

KOMBINIERTE FESTLEGUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG
nach § 34 Abs 4 Satz 1 Nr 2 + 3 BauGB

GEMEINDE: HUNDERDORF
ORT: HOCH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

Stand: 29.09.2005

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Der Ortsteil „Hoch“ der Gemeinde Hunderdorf umfasst ca. 50 Einzelanwesen. Die verstreut liegenden Gebäude sind in ihrer Gesamtheit als Splittersiedlung einzustufen. Eine Verfestigung der Bebauung zeigt sich lediglich im Bereich der ehemaligen Gastwirtschaft. Um in diesem Bereich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer Gebäude zu schaffen erließ die Gemeinde bereits 1991 eine sog. Außenbereichssatzung. Dadurch wurde der Belang der „unerwünschten“ Verfestigung einer Splittersiedlung ausgeblendet und die städtebauliche Zielvorstellung der Gemeinde, nämlich die Bebauung weiter zu verfestigen, verdeutlicht.

Durch die zwischenzeitlich sowohl innerhalb des Satzungsbereiches als auch im unmittelbaren räumlichen Umgriff realisierten Einzelvorhaben hat sich der Siedlungsansatz soweit verfestigt, dass es diesem nur (noch) an der Ortsteileigenschaft fehlt. Die Gemeinde Hunderdorf beabsichtigt dieser Entwicklung dadurch Rechnung zu tragen, dass die bisher formal dem Außenbereich zugeordneten Flächen nunmehr als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt werden sollen (Festlegungssatzung).

Ergänzend hierzu soll am östlichen Ortsrand die Abgrenzung des Ortsbereiches um das Grundstück Fl. Nr. 289/3 erweitert werden. Mittels der kombinierten Einbeziehungssatzung wird eine bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Aufgrund des auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits vorhandenen Baubestandes steht die Arrondierung dieser Fläche im Einklang mit einer organischen Siedlungsentwicklung.

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

2. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der o.g. künftige Satzungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit noch als Außenbereichsfläche mit ergänzendem Hinweis auf die Außenbereichssatzung dargestellt. Der integrierte Landschaftsplan überlagert das Plangebiet mit den Kennzeichnungen

- strukturreiche Gebiete
ökologisch wertvolle Bereiche trockener Ausprägung
- den kartierten Biotopen
- Anlage von Pufferstreifen entlang des Grabens von mind. 5-10 m bzw.
streckenweise Schaffung von naturnahen Flächen und Gehölzpflanzungen.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist mittels Deckblatt dahingehend zu ändern, dass die Bauflächen darzustellen sind. Die bebauungsfreien Uferstreifen werden sowohl im Deckblatt, als auch in der Satzung berücksichtigt.

3. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen.

Die Abwässer werden in die gemeindliche Kläranlage nach Hunderdorf entsorgt.

Die Wasserversorgung ist durch die zentrale gemeindliche Anlage gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt über das e.on Versorgungsnetz.

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die einbezogene Außenbereichsfläche wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann für die Bearbeitung der Eingriffsregelung das vereinfachte Vorgehen (Checkliste) angewandt werden.

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: Wohnbebauung
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 heimischen 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: Einzelbauvorhaben mit Vermeidung größerer Erdmassenbe- wegungen Verwendung wasser- durchlässige 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:
Einzelbauvorhaben mit Eingrünungsmaßnahmen auf privatem Grund

II. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 + 3 BauGB erlässt die Gemeinde Hunderdorf folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:1000. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

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

Diese Festsetzungen gelten nur für das im Plan gekennzeichnete einbezogene Außenbereichsgrundstück.

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.
- b) - Hauptgebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach auszubilden (Dachneigungsspielraum 20°-40°). Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten in roter bis brauner Farbgebung zu verwenden. Dachgauben bis 2,5 m² Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.
- 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 0,5 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) Die Verrohrung offener Gräben ist unzulässig.

f) Festsetzungen zur Grünordnung

Artenauswahl Ortsrandeingrünung

Bäume: Hochstämme/Stammbüsche 3xv, m.B., STU 16/18 oder Solitärs

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher: 2-3reihige freiwachsende Strauchhecke
Mindestpflanzgröße 2xv 60/100
Pflanzabstand 1,2 m x 1,2 m Baumanteil mind. 5 %

Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

- g) Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

§ 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 (TRENKW).
- d) Hochwasserabfluss
An den bestehenden Gräben können bei Hochwasserabflüssen Ausuferungen eintreten.
- e) 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.
- f) Elektroversorgung
Vor Beginn der Baumaßnahmen ist bei e.on Bayern AG, Kundencenter Vilshofen, eine Planauskunft einzuholen.
- g) Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.

§ 6 Satzung

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hunderdorf, den 21. November 2005

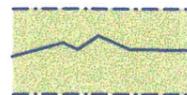
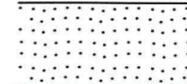
GEMEINDE HUNDERDORF


Peschke
Erster Bürgermeister





PLANLICHE FESTSETZUNGEN

-  Geltungsbereich der Satzung
-  Bebauungsfreies Bachufer mit rückwärtigen Baugrenzen
-  einbezogene Außenbereichsfläche

PLANLICHE HINWEISE

-  Geltungsbereich der ehem. Außenbereichssatzung (wird aufgehoben)
-  Schemabaukörper
-  kartierte Biotopfläche
-  best. Gebäude

Hunderdorf 2 1. NOV. 2005

Andreas Peschke
1. Bürgermeister

**KOMBINIERTE FESTLEGUNGS-
UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG
HOCH GEM. HUNDERDORF
M 1:1000 29.09.2005**

III. VERFAHREN

1. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2005. bis 12.09.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hunderdorf, 02.08.2005

Peschke
.....
1. Bürgermeister

2. FACHSTELLENBETEILIGUNG: Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 10.08.2005 bis 12.09.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hunderdorf, 03.08.2005

Peschke
.....
1. Bürgermeister

3. SATZUNG:

Die Gemeinde Hunderdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.09.2005 die Satzung beschlossen.

Hunderdorf, 30.09.2005

Peschke
.....
1. Bürgermeister

4. AUSFERTIGUNG:

Hunderdorf, 21. NOV. 2005

Peschke
.....
1. Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG:

Die Durchführung des Verfahrens wurde am 21. NOV. 2005 bekannt gemacht.

Hunderdorf, 21. NOV. 2005

Peschke
.....
1. Bürgermeister

Peschke

1. Bürgermeister

Planung:



29.09.2005

.....
Datum / Unterschrift