

EINBEZIEHUNGSSATZUNG nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

GEMEINDE: LEIBLFING
ORT: HANKOFEN / KOLBSTRASSE
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

Stand: 26.03.2008

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist die vorgesehene Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 159. Derzeit richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung dieses Vorhabens nach § 35 BauGB mit der Folge, dass der geplante Neubau nicht zulässig ist. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Einfamilienwohnhauses zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Leiblfing für Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 151 und Fl. Nr. 159 eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung werden die o.g. Grundstücksflächen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hankofen zugeordnet.

Eine Bebauung der einbezogenen Außenbereichsflächen steht im Einklang mit einer organischen Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

2. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über eine Anbindung an die Kolbstraße vorgesehen.

Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Aitrachtalgruppe gesichert.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Reißinger-Bachtal.

Elektro:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der E.ON Energie AG sichergestellt.

Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

3. Örtliche Situation



Blickrichtung Norden

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die einbezogenen Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Fl. Nr. 151 Wiese, Fl. Nr. 159 Acker). Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt über die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

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: Allgemeines Wohngebiet
1.2 <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

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 standortgerechten Baum- u. Straucharten. Verbot v. Sockelmauern b. Zäunen
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: Verwendung wasser- durchlässiger 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:

Pflanzen von Obstbäumen bzw. standortgerechten Bäumen

II. SATZUNG

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

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. 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 1:1000

§ 4 Textliche Festsetzungen

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.
- b) - Hauptgebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach auszubilden (Dachneigungsspielraum 18°-30°). Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten in roter bis brauner Farbgebung zu verwenden.
- 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.
- Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu 0,75 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

Bei den künftigen Baugrundstücken sind je Bauparzelle mind. 3 standortheimische Laubbäume zu pflanzen.
Die Arten sind aus untenstehender Liste auszuwählen.

<i>Botanischer Name</i>	<i>Deutscher Name</i>
Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Espe, Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere, Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
Obstbäume heimischer Arten und Sorten sowie Wildobst	

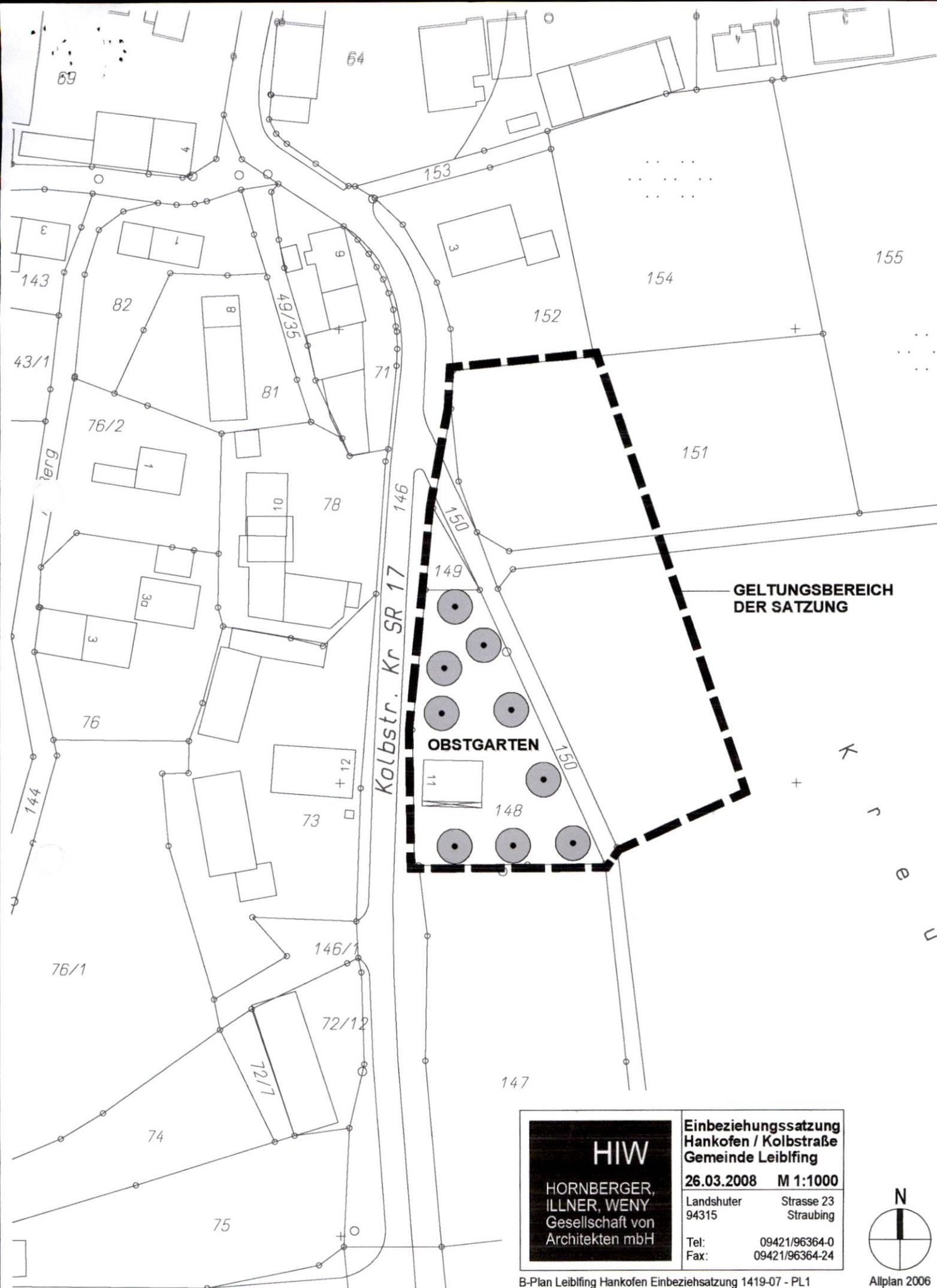
Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume als Heister, 2 xv, 150-200cm; Obstbäume mindestens als Hochstamm.
Soweit verfügbar ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden:
Herkunftsgebiet 9 Molassehügelland / Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft, Alpen

§ 5 Hinweise

- a) Landwirtschaft
Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.
- b) Abfallzweckverband
Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangsstraße bereitzustellen.
- c) Niederschlagswasserableitung
Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden.
Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).
- d) 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.
- e) Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG

OBSTGARTEN

Kolbstr. Kr SR 17

 <p>HIW HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH</p>	<p>Einbeziehungssatzung Hankofen / Kolbstraße Gemeinde Leiblfing</p>	
	<p>26.03.2008 M 1:1000</p>	
	<p>Landshuter 94315</p>	<p>Strasse 23 Straubing</p>
	<p>Tel: 09421/96364-0 Fax: 09421/96364-24</p>	



III. VERFAHREN (vereinfachtes Verfahren)

1. ÖFFENTLICHKEITS-
BETEILIGUNG:

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.07 bis 21.01.08 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Leiblfing, 04. April 2008

1. Bürgermeister Frank



2. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 10.12.07 bis 21.01.08 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Leiblfing, 04. April 2008

1. Bürgermeister Frank
1. Bürgermeister



3. SATZUNG:

Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.03.08 die Satzung beschlossen.

Leiblfing, 04. April 2008

1. Bürgermeister Frank
1. Bürgermeister



4. AUSFERTIGUNG:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leiblfing, 04. April 2008

1. Bürgermeister Frank
1. Bürgermeister



5. BEKANNTMACHUNG:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 07.04.08 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Leiblfing, 07. April 2008

1. Bürgermeister Frank
1. Bürgermeister



Planung:



26.03.2008

.....
Datum / Unterschrift