

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

SIEGERSDORF

Gemeinde: Rattenberg
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 16.02.2006

Th. Althammer

Einbeziehungssatzung Siegersdorf (Flurnummer 52 und 53 Teilfläche, Gmk. Siegersdorf)

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

§ 1 Geltungsbereich

Die Grundstücke Fl. Nr. 52, Gemarkung Siegersdorf und eine Teilfläche aus Fl. Nr. 53, Gemarkung Siegersdorf werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Siegersdorf (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:1000. 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 im Zusammenhang bebauten Ortsteils
- b)  Abgrenzung des einbezogenen Bereichs
- c) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
MD Dorfgebiet
- d) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 BauNVO)
GRZ
0,30 Zulässige Grundflächenzahl: 0,30
- e) Wegen der Hanglage in Siegersdorf ist eine Wandhöhe von maximal 6,80 m zulässig. 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 muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.

h) Als Dachform ist das symmetrische geneigte Satteldach mit Dacheindeckung in roter bis brauner Farbgebung zu wählen. Für untergeordnete Bauten bzw. Bauteile ist auch die Pultdachausbildung zulässig.

i)  Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

 Ausgleichsfläche Nr. 1. Teilfläche Flurnummer 52, Gmk. Siegersdorf, Fläche ca. 390 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
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Mindestpflanzgröße: Heister, 2xv, Höhe 150-200 cm

Entlang der gesamten Länge der gemäß i) gekennzeichneten Grundstücksgrenze ist eine 2-3reihige, freiwachsende Strauchhecke als Ortsrandeingrünung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abstand der Reihen untereinander: 1,50 m.

Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m

Artenauswahl und Mindestpflanzgrößen:

Bäume 2. Ordnung

Mindestpflanzgröße Hei 2xv 150-200, Einzelpflanzung, Anteil ca. 20 %.

Acer campestre – Feld-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium – Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher

Mindestpflanzgröße 2xv 60-100, Gruppenpflanzung zu 3-5 Stück pro Art. Anteil ca. 80%.

Cornus sanguinea – Blut-Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Heckenrose
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Die Pflanzungen müssen für die Dauer von ca. 5 Jahren durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss und Verfegung geschützt werden. Danach ist der Zaun zu beseitigen. Die Randbepflanzung auf dem Baugrundstück darf nicht durch eine dauerhafte Einzäunung in das Wohngrundstück einbezogen werden.

2

Ausgleichsfläche Nr. 2. Teilfläche Flurnummer 32, Gmk. Siegersdorf. Fläche ca. 490 m². Lage und Größe der Fläche sind auf beiliegendem Lageplan Ausgleichsfläche 2 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
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche

Mindestpflanzgröße: Heister, 2xv, Höhe 150-200 cm

Innerhalb der gemäß i) gekennzeichneten Grundstücksgrenze ist eine flächige freiwachsende Baum-Strauchpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Abstand der Reihen untereinander: 1,50 m.

Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,50 m

Artenauswahl und Mindestpflanzgrößen:

Bäume 2. Ordnung

Mindestpflanzgröße Hei 2xv 150-200, Einzelpflanzung, Anteil ca. 10 %.

Acer campestre – Feld-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium – Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher

Mindestpflanzgröße 2xv 60-100, Gruppenpflanzung zu 3-5 Stück pro Art. Anteil ca. 90%.

Cornus sanguinea – Blut-Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Heckenrose
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Die Pflanzungen müssen für die Dauer von ca. 5 Jahren durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss und Verfegung geschützt werden. Danach ist der Zaun zu beseitigen.

§ 4 Hinweise

- a)  Grundstücksgrenze (DFK)
- b)  Nutzungsgrenze
- c)  Maßzahlen
- d)  Laubgehölzbestand, zu erhalten
- e)  Feuchtfläche, gesetzlich geschützt nach Art. 13 d BayNatSchG
- 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) Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich ein 0,4-kV-Niederspannungserdkabel. Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten.
- i) Niederschlagswasserableitung: Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Der Rest ist zu versickern.
- j) Die Ausgleichsflächen 1 und 2 sind in den Bauantragsunterlagen abzugrenzen und in einem Lageplan darzustellen.

**§ 5
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rattenberg, **14 MRZ 2006**

Gemeinde Rattenberg


1. Bürgermeister



Begründung zur Einbeziehungssatzung Siegersdorf (Flurnummer 52 und Teilfläche Flurnummer 53, Gmk. Siegersdorf)

1. Planungsanlass und -ziel

Der landwirtschaftlich strukturierte Ort Siegersdorf ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rattenberg als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Der landwirtschaftliche Charakter des Ortes wird zum Schutz der dortigen Hofstellen beibehalten.

Durch die Abgrenzungssatzung legt die Gemeinde die nachweisliche Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Siegersdorf östlich der Straße von Siegersdorf nach Unterstein und nördlich des Weges, Fl. Nr. 10, Gemarkung Siegersdorf fest. Diese Festlegung besitzt nur deklaratorische Bedeutung; sie führt für die einbezogenen Grundstücke nicht zu neuem Baurecht.

Im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 52 und 53, Gemarkung Siegersdorf wird die Abgrenzung des Ortsbereiches um derzeit unbebaute Grundstücke erweitert. Mittels einer Einbeziehungssatzung werden vier derzeit dem Außenbereich zugeordnete Bauparzellen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Einbeziehung dieser Flächen 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 Rattenberg ist für die nordöstliche Grenze der Flurnummer 52 ein Grünstreifen zur Gliederung und Ortsrandeingrünung vorgesehen.

3. Schutzgebiete / Schutzobjekte

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

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Bestand:

Die einbezogenen Flächen werden intensiv als Grünland benutzt. An der Nordöstlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 52 sind bereits Laubbäume vorhanden, die teilweise auf einem Steinwall stocken.

Bewertung:

Die Bauflächen liegen auf Flächen die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Die vorhandenen Gehölzstrukturen dienen als Basis für den vorzusehenden Ortsrand und werden erhalten.

Die Bebauung erweitert das Dorfgebiet an den Randbereichen um ca. zwei Wohngebäude, die Entwicklung ist als organisch und der Größe von Siegersdorf angemessen. Die Bebauung bedeutet einen Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche, die Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,30 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	0,3

Erforderliche Ausgleichsflächen:

Fl. Nr. 52 (ohne Ausgleichsfläche)	3.041 m ²	x 0,3	=	912,30 m ²
Teilfläche aus Fl. Nr. 53,	1.345 m ²	x 0,3	=	403,50 m ²

Kompensationsfaktor für das Anlegen einer 2 - 3reihigen Strauchhecke bzw. Baum-Strauchpflanzung:

Fl. Nr. 52	912,30 m ²	: 1,5	=	608,20 m ²
Teilfläche aus Fl. Nr. 53	403,50 m ²	: 1,5	=	269,00 m ²

Insgesamt sind somit **877,2 m²** Ausgleichflächen mit Bepflanzungsmaßnahmen bereitzustellen.

5. Ausgleichsflächen / Grünordnung

Ausgleichsfläche Nr. 1

Ein Teil des Ausgleichsbedarfes wird innerhalb des eingezogenen Bereichs an der Nordostgrenze der Flurnummer 52 bereit gestellt.

In einem 6m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze ist eine 2-3reihige **Baum-Strauchpflanzung** zur Ortsrandeingrünung anzulegen. Im Norden und Süden bleibt ein 4m breiter Streifen frei. Die Pflanzung erfolgt ausschließlich auf Intensivgrünland und bindet die bestehenden Gehölze mit ein.

Durch die Anlage einer landschaftstypischen Hecke kann das Gebiet hinsichtlich Orts- und Landschaftsbild sowie als zusätzliches Lebensraumangebot aufgewertet werden.

Die Größe der Fläche beträgt 390 m².

Ausgleichsfläche Nr. 2

Ein weiterer Teil des Ausgleichsbedarfes wird außerhalb des eingezogenen Bereichs an der Nordgrenze der Flurnummer 32, Gemarkung Siegersdorf bereit gestellt.

Bei der Fläche handelt es sich um eine leicht bis mäßig nach Norden geneigte Wiesenfläche, die intensiv genutzt wird. Entlang der Nordwest und Westgrenze verläuft der Neuhammerbach, ein Gewässer III. Ordnung, das durch einen 5m breiten Schutzstreifen mit Ufergehölz von der Wiese abgesetzt ist.

Auf einer Teilfläche der nördlich angrenzenden Flurnummer 35 ist ein Feuchtbiotopkomplex aus seggen- und binsenreichen Nasswiesen, nassen Hochstaudenfluren, Feuchtgebüsch und Großseggenried vorhanden. Die Flächen sind in der Biotopkartierung Bayern unter der Nummer 6942-1252 erfasst und stehen zu 75% unter den gesetzlichen Schutz des Art. 13 d BayNatSchG. Diese Flächen sind zu erhalten und dürfen durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht verändert oder beeinträchtigt werden.

Vorgesehen ist die Anlage einer **Baum-Strauchpflanzung** aus Standortgerechten heimischen Gehölzen unmittelbar südlich der Feuchtflächen. Dort besteht eine Senke, das Gelände hat hier seinen natürlichen Tiefpunkt. Dies bewirkt, dass über abfließendes Wasser auch direkt und indirekte Stoffeinträge in die Feuchtflächen und den Bach begünstigt werden. Durch die Pflanzung von Gehölzen entsteht eine Übergangszone, die insbesondere Nährstoffeinträge puffern kann und somit zu einer Verbesserung des Ist-Zustandes führt.

Die Größe der Fläche beträgt ca. 490 m².

Insgesamt umfassen die Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 eine Fläche von 880 m² und decken somit den erforderlichen Bedarf.

Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Gemeindestraße Siegersdorf-Bremeck.

Die Abwässer werden über die zentrale gemeindliche Kläranlage entsorgt. Das anfallende Niederschlagswasser der Wohngebäude wird gesammelt und möglichst als Brauchwasser genutzt. Der Rest wird versickert.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage



Obersichtslageplan, ohne Maßstab

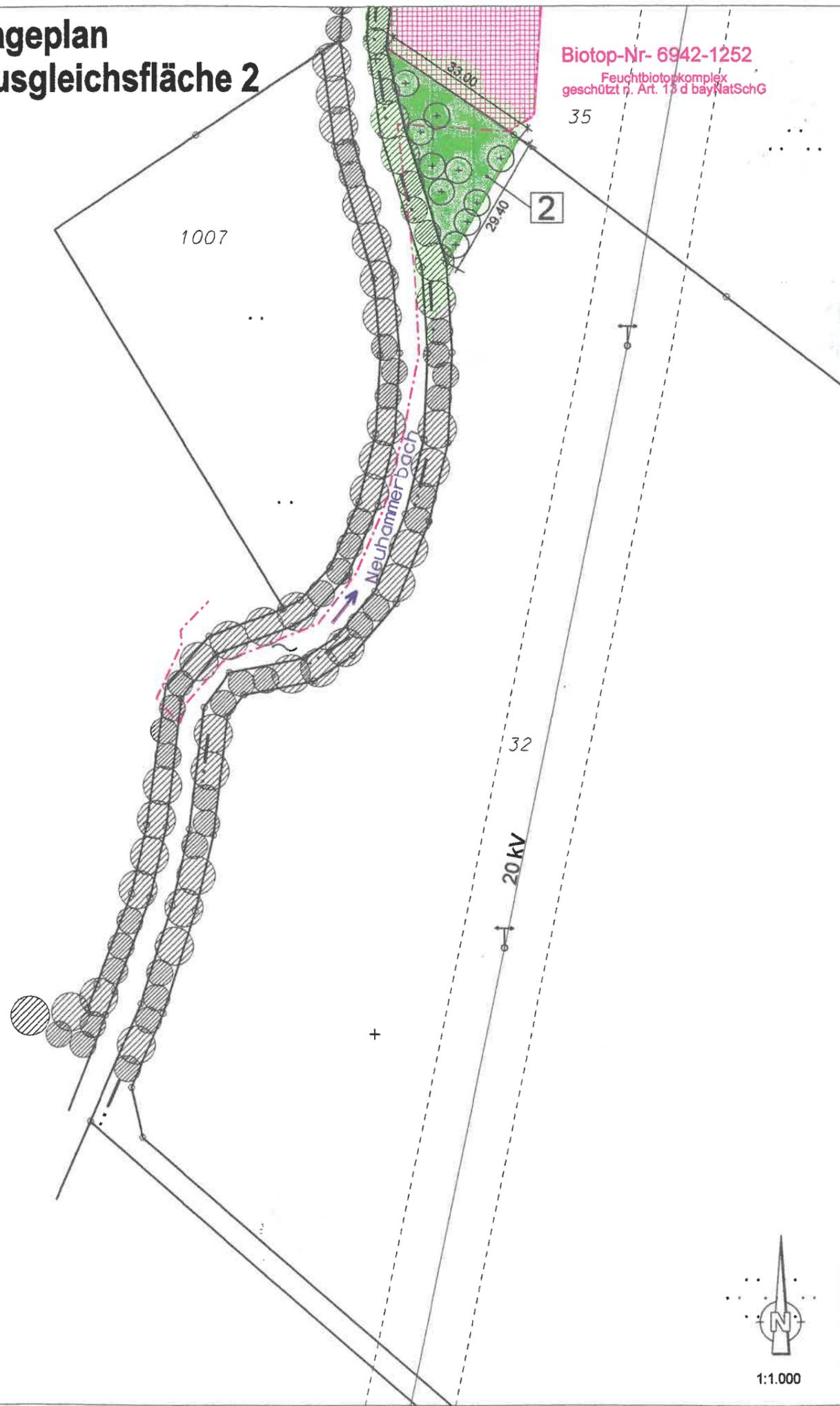
MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE



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 Siegersdorf Flur-Nrn. 53 und 53 (Teilfläche), Gmk. Siegersdorf	PROJEKT-NR.		
	BAUABSCHNITT		
AUFTRAGGEBER/BAUHERR Gemeinde Rattenberg Dorfplatz 15 94371 Rattenberg	TEILABSCHNITT		
	LANDKREIS Straubing-Bogen		
	REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern		
DARSTELLUNG Lageplan mit Festsetzungen	MASZTAB 1:1.000		
	PLANGRÖSSE 0.25 m2		
	DATEINAME		
BEARBEITET al	GEZEICHNET al	ORT / DATUM Ascha, den 16.02.2006	UNTERSCHRIFT 

Lageplan Ausgleichsfläche 2



Biotop-Nr- 6942-1252
Feuchtbiotopkomplex
geschützt n. Art. 13 d bayNatSchG

Einbeziehungssatzung Siegersdorf

51/1



MD

MD
GRZ 0,30

MD

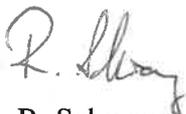
Verfahren (Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Durch die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung legt die Gemeinde die nachweisliche Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Siegersdorf östlich der Straße von Siegersdorf nach Unterstein und nördlich des Weges, Fl. Nr. 10, Gemarkung Siegersdorf fest und es wird neues Baurecht zur Deckung eines geringen örtlichen Bedarfes geschaffen.

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Rattenberg hat in der Sitzung vom 22.03.2005 die Aufstellung einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.

Rattenberg, 10.08.2005



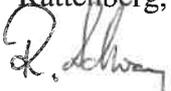
R. Schwarz
1. Bürgermeister



2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 1 BauGB

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 19.05.2005 bis 19.09.2005 durchgeführt.

Rattenberg, 13.09.2005



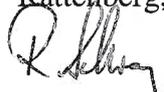
R. Schwarz
1. Bürgermeister



3. Verkürzte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB.

Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 23.02.2006 bis 13.03.2006 durchgeführt.

Rattenberg, 23.02.2006



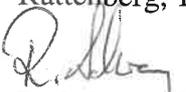
R. Schwarz
1. Bürgermeister



3. Satzungsbeschluss

Die Satzung wurde am 14.03.2006 beschlossen und ausgefertigt.

Rattenberg, 14.03.2006



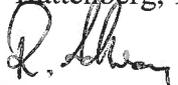
R. Schwarz
1. Bürgermeister



4. Bekanntmachung

Die Satzung wurde am 15.03.2006 bekannt gemacht und tritt am 22.03.2006 in Kraft.

Rattenberg, 15.03.2006



R. Schwarz
1. Bürgermeister

