Unterlage: 3

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB

Gemeinde Straßkirchen Blumenthal

Ortsteil:	Straßkirchen
Gemarkung:	Straßkirchen
Landkreis:	Straubing-Bogen
Regierungsbezirk:	Niederbayern

Aufstellungsbeschluss	27.06.2011
Bürgerbeteiligung	16. 8.-19.9.2011
Fachstellen / Träger öffentl. Belange	16.8. - 19.9.2011
Billigungsbeschluss	13.2.2012
Auslegungsbeschluss	13.2.2012
Öffentliche Auslegung	27.3. -30.4.2012
Anregungen u. Bedenken Beschluss	21.5.2012
Feststellungsbeschluss	21.5.2012

Ortsüblich bekannt gemacht durch: .....

ENTWURFSBEARBEITUNG
AM: 21. Juni 2011
GEÄNDERT: 01. März 2012

Beratender Ingenieur BAU BYLIK 11371

INGENIEURBÜRO
Willi Schlecht PLANUNGS GMBH
HIEBWEG 7 POSTFACH 49
94342 Straßkirchen
Telefon (09424) 9414-0
Telefax (09424) 9414-30
e-mail: willi.schlecht@ib-w-schlecht.de
Internet: www.ib-w-schlecht.de

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
(außer Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

MD	max. WH =7,0m
GRZ 0,6	GFZ 1,0
o	II

Dorfgebiet MD

WH	max. Wandhöhe	7,0 m
GRZ	Grundflächenzahl	0,6
GFZ	Geschossflächenzahl	1,0
o = offen	Bauweise	
II	Anzahl der Vollgeschosse	2

Als Bezugshöhe für die Festsetzung der max. Wandhöhe wird die bestehende Höhenlage der vorhandenen Straße festgesetzt. Als Beschränkung der Wandhöhe für alle Gebäude gilt das Maß von der bestehenden Straße.

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung Straßkirchen

Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3

3.2 Fläche für Abfallentsorgung (Hausmüllcontainer); die Abfallbehältnisse des Grundstücks Flur-Nr. 576 sind am Abfuhrtag zur Entleerung an der Straße "Blumenthal" bereitzustellen.

HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 7.00 Maßzahl

4.2 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

4.3 vorhandene Gebäude

4.4 576 Flurstücksnummer

4.5 Erschließungsweg

4.6 54 Biotop (Kartierungsnummer 54)

4.7 320,21 m ü.NN Höhenkote Gelände bezogen auf m ü.NN.

4.8 21 Bodendenkmal (Kartierungsnummer 21) nach Angaben Landschaftsplan

GRÜNORDNUNG

5.1 **zu pflanzende Einzelbäume :**

5.2 Baum I. Ordnung

5.3 zu pflanzende Strauchgruppen aus 5-10 Sträuchern nach der Artenliste 6.4

private Grünfläche

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

6.1 A1 = 296 m² — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ausgleichsflächen

Aufbau eines ca. 6,00 m bzw. 7,50 m breiten Grünstreifens, Pflanzung von 2 -3 reihigen Gehölzpflanzungen aus Sträuchern (90%) und Bäumen I. und II. Ordnung (10%) auf ca. 75% der Länge bzw. ersatzweise pro 10 lfm ein Obstbaum (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt: II 7.2, 7.3, 7.4), Ansaat einer extensiven Wiesenmischung auf der offenen Fläche

6.2 E1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anlage einer extensiven Wiesenfläche mit Pflanzung von großkronigen Einzelbäumen und Strauchgruppen (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt: II 7.2, 7.4),

6.3 E2 — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung der bachbegleitenden Grünstrukturen

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 MD — Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Abstandsflächen und Grenzabstände nach BayBO.

3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 Dachform: Satteldach , First parallel zur längeren Gebäudeseite, Pultdach

3.2 Dachneigung: 5 - 35°

3.3 Dachdeckung: Kleinformatige Dachpfannen oder Dachsteine, Farbe rot/braun/grau; Blecheindeckung und Sonnenkollektoren zulässig.

3.4 FFB EG: OK. FFB Erdgeschoss mind. 320,55 m ü.NN.

3.5 Fassadengestaltung: zulässig sind Putzflächen und Holzverkleidungen, unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff, Aluminium und Blech.

3.6 Einfriedung: Zäune und Hecken, sowie Hanichelzäune sind nur im Norden, Süden und Osten des Grundstücks zulässig. Gesamthöhe max. 1,00 m über OK Straße.
Die Ausbildung von Streifenfundamenten und Zaunsockeln ist generell unzulässig.

4. GARAGEN- UND NEBENGEBÄUDE

Garagen- und Nebengebäude sind in der Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen. Kellergaragen und Flachdachgaragen sind unzulässig.

5. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Modellierung) sind bis zu einer Höhe von max. 1m ab derzeitigem Gelände zulässig. In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes).

Die im Plan eingetragene Fläche (E1+E2) ist so zu unterhalten, dass die Funktion der Wasserrückhaltung und die Funktion als Überschwemmungsfläche dauerhaft gewährleistet ist. Die Fläche ist von störenden Hindernissen, welche die Funktionalität beeinträchtigen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig.

6. BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 2 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrags - nach Vorliegen des denkmalrechtlichen Erlaubnisbescheids - vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hr. Freiberger, Tel. Nr. 089/2114361, Peter.Freiberger@blfd.bayern.de) anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtungbeauftragte Fachkraft zu benennen. Über die Notwendigkeit einer archäologischen Ausgrabung kann im vorliegenden Fall erst nach Abtrag des Oberbodens entschieden werden.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung im Bereich der geplanten Bodeneingriffe (Kabelgräben, Wechselrichterstandorte, Baustelleneinrichtung, etc.) mit einem Bagger mit Humusschaufel durchgeführt werden um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht einer Fachkraft stehen. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Bauträger zu übernehmen. Eine Liste solcher Ausgrabungsfirmen ist bei der Kreisarchäologie Straubing-Bogen zu erhalten. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer / Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

Archäologische Ausgrabungen, abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler, können einen größeren Umfang annehmen und sollten daher - um Verzögerung des Bauablaufs zu vermeiden - unbedingt rechtzeitig geplant werden. Hierbei sind gegebenenfalls auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Fundverbleib, Restaurierung der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; Bay VG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

7. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

7.1. UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

Allgemeines
Die privaten Grünflächen und die zu bepflanzenden Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan eingetragenen Ausgleichsfläche und die festgesetzte Eingrünung wird die Verwendung der in Punkt 7.2, 7.3 und 7.4 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.
Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 7.5 beschriebenen Arten.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück/1,50 m².

Pflanzqualitäten:	Bäume I. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm
	Bäume II. Ordnung:	Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
	Sträucher:	2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

AUSWAHLLISTE BÄUME DER WUCHSKLASSE I

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn*
Alnus glutinosa	- Alnus glutinosa * (nur auf E1 und E2)
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	- Gem. Esche*
Salix alba	- Silber-Weide* (nur auf E1 und E2)
Tilia cordata	- Winter-Linde

AUSWAHLLISTE BÄUME DER WUCHSKLASSE II

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

alle Obst- und Nußbäume (Qualität: Hoch- bzw. Halbstamm)
u.a. aus folgender Liste:

Äpfel:	Neukirchener Renette, Schöner von Schöstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Weinlerrambour;
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle;
Zwetschgen:	Hauszwetsche
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche; Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche;
Walnuss:	als Sämling;

7.8. WASSERWIRTSCHAFT

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Abwasserkanalnetz eingeleitet und der Kläranlage der Gemeinde Straßkirchen zugeführt.

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll aus ökologischen Gründen zur Schonung der Ressource Trinkwasser in Regenwassersammelanlagen (Zisternen) gesammelt und einer sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zugeführt werden. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzink).
Das darüber hinaus anfallende unverschmutzte private Regenwasser ist dem Irlbach zuzuleiten bzw. über Grünflächen oder Mulden breitflächig zu versickern.

7.9. HOCHWASSERSCHUTZ

Neu zu errichtende Schlafräume dürfen nur in den Obergeschossen untergebracht werden.

Die OK. FFB Erdgeschoss ist auf mind. 320,55 m ü.NN. festzulegen.

7.4 AUSWAHLLISTE STRÄUCHER

Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Hasel
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder*
Salix caprea	- Sal-Weide*
Rhamnus frangula	- Faulbaum*
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche*
Rosa canina	- Hunds-Rose
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball*
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Im Bereich von E1 und E2 sind nur die mit * markierten Gehölze (=pumpende Gehölzarten) zu pflanzen.

7.5 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

7.6 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Für die Parzelle ist je 300 m² Grundstücksgröße ein großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.
Die in den festgesetzten Pflanzungen enthaltenen großkronigen Einzelbäume oder Obstbäume können angerechnet werden.

Der private Grünstreifen (E1) wird als extensive Wiesenfläche mit Feuchtmulden und Einzelbäumen und Strauchgruppen ausgebildet.
Auf der Fläche E2 wird der bachbegleitende Grünstreifen erhalten und durch Pflanzung eines Baumes I. Ordnung ergänzt.

Der erforderliche gesetzliche Grenzabstand ist einzuhalten.

7. FESTSETZUNGEN BEZÜGLICH DER AUSGLEICHSFLÄCHEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die parallel erfolgte Ausgleichsflächenplanung ausgeglichen. Es wurde als Ausgleich die Maßnahme (A 1) im Anschluss an die Eingriffsfläche im Geltungsbereich der Satzung festgesetzt. Auf dieser Ausgleichsfläche ist ein 6,00 m, bzw. 7,50 m breiter Grünstreifen zu entwickeln mit einer 2-3-reihigen Gehölzhecke aus Sträuchern (90 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (10%) auf ca. 75% der Länge oder ersatzweise ist pro 10 lfm ein Obstbaum zu pflanzen. Auf der offenen Fläche ist eine extensive Wiesenmischung aus autochthonem Saatgut (Sandmagerrasen, Regio-Saatgut, Fa. TerraGrün) aufzubringen.

Zur Abnahme der Ausgleichsfläche ist der Unteren Naturschutzbehörde ein schriftlicher Nachweis über die Herkunft des Saatgutes vorzulegen!

8. Bodenschutz

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Entwurfsbearbeitung:
Straßkirchen, den 21. Juni 2011
Geändert: 01. März 2012

Ingenieurbüro Willi Schlecht Planungs GmbH Hiebweg 7 Postfach 49 94342 Straßkirchen Tel. 09424/9414-0 Fax 09424/9414-30

.....
(Unterschrift)

Für den Antragsteller:
Straßkirchen, den 1.3.2012

.....
(Unterschrift)

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Straßkirchen hat in der Sitzung vom 27.06.2011 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB beschlossen.

Straßkirchen, den 04.08.11

Grotz, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB wurde in der Fassung vom 21.06.2011 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.11 bis einschließlich 19.09.11 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.08.11 ortsüblich bekannt gemacht. Parallel wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB bis zum 19.09.11 beteiligt.

Straßkirchen, den 04.08.11

Grotz, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörde:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.11 bis einschließlich 19.09.11 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Straßkirchen, den 04.08.11

Grotz, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.06.2011 die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB in der Fassung vom 21.06.2011 beschlossen.

Straßkirchen, den 14.08.12

Grotz, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 14.08.12. Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Straßkirchen zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 + 3 BauGB tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Straßkirchen, den 14.08.12

Grotz, 1. Bürgermeister

PLANUNTERLAGEN:
AMTLICHE DIGITALE FLURKARTE DES VERMESSUNGSAMTES.
NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NUR BEDINGT GEEIGNET.

UNTERGRUND:
AUSSAGEN UND RÜCKSCHLÜSSE AUF DIE UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE UND DIE BODENBESCHAFFENHEIT KÖNNEN WEDER AUS DEN AMTLICHEN KARTEN NOCH AUS ZEICHNUNG UND TEXT ENTNOMMEN WERDEN.

NACHTRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.

URHEBERRECHT:
FÜR DIE PLANUNG BEHALTE ICH MIR DAS RECHT VOR: OHNE [illegible]