Nadelgehölzen wie Lebensbaum (Thuja), Chamaecyparis (Scheinzypresse), Fichten (Picea) für Hecken sind nicht zulässig. Als Ersatz für immergrüne Gehölze bietet sich der Liguster in Art und Sorten an.

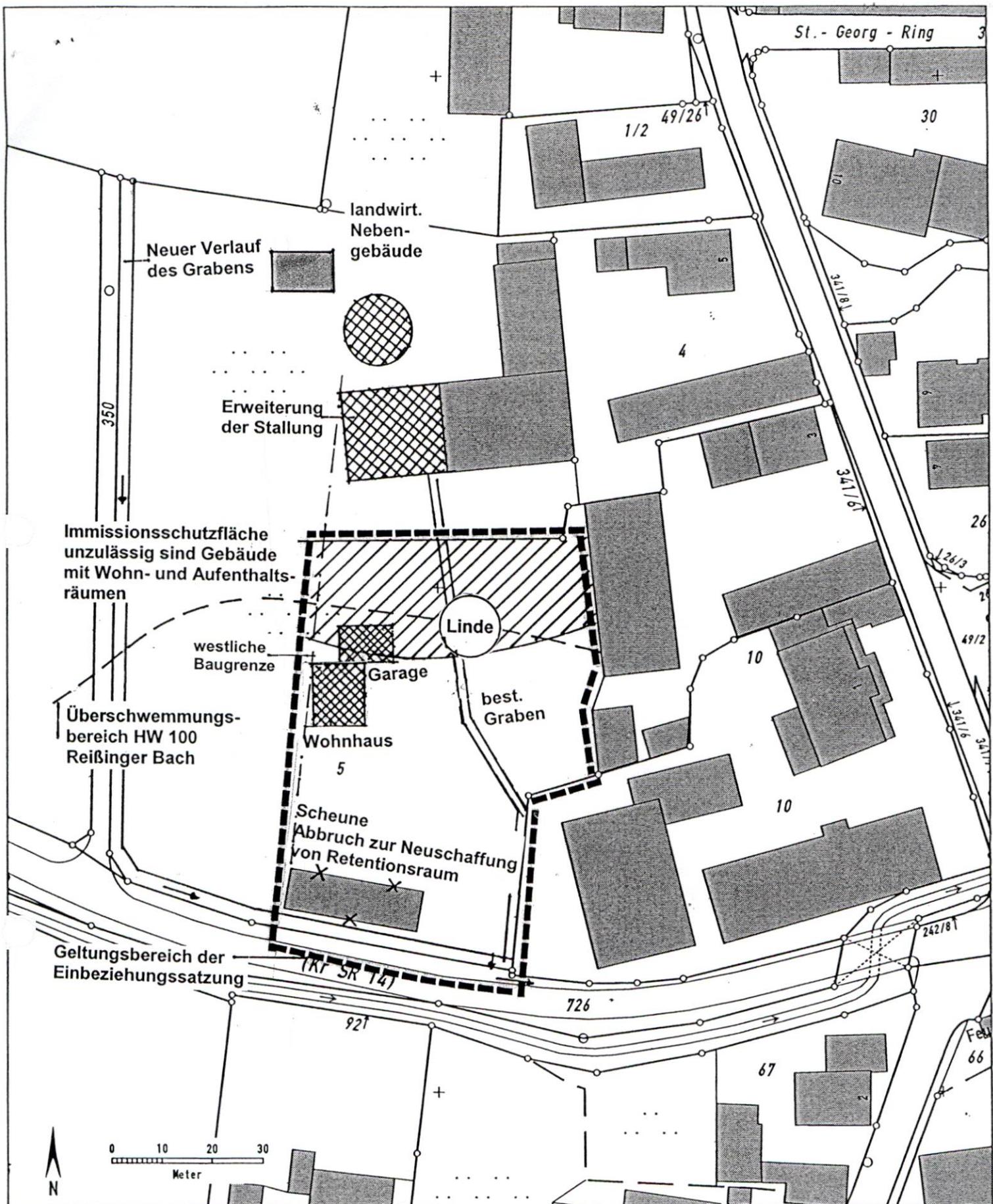
Verbot von durchgehenden Sockelzonen zur Einzäunung

Durchgehende Sockelzonen für Einzäunungen sind nicht gestattet.

Für Einfriedungen werden Punktfundamente für die Pfosten der Zäune oder freiwachsende Hecken empfohlen.

§ 10

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Hankofen

Vermessungsamt Straubing, 11.04.2002

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.

Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

VERFAHREN

1. BÜRGERBETEILIGUNG:

Leiblfing, 15.07.2003

X [Signature]
Frank, 1. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02 bis 27.02 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. FACHSTELLENBETEILIGUNG: Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde

Leiblfing, 07.07.2003

X [Signature]
Frank, 1. Bürgermeister

gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 25.02 bis 27.02 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. SATZUNG:

Leiblfing, 07.07.2003

X [Signature]
Frank, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.07.2003 die Satzung beschlossen.

4. GENEHMIGUNG:

Straubing,

Landratsamt Straubing-Bogen

Die Satzung wurde gem. § 6 BauGB dem Landratsamt Straubing-Bogen zur Genehmigung vorgelegt.

Gem. § 34 BauGB genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen vom ..2.8..Juli 2003

5. AUSFERTIGUNG:

Leiblfing, 11.08.2003

X [Signature]
Frank, 1. Bürgermeister

Straubing, ..2.8..Juli 2003

Landratsamt
Straubing-Bogen

[Signature]
Ermer

Oberregierungsrat

6. BEKANNTMACHUNG:

Leiblfing, 11.08.2003

X [Signature]
Frank, 1. Bürgermeister

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am 01.08.03 bekannt gemacht.



Planung:



.....
Datum / Unterschrift

geä. 11.09.2002
gea. 16.06.2003
gea. 02.07.2003