

- Original -

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

**GEMEINDE:**  
**ORT:**  
**LANDKREIS:**

**LEIBLFING**  
**HANKOFEN / PATER-BRUNO-STRASSE**  
**STRAUBING-BOGEN**

## **I. BEGRÜNDUNG**

### **1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung**

Planungsanlass ist die vorgesehene Errichtung von 3 Einfamilienhäusern auf der südlichen Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 520. Derzeit richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung der geplanten Vorhaben nach § 35 Bau GB mit der Folge, dass die geplanten Wohngebäude nicht zulässig wären.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Gebäude zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Leiblufing für die im Lageplan dargestellte Fläche eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird die o.g. Fläche dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hankofen zugeordnet.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist dieser Bereich bereits als künftiges Wohnbaugebiet (WA) dargestellt. Eine Bebauung der einbezogenen Flächen steht daher im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes Hankofen.

### **2. Erschließung**

#### **Verkehr:**

Die verkehrstechnische Erschließung ist über private Zufahrten zur Pater-Bruno-Straße vorgesehen (Ortsdurchfahrt der Kreisstraße SR 17).

#### **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.

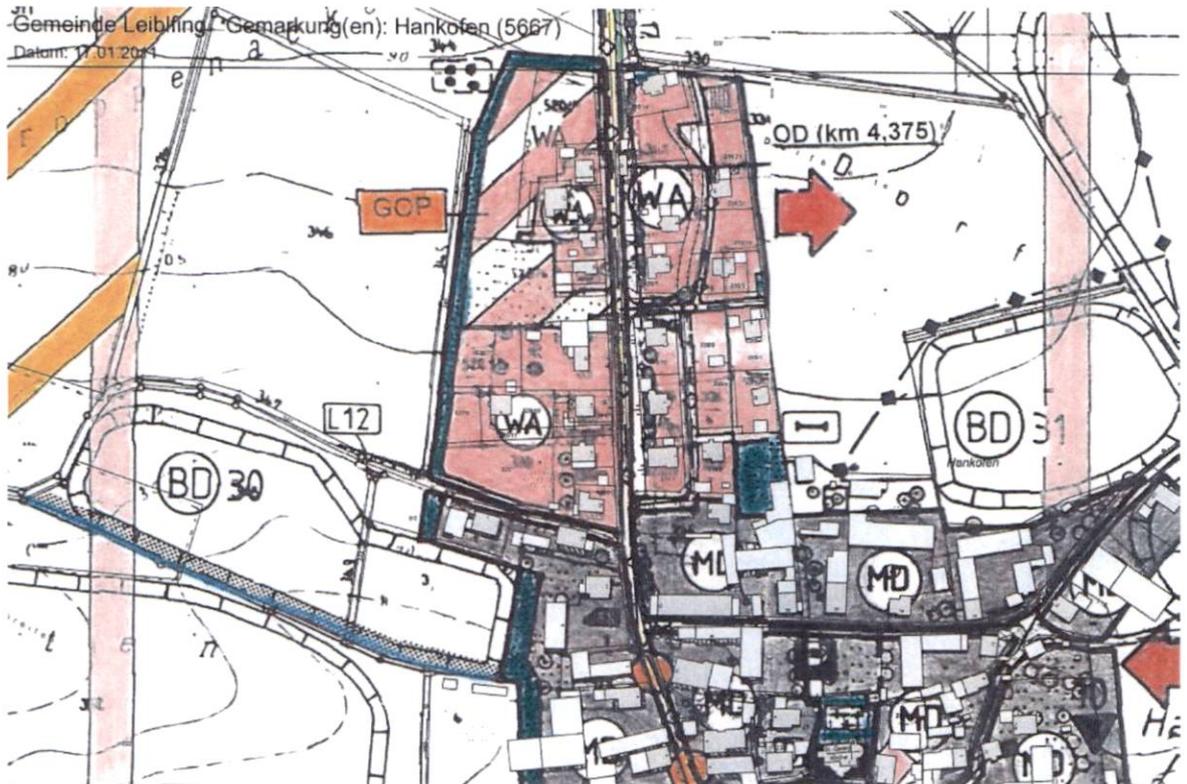
#### **Elektro:**

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. Auszug Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



### 4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die einbezogene Fläche wird derzeit als Acker bzw. Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. 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

<b>0. Planungsvoraussetzungen</b>		
	<i>Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Einbeziehungssatzung
<b>1. Vorhabenstyp</b>		
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  <b>Art des Vorhabens:</b>  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

<b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b>		
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 Biotop- 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  <b>Art d. Maßnahmen:</b> Verwendung von standortgerechten Baum- u. Straucharten. Verbot v. Sockelmauern b. Zäunen
<b>3. Schutzgut Boden</b>		
	<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  <b>Art d. Maßnahmen:</b>  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 Leiblfing 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) - Je Parzelle ist pro angefangene 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

## § 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  
Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangstraße 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).  
Die angrenzenden Privatgrundstücke dürfen nicht durch die Ableitung von Oberflächenwasser beeinträchtigt werden.
- 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.
- f) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten erfolgt mit sickerfähigen Belägen.
- g) Einzäunungen sind ohne durchlaufende Streifenfundamente auszuführen.

## § 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

-  bestehende Gebäude
-  geplante Gebäude (Schemabaukörper)
-  private Straßenverkehrsfläche
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Geltungsbereich der Satzung

<b>HIW</b> HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH	EINBEZIEHUNGSSATZUNG HANKOFEN PATER - BRUNO - STRASSE GEMEINDE LEBLFING 18.04.2011	
	LANDQUARTER 94506 TEL. FAX	STRASSE 23 STRAUBING 08421/96384-0 08421/96384-24

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 14.02.2011 bis 21.03.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Leiblfing, *27. April 2011*



1. Bürgermeister

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 14.02.2011 bis 21.03.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Leiblfing, *27. April 2011*



1. Bürgermeister

3. SATZUNG:

Die Gemeinde Leiblfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.04.2011 die Satzung beschlossen.

Leiblfing, *27. April 2011*



1. Bürgermeister

4. AUSFERTIGUNG:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leiblfing, *27. April 2011*



1. Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG:

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

Leiblfing, *29. April 2011*



1. Bürgermeister

Planung:



*Fassung*  
18.04.2011

*GM*  
*29. April 2011*

Datum / Unterschrift

