

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

GEMEINDE:
ORT:
LANDKREIS:

WINDBERG
IRENSFELDEN
STRAUBING-BOGEN

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses an der Ecke Weiherweg / Kapellenweg in Irensfelden.

Das Areal ist derzeit Bestandteil einer innerörtlichen Freifläche.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist zwar die Bautiefe einer einzeiligen Bebauung westlich des Kapellenweges bereits als Dorfgebiet (MD) gekennzeichnet; die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss jedoch derzeit nach § 35 BauGB erfolgen.

Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentiellen Bauflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Irensfelden liegen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Windberg eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Irensfelden zugeordnet.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Irensfelden geschaffen werden.

2. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Gemeindestraße gesichert.

Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über die gemeindliche Kläranlage in Hunderdorf.

Elektro:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der e.on 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.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die einbezogene Fläche wird derzeit 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

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: Dorfgebiet
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 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 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 Windberg 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 mind. 3 standortheimische Laubbäume je Hausgrundstück zu pflanzen.
Die Arten sind aus untenstehender Liste auszuwählen.

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

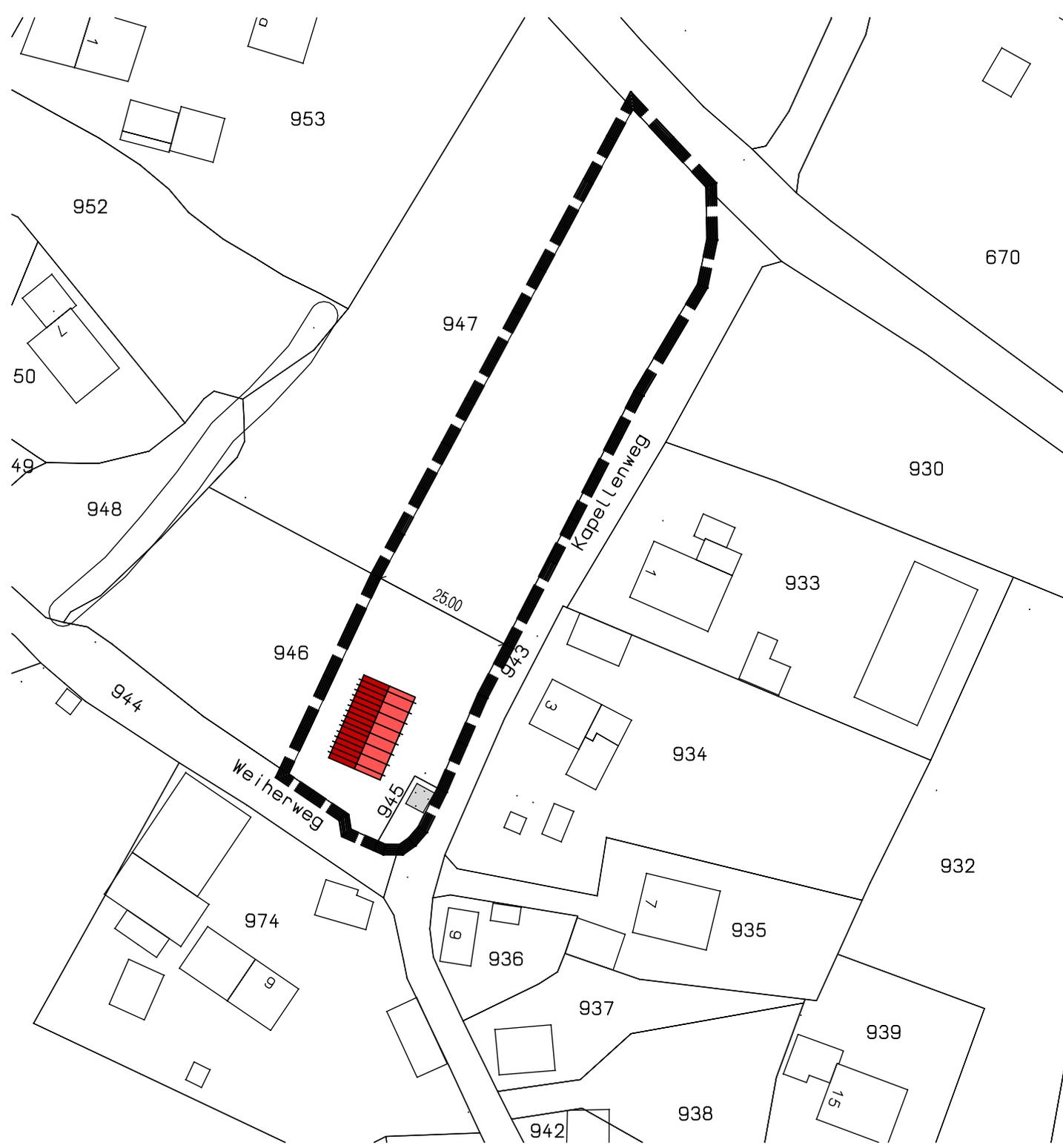
Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume als Heister, 2 xv, 150-200cm; Obstbäume mindestens als Hochstamm.
Soweit verfügbar ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden:
Herkunftsgebiet 9 Molassehügelland / Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft,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

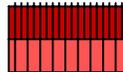
§ 5 Hinweise

- 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
Abfallbehältnisse 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.
- f) Solarthermie
Für Erwärmung von Brauchwasser sollte die Nutzung der Solarthermie erfolgen.

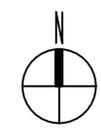
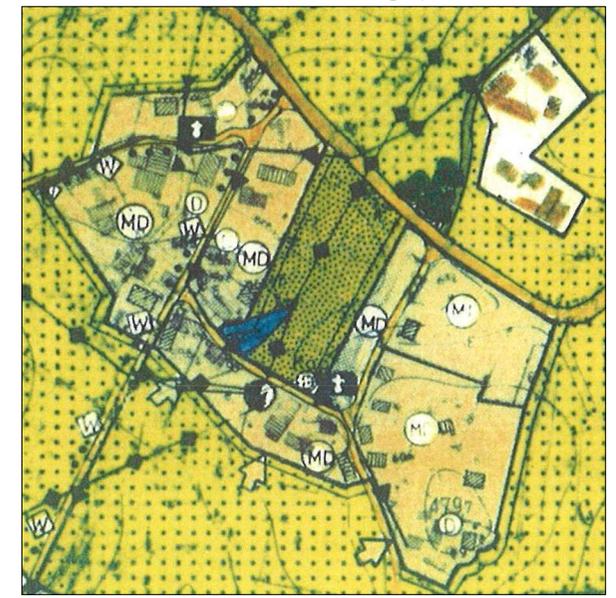
§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

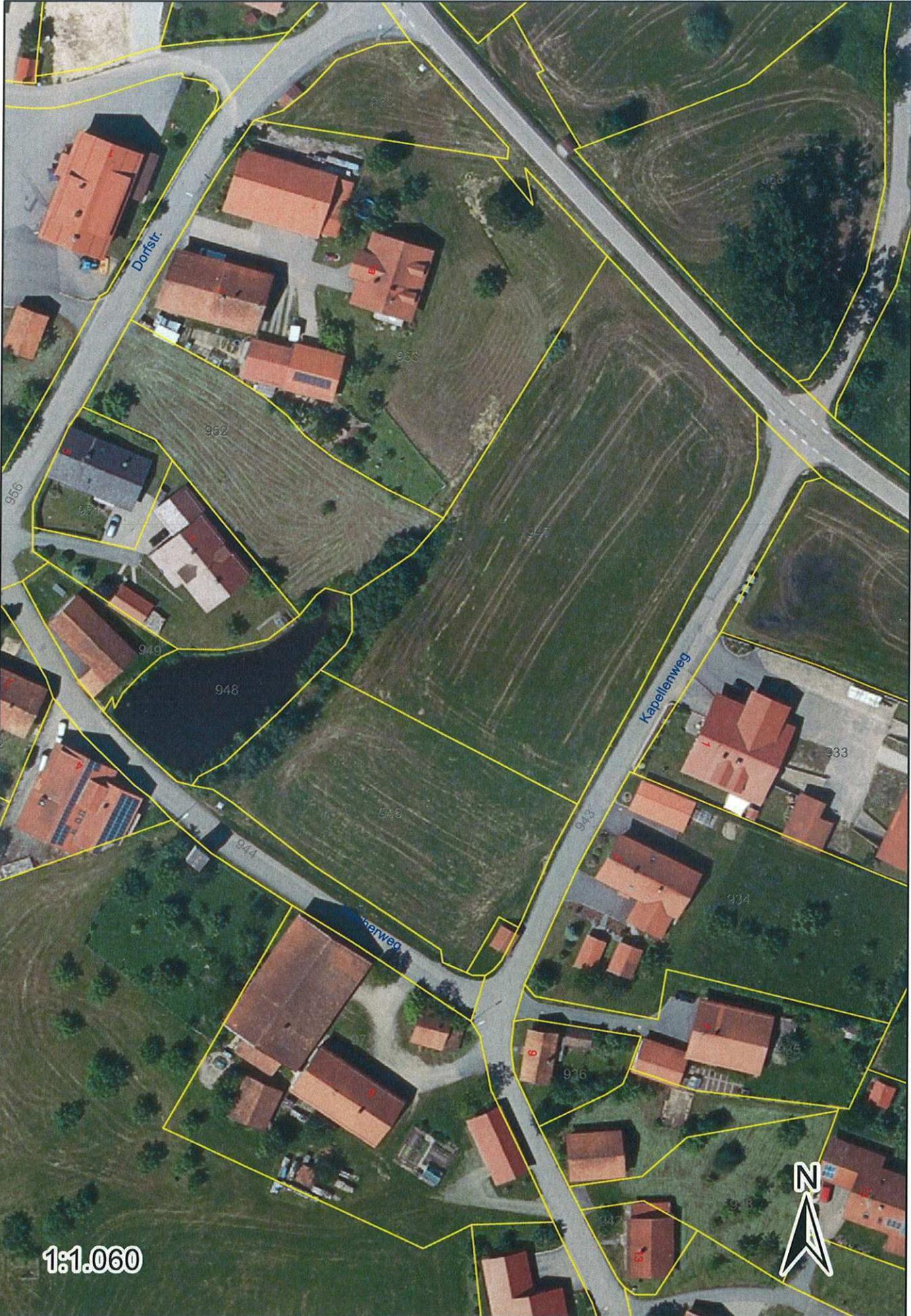


-  bestehende Gebäude
-  geplantes Gebäude (Schemabaukörper)
-  Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Ausschnitt Flächennutzungsplan



<p>HIW HORNBGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH</p>	<p>EINBEZIEHUNGSSATZUNG IRENSFELDEN VG HUNDERDORF 23.05.2011 M=1/1000</p>	
	<p>LANDSHUTER 94315</p>	<p>STRASSE 23 STRAUBING</p>
	<p>TEL: FAX:</p>	<p>09421/96364-0 09421/96364-24</p>



1:1.060



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 28.03.2011 bis 28.04.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Windberg, 29.04.2011

.....
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 28.03.2011 bis 28.04.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Windberg, 29.04.2011

.....
1. Bürgermeister

3. SATZUNG:

Die Gemeinde Windberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.05.2011 die Satzung beschlossen.

Windberg, 24.05.2011

.....
1. Bürgermeister

4. AUSFERTIGUNG:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Windberg, 24.05.2011

.....
1. Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 24.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Windberg, 24.05.2011

.....
1. Bürgermeister

Planung:



.....
Datum / Unterschrift