

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

HITZENBERG

Gemeinde: Haibach
Landkreis: Straubing-Bogen
Reg.bezirk: Niederbayern

Planung:

MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE
Mühlenweg 8, 94347 Ascha
Tel. 09961 / 9421-0 Fax 9421-29
E-Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Th. Althammer
Landschaftsarchitekt

Ascha,

den 18.07.2006



Th. Althammer

Einbeziehungssatzung Hitzenberg (Flurnummer 477/1 Teilfläche, Gmk. Prünstfehlburg)

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Haibach folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Das Grundstück Fl. Nr. 477/1 Teilfläche, Gemarkung Prünstfehlburg wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hitzenberg (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:500. Der Lageplan ist Bestandteil dieser 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 Festsetzungen

- a) ■ ■ ■ ■ Abgrenzung des einbezogenen Bereichs bzw. des Geltungsbereiches der zugeordneten Ausgleichsfläche
- b) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
- MD** Dorfgebiet
- c) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 BauNVO)
- GRZ**
0,35 Zulässige Grundflächenzahl: 0,35
- d) — — — — — Baugrenze
- e) Zulässig ist eine maximale traufseitige Wandhöhe von 6,50 m. Ab einem Geländeunterschied von 1,5 m und mehr (gemessen an den Außenkanten) ist die Ausbildung eines Hanghauses verbindlich.
- f) Auffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,50 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

- g) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten ist mit sickerfähigen Belägen auszuführen.
- h) Als Dachform sind zulässig: Symmetrisch geneigtes Satteldach oder Pultdach. Dacheindeckung in roter bis brauner oder grauer Farbgebung.
- i) 1 Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Ausgleichsfläche (Flurnummer 97 Tfl.), Gmk. Landasberg, Teilfläche ca. 375 m². Lage und Größe der Fläche sind auf beiliegendem Lageplan dargestellt, der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.



Zu pflanzender Laubbaum, Einzelpflanzung ohne Standortfestlegung, dargestellte Anzahl als Mindestzahl zwingend (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB).

Artenauswahl:

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Die Bäume sind mit einem Abstand von mind. 2,0 m von den angrenzenden Grundstückszufahrten zu pflanzen.

Die Pflanzungen müssen für die Dauer von ca. 5 Jahren vor Verbiss und Verfegung geschützt werden.



Laubgehölzbestand, zu erhalten.

§ 4 Hinweise

- a) Grundstücksgrenze, digitalisiert, zur Maßentnahme bedingt geeignet
- b) Nutzungsgrenze
- c) 2,50 Maßzahlen
- d) Laubwald außerhalb Geltungsbereich, bestehend
- e) Laubgehölzbestand, zu erhalten

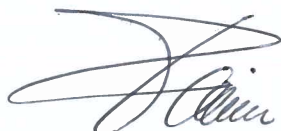
- f) Bei Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. In Grenzabschnitten, in denen bereits Gehölze an der Grundstücksgrenze vorhanden sind, kann bis direkt an die Gehölze gepflanzt werden.
- g) Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird bei jedem einzelnen Bauvorhaben das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme besonders geprüft. Einer angemessenen Weiterentwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wird Vorrang eingeräumt. Der Bauwerber wird hingewiesen, dass bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können. Diese sind zu dulden.
- h) Niederschlagswasserableitung: Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Der Rest ist zu versickern oder schadlos abzuleiten. Die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) v. 01.01.2000 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) vom 12.01.2000 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) v. 01.02.2002 sind zu beachten.

§ 5 Inkrafttreten

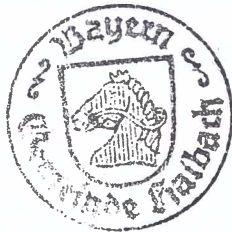
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Haibach, **01. Sep. 2006**

Gemeinde Haibach



A. Rainer
1. Bürgermeister



Verfahren:

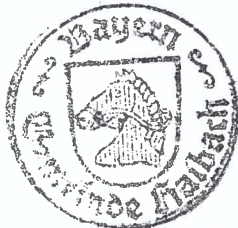
1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB in der Zeit vom 31.05.06 bis 30.06.06 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Haibach, den **01. Sep. 2006**



A. Rainer, 1. Bürgermeister



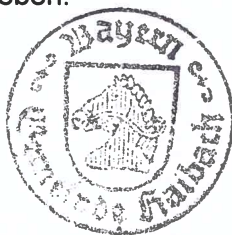
2. Behördenbeteiligung

Den berührten Behörden und Trägern Öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB in der Zeit vom 31.05.06 bis 30.06.06 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Haibach, den **01. Sep. 2006**



A. Rainer, 1. Bürgermeister



3. Satzung

Die Gemeinde Haibach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.07.2006 die Satzung beschlossen.

Haibach, den **01. Sep. 2006**



A. Rainer, 1. Bürgermeister



4. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Haibach, den **01. Sep. 2006**



A. Rainer, 1. Bürgermeister



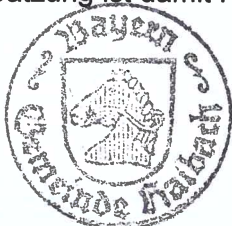
5. Bekanntmachung

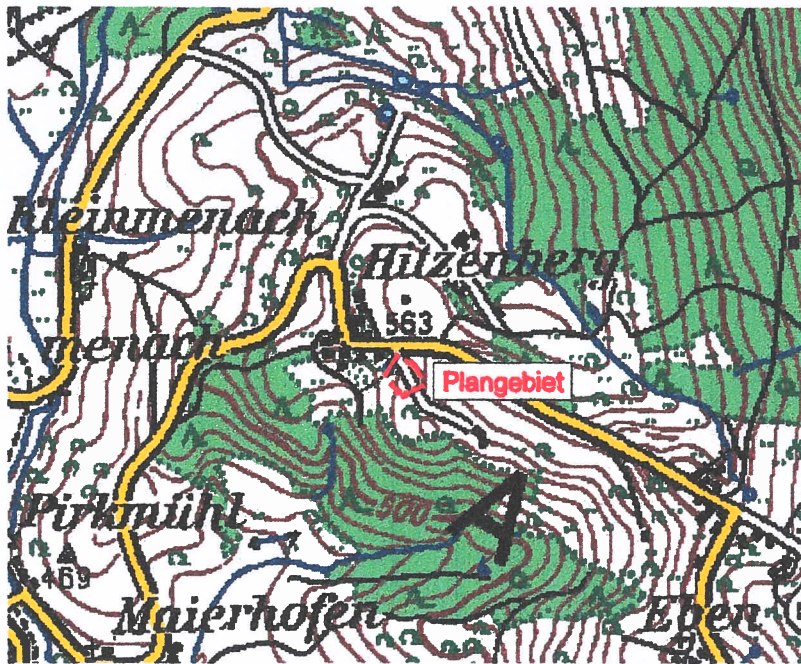
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **01. Sep. 2006** ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Haibach, den **01. Sep. 2006**



A. Rainer, 1. Bürgermeister





Übersichtslageplan, ohne Maßstab

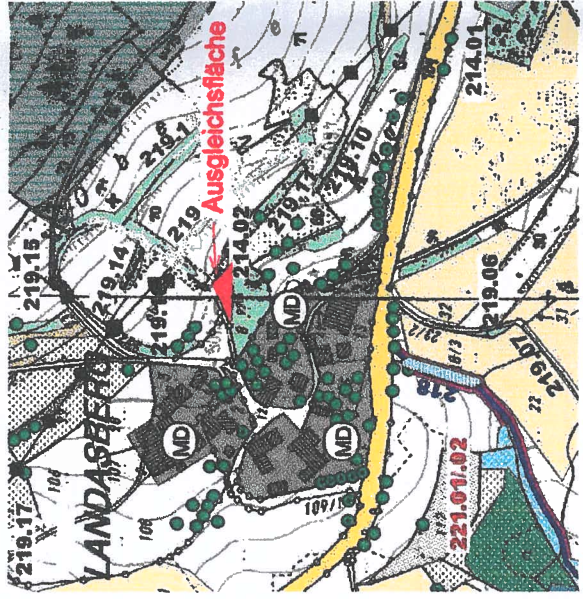
MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE



Mühlenweg 8 94347 Ascha - Tel. 09961 / 9421-0 - Fax 09961 / 9421-29 - E-mail: ascha@mks-ai.de - <http://www.mks-ai.de>

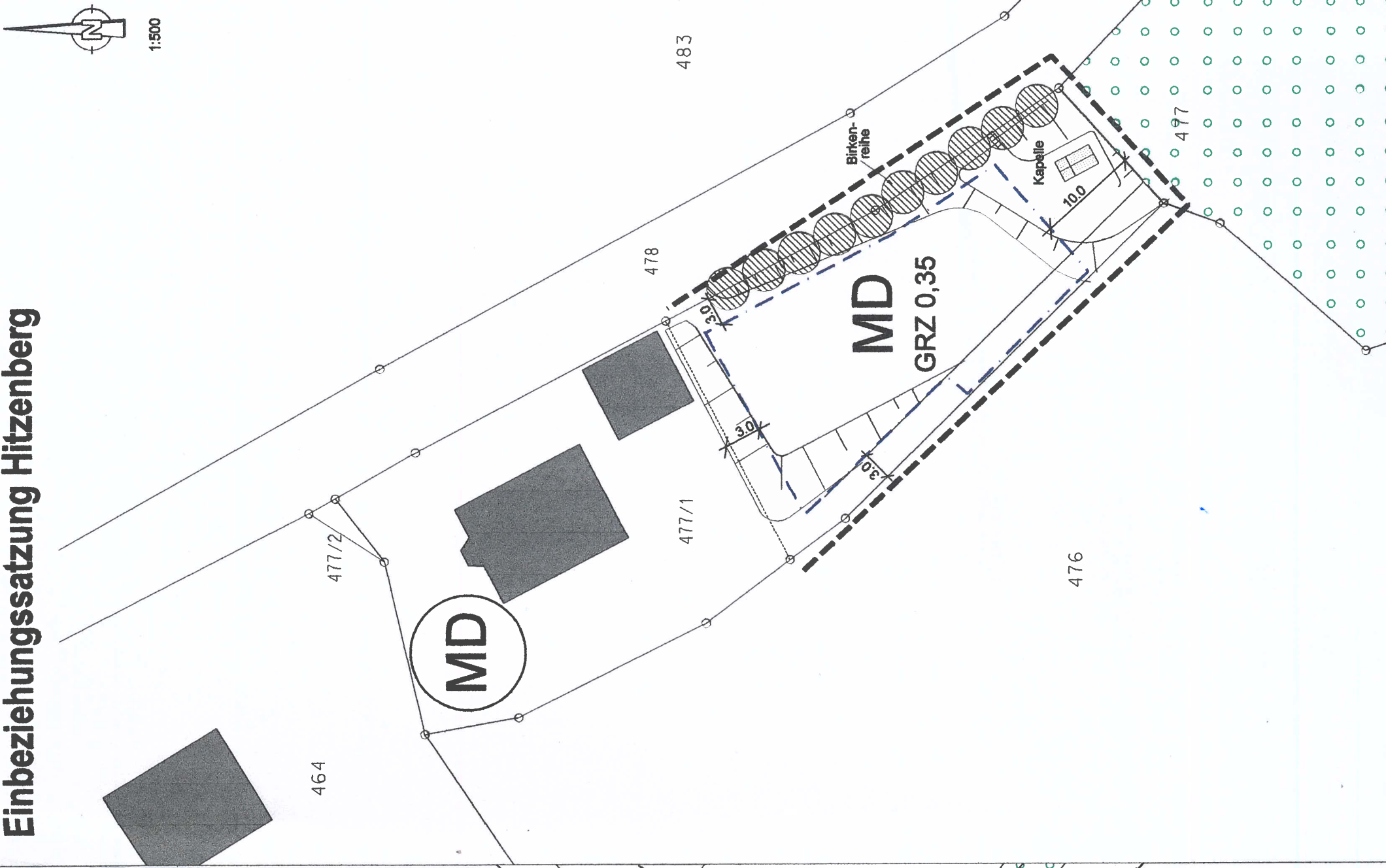
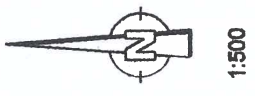
PLANART Entwurf	ZEICHNUNG-NR. EBS-1	
BAUORT / PROJEKT Einbeziehungssatzung Hitzenberg Flurnummer 477/1, Gmk Prünstfehlburg	PROJEKT-NR.	
	BAUABSCHNITT	
	TEILABSCHNITT	
AUFTRAGGEBER/BAUHERR Gemeinde Haibach Wimtoweg 1 94353 Haibach	LANDKREIS Straubing-Bogen	
	REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern	
DARSTELLUNG Lageplan mit Festsetzungen	MASZTAB 1:500	
	PLANGRÖSSE 0.25 m2	
	DATEINAME	
	UNTERSCHRIFT	
BEARBEITET al	GEZEICHNET al	ORT / DATUM Ascha, den 18.07.2006

Lageplan Ausgleichsfläche



Oberrichtslegeplan Ausgleichsfläche ohne Maßstab

Einbeziehungssatzung Hitzenberg





Begründung zur Einbeziehungssatzung Hitzenberg (Flurnummer 477/1 Teilfläche, Gmk. Prünstfehlburg)

1. Planungsanlass und -ziel

Der landwirtschaftlich strukturierte Ort Hitzenberg ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haibach als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der landwirtschaftliche Charakter des Ortes wird zum Schutz der dortigen Hofstellen beibehalten.

Durch die Einbeziehungssatzung wird die bisherige Außenbereichsfläche Flurnummer 477/1 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hitzenberg einbezogen.

Im Bereich des Grundstückes Fl. Nrn. 477/1, Gemarkung Prünstfehlburg wird die Abgrenzung des Ortsbereiches um ein derzeit unbebautes Grundstück erweitert. Die Einbeziehung dieser Fläche ist mit einer organischen Ortsentwicklung vereinbar. Das Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) wird dabei beachtet. Durch die Einbeziehungssatzung wird neues Baurecht zur Deckung eines geringen örtlichen Bedarfes geschaffen.

Die Auswirkungen der Satzung beschränken sich auf einen kleinräumlichen Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche und sind insgesamt zu vernachlässigen.

2. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haibach ist der bebaute Ortsbereich von Hitzenberg als Dorfgebiet dargestellt. Ein Teil der Flurnummer 477/1 wurde 1996 als Laubholzaufforstung erfasst, zwischenzeitlich befindet sich auf der Fläche ein Lagerplatz.

3. Schutzgebiete / Schutzobjekte

Innerhalb der einbezogenen Fläche liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des BayNatSchG. Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern sind nicht vorhanden.

Die einbezogene Fläche liegt in der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Bestand:

Die einbezogene Fläche wird überwiegend als Lagerplatz für Holz und sonstige landwirtschaftliche Güter genutzt. Das Gelände wurde dazu teilweise aufgeschüttet, so dass eine einigermaßen ebene Fläche erreicht wurde.

Nach Norden zur bestehenden Wohnbebauung fällt eine ca. 2,50 – 3,00 m hohe Böschung ab, die entlang der Westkante auf das Urgelände ausläuft. Die Flächen westlich werden intensiv als Grünland genutzt.

Die Ostkante wird wiederum durch eine Böschung zur einem öffentlichen Anliegerweg begrenzt. Entlang dieser Böschung stockt eine Birkenreihe.

Das südöstliche Drittel des Grundstückes liegt wiederum ca. 2,5 m höher als die Lagerfläche. Dort befindet sich eine private Kapelle, die fußläufig über eine kleine Treppe von der öffentlichen Straße aus erreicht werden kann.

Die Fläche liegt an einem mäßig bis stark geneigten Südwesthang, hat aber aufgrund der örtlichen Situation nur lokale Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, da sie schwer einsehbar ist.

Bewertung:

Die geplante Baufläche hat aufgrund der intensiven Nutzung als Lagerplatz eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Die vorhandenen Gehölzstrukturen dienen als Basis für den vorzusehenden Ortsrand und werden erhalten.

Eine Bebauung erweitert das Dorfgebiet an den Randbereichen um ein Wohngebäude, die Entwicklung ist als organisch und der Größe von Hitzenberg angemessen. Die Bebauung bedeutet einen Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche, die Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 begrenzt. Die Festlegung sickerfähiger Beläge für Stellplätze trägt ebenfalls zur Minimierung der Bodenversiegelung bei.

Einstufung des einbezogenen Gebietes:

Gebiet geringer Bedeutung für
Naturhaushalt und Landschaftsbild **Kategorie I**

Flächen mit niedrigem Versiegelungs- bzw.
Nutzungsgrad **Typ B**

Gewählter Kompensationsfaktor **0,2**

Erforderliche Ausgleichsflächen:

Fl. Nr. 477/1 Teilfläche 1.030 m² x 0,2 = 206 m²

Kompensationsfaktor für Baumpflanzung:

Teilfläche Fl. Nr. 97, Gmk. Landasberg 206 m² : 1,5 = 137 m²

Insgesamt sind somit ca. **140 m²** Ausgleichsflächen mit Bepflanzungsmaßnahmen bereitzustellen.

5. Ausgleichsfläche / Grünordnung

Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 97, Gemarkung Landasberg, bereit gestellt.

Die Fläche umfasst insgesamt ca. 375 m². Davon sind ca. 200 m² mit einer naturnahen Baumhecke bestockt, die in der Biotopkartierung Bayern unter der amtlichen Nummer 6942-0214-002 erfasst. Die Teilfläche kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht wesentlich aufgewertet werden und bleibt daher bei der Anrechnung der Ausgleichsmaßnahmen unberücksichtigt.

Bei der restlichen Fläche handelt es sich um eine Intensivwiese, die im Norden durch einen unbefestigten Feldweg begrenzt wird. Südlich des Grundstückes verläuft ebenfalls ein wenig befestigter Feldweg, der zur Erschließung der Wiesen im Osten dient.

Als Maßnahme wird eine Ergänzung der Baumhecke durch eine lockere Pflanzung von locker stehenden Laubbäumen vorgesehen. Dadurch entsteht ein fließender Übergang von den dichten Hecken bzw. Feldgehölzen in Richtung der Freiflächen um das Dorf Landasberg.

Die Größe der zu bepflanzenden Teilfläche beträgt ca. 175 m², es werden 12 Bäume gepflanzt. Der Standort ist vor Ort unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände festzulegen. Die Mindestpflanzqualität beträgt Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf beiliegendem Lageplan M 1:500 dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Gemeindestraße Hitzenberg - Maierhofen

Die Abwasserentsorgung erfolgt gem. Abwasserentsorgungskonzept der Gemeinde Haibach über eine dezentrale Kleinkläranlagenlösung.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung, für die Löschwasserversorgung ist ein Hydrant vorhanden.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutschen Telekom AG.

Die Stromversorgung obliegt der e.on Bayern AG (zuständig: Kundencenter Vilshofen).