

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

GEMEINDE:
ORT:
LANDKREIS:

WIESENFELDEN
AUENZELL
STRAUBING-BOGEN

Stand: 12.05.2006

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Auenzell ist derzeit noch landwirtschaftlich strukturiert. Dementsprechend ist er im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der landwirtschaftliche Charakter des Siedlungsgebietes soll zum Schutz der dortigen Hofstellen beibehalten werden.

Abweichend vom Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sollen entlang des östlichen Ortsrandes 4 Bauparzellen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Mit den Bauparzellen kann der geringe örtliche Baulandbedarf abgedeckt werden. Die Nutzungsstruktur des Gesamtortes wird dadurch nicht verändert.

2. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen.

Die Abwässer werden über die gemeindliche Kläranlage in Geßmannzell entsorgt.

Die Wasserversorgung erfolgt derzeit noch dezentral über einzelne Hausbrunnen. Ein Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung ist für das Jahr 2006 geplant.

Die Stromversorgung erfolgt über das Elektrizitätswerk Heider / Wörth a.d. Donau.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gesichert.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.1 Beschreibung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen:

Lage Planungsgebiet: Ortsteil Auenzell, südsüdöstlich der Gemeinde Wiesenfelden, zwischen Saulburg und Falkenfels, im Anschluss an den nordöstlichen Ortsrand; Teilfläche von Flur-Nr. 406

Naturraum: Bayerischer Wald
Vegetationsgebiet: Eichen-Tannenwald
Meereshöhe: zwischen 490 und 515 m üNN
Geländeexposition: mäßig steiler N/O-Hang (< 30°)

Die Plangebietsfläche grenzt unmittelbar an die derzeitige Ortsrandbebauung und wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Die im Ortsumgriff von Auenzell vorhandenen kartierten Biotopflächen (in erster Linie Gebüsch- und Heckenstrukturen) liegen in einer Entfernung von ca. 100 m und werden durch die 4 Bauparzellen nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild könnte die Fläche nach dem vereinfachten Vorgehen über die Checkliste, d.h. ohne zusätzliche Ausgleichsflächen abgehandelt werden.

Nachdem jedoch der gesamte Ortsbereich von Auenzell innerhalb der Schutzzone des Naturparkes Bayerischer Wald liegt ist die Checkliste verfahrenstechnisch nicht anzuwenden.

3.2 Bestand und Bewertung

Bestandskategorie I	Gebiet geringer Bedeutung
Eingriffsschwere Typ B	niedriger Versiegelungsgrad

3.3 Umfang der erf. Ausgleichsfläche

3.824 m² (Parz. 1-4 incl. Str.) x 0,2 (Kompensationsfaktor) = 765 m²

3.4 Kompensationsmaßnahme

Anlegen einer Baum-Strauchhecke / Pflanzen v. Obstbäumen

765 m² : 1,5 = ca. 500 m² Ausgleichsfläche

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird von der Gemeinde Wiesenfelden erworben.

Nach Art. 6 b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG wird die Ökokontofläche und die dazu erforderlichen Angaben dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz gemeldet und im Ökoflächenkataster erfasst.

II. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Wiesenfelden 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

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

Diese Festsetzungen gelten nur für die im Plan gekennzeichneten einbezogenen Außenbereichsgrundstücke.

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.
- b) - Hauptgebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach auszubilden (Dachneigungsspielraum 16°-30°). 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 mit einem flacher geneigten Pultdach versehen werden. Die Ausführung als Blechdach ist 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) Festsetzungen zur privaten Ortsrandeingrünordnung und zur Ausgleichsfläche

Artenauswahl

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

Obstbäume: heimische Sorten

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

Mit den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
Die Ortsrandeingrünung ist darin darzustellen.

§ 5 Hinweise

- a) Landwirtschaft
Die Ortsrandeingrünung ist so zu gestalten, dass die angrenzende Ackerfläche weiterhin rechtwinklig und mit einer durchgehenden Schlaglänge bewirtschaftbar bleibt.
Die Bepflanzung entlang des landwirtschaftlichen Grundstücks ist so durchzuführen, dass bei der landwirtschaftlichen Nutzung keine Beeinträchtigungen vor allem durch Schattenwirkung und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.
Die Bepflanzung muss so gestaltet werden, dass auch mit Großmaschinen ungehindert die Felderschließungswege befahren werden können.
- 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) Der südliche Bereich der Parzelle 4 wird von einer 20 kV-Leitung überquert. Der Leitungsverlauf ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

§ 6 Satzung

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

III. VERFAHREN

1. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT:

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2006 bis 04.04.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wiesenfelden, 06.06.2006

.....
1. Bürgermeister

2. FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 02.03.2006 bis 04.04.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wiesenfelden, 06.06.2006

.....
1. Bürgermeister

3. SATZUNG:

Die Gemeinde Wiesenfelden hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.04.2006 die Satzung beschlossen.

Wiesenfelden, 06.06.2006

.....
1. Bürgermeister

4. AUSFERTIGUNG:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Wiesenfelden, 07.06.2006

.....
1. Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.06.2006 bekannt gemacht.
Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Wiesenfelden, 10.07.2006

.....
1. Bürgermeister

Planung:



12.04.2006

.....
Datum / Unterschrift