

**Kombinierte Abgrenzungs-
und Einbeziehungssatzung
nach § 34 Abs. 4 S. 1 + 3 Bau GB**

Gemeinde: Rattenberg
Ort: Untergschwandt
Grundstücks.- Fl. Nr. 2824
Gemarkung: Rattenberg

INHALTSVERZEICHNIS

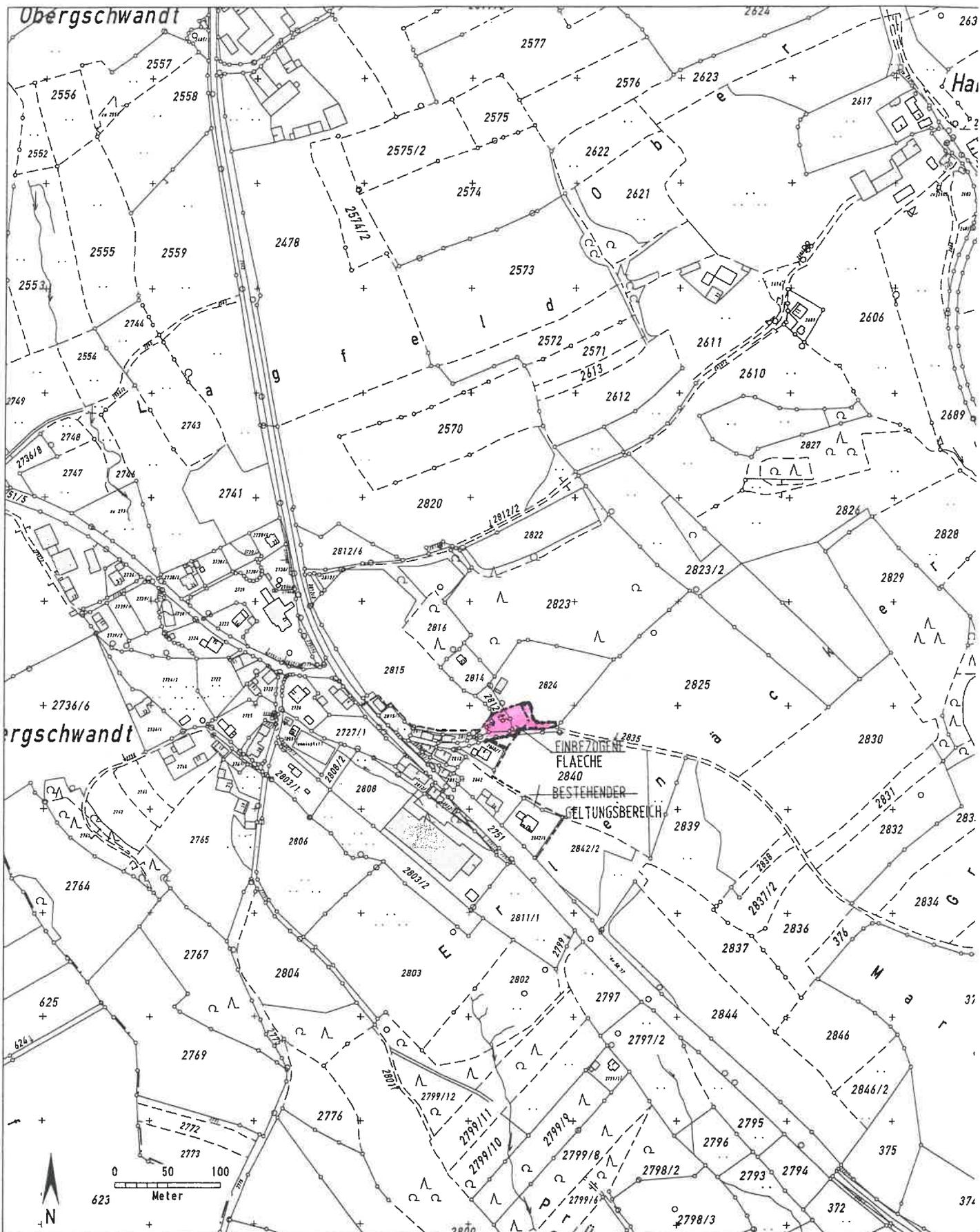
Kombinierte Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Nach § 34 Abs. 4 S. 1 + 3 BauGB Unterschwandt Gemeinde Rattenberg

1. Bekanntmachung
2. Verfahrensblatt
3. Lageplan Mst. 1 : 5000
4. Lageplan Mst. 1 : 1000
5. Begründung und Festsetzungen

Beteiligungen

Kombinierte Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Unterschwandt Gemeinde Rattenberg

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom	19.05.2005 und 14.03.2006
Beteiligung der Fachstellen mit schreiben vom	23.03.2006
Erneute Beteiligung der Fachstellen vom	28.06.2006
Bekanntmachung, Stellungnahme des Gemeinderates vom	29.03.2006
Beteiligungsschreiben vom	---
Auslegung vom	30.03.2006 bis 02.05.2006
Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom	25.07.2006
Bekanntmachung an der Amtstafel bzw. Gemeindeboten	10.08.2006
Abgrenzungssatzung rechtsverbindlich seit	11.08.2006



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000

Gemarkung: Rattenberg

Vermessungsamt Straubing, 13.12.21

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Gebrauch. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht im Kataster verzeichnet sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Kombinierte Abgrenzungs- und Einbeziehungs-
Satzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 + 3 BauGB.

LAGEPLAN M. 1 : 5000

Gemeinde: Rattenberg
Ortschaft: Untergschwandt

Architekt: Josef Pongratz, Untergschwandt 20
94371 Rattenberg

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Der landwirtschaftlich strukturierte Ort Untergschwandt ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rattenberg als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Der landwirtschaftliche Charakter des Ortes soll erhalten bleiben. Hofstellen befinden sich keine mehr im Ortsteil Untergschwandt. Sämtliche landwirtschaftlichen Flächen wurden an die umliegenden Vollerwerbsbetriebe verpachtet.

Durch die Abgrenzungssatzung legt die Gemeinde die nachweisliche Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil östlich der Kreisstrasse (SR-37) fest. Diese Festlegung besitzt nur deklaratorische Bedeutung, sie führt die einbezogenen Grundstücke nicht zu neuem Baurecht.

Im Bereich der Grundstücke 2812/15 und 2824 wird die Abgrenzung des Ortsbereiches um derzeit nur zum Teil bebaute Grundstücke erweitert. Mittels einer kombinierten Einbeziehungssatzung wird eine derzeit dem Außenbereich zuzuordnende Bauparzelle 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.

Das Grundstück Fl. Nr. 2812/15 ist mit einer Kapelle bebaut.

Die Auswirkung der Satzung beschränkt sich auf einen kleinräumlichen Verlust von landwirtschaftlicher genutzter Weidefläche für Schafe und ist insgesamt zu vernachlässigen.

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bestand

Die bisher bebauungsfreien Flächen werden als Schafweide genutzt. Schützenswerte Gehölz- oder Grünstrukturen sind auf diesen Flächen nicht vorhanden.

Bewertung

Der künftige Baugrund liegt auf Flächen die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Die Bebauung erweitert das Dorfgebiet an den Randbereich um ein Wohngebäude. Die Bebauung bedeutet einen Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche.

Durch Überbauung und Befestigung offener Bodenflächen tritt geringfügig erhöhter oberirdischer Abfluss von Niederschlagswasser auf.

Einstufung des Gebietes

Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Flächen mit mittlerer Bedeutung Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Typ B
Gewählter Kompensationsfaktor	Feld BI 0,5 – 0,8
	Gewählt: 0,6

Erforderliche Ausgleichsflächen

Parz. 1	700,00 qm x 0,6	420,00 qm
---------	-----------------	-----------

Kompensationsfaktor für das Anlegen einer 2- bis 3-reihigen Strauchhecke,

Parz. 1	420,00 qm : 1,5	280,00 qm
---------	-----------------	-----------

Die Ausgleichsflächen werden im Eingriffsfall auf den jeweiligen Privatflächen zur Verfügung gestellt.

Fläche $30,00 \times 6,50 \times 13,00 \times \frac{1}{2} = 292,50 \text{ qm}$

3. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt (Anliegerweg) zur Kreisstrasse (SR 37)

Die Abwässer werden über die zentrale gemeindliche Kläranlage entsorgt. Das anfallende Niederschlagswasser des geplanten Wohnhauses wird gesammelt und möglichst als Brauchwasser genutzt. Der Rest wird in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet. (Mischwasserkanal) .

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die gemeindliche Anlage.

Die Stromversorgung erfolgt über die EON.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Stadt und Land gesichert. Sammelstelle an der Kreisstrasse.

4 Textliche Festsetzungen

- a) Für die gemäß Planzeichen einbezogene Außenbereichsflächen gilt :

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,3 festgesetzt.
Zulässig sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit roter bis Brauner Dacheindeckung. Zulässige Wandhöhe max. 4,80 m, gemessen ab Urgelände.
Auffüllungen und Abgrabungen sind bis max. 80 cm bezogen auf das Urgelände zulässig.
Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.
Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig.
Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden von den Grundstückseigentümern innerhalb der Fl. Nr. 2824 bereitgestellt.

- b) Festsetzungen zur Grünordnung

Artenauswahl Ortsrandeingrünung und ökologische Ausgleichsflächen

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

Acer campestre	Feldahorn
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher: 2- bis 3-reihige freiwachsende Strauchhecke
Mindestpflanzgröße 2 x v 60/100
Pflanzabstand 1,2 m x 1,20 m Baumanteil mind 5 %

Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

- c) Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen sind darin gesondert darzustellen.
- d) Die Ausgleichsfläche entlang des Zufahrtsweges mit einer Fläche von $30,00 \times 6,50 \times 13,00 \times \frac{1}{2} = 292,50 \text{ qm}$ zusätzlich 2,0

II. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 + 3 BauGB erlässt die Gemeinde Rattenberg 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 Satzungsgrenze richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 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

Meter Grünstreifen bis zum Zufahrtsweg. Diese Fläche ist durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern und zur Eintragung in das Bayerische Ökoflächenkataster an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zu melden.

- e) Die bestehenden Gehölze (Eichenbestand) entlang des Anliegerweges ist zu erhalten und darf nicht gerodet werden.

- f) Der Gehölzbestand (Hasel) südlich auf Flur Nr. 2840 ist zu erhalten und darf nicht gerodet werden. Art. 10e BayNatSchG.

- g) Die erforderlichen Gehölzpflanzen auf der Ausgleichsfläche müssen ausschließlich aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern verwendet werden.
Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit detaillierten Angaben zu dieser Pflanzmaßnahme ist dem Bauantrag als dessen Bestandteil beizulegen.

§ 5 Hinweise

- a) **Landwirtschaft**
Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird bei der Parz. 1 das Baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme besonders geprüft. Einer angemessenen Weiterentwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wird Vorrang eingeräumt. Der Bauwerber wird hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können, diese sind zu dulden.

- b) **Abfallzweckverband**
Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangsstraße bereitzustellen.

- c) **Niederschlagswasserableitung**
Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück gesammelt und als Brachwasser genutzt werden. Der Rest ist zu versickern oder in den gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Das Niederschlagswasser aus der Zufahrt ist ebenfalls abzuleiten. Die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV- vom 01.01.2000 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGM) vom 12.01.2000 sind dabei zu beachten.

- d) **Mineraldünger und Pestizide, Streusalz**
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte im gesamten Geltungsbereich verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.

- e) **Art. 8 Abs. 1 DSCHG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen Art 8 Abs.2 DSCHG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.**

§ 6 Satzung

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSBLATT

Kombinierte Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Unterschwandt Gemeinde Rattenberg

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 1 Ziffer 2 i.V.m. § § Abs. 2 BauGB und den betroffenen Behörden i.V.m. Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2006 bis 02.05.2006 und nomals (verkürzt) vom 28.06.2006 bis 21.07.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rattenberg, den...25.07.2006...

Gemeinde Rattenberg

Unterschrift 1. Bürgermeister (Schwarz)

1. Bürgermeister



Die Gemeinde Rattenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2006 die Satzung beschlossen.

Rattenberg, den..25.07.2006.

Gemeinde Rattenberg

Unterschrift 1. Bürgermeister (Schwarz)

1. Bürgermeister



Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Rattenberg, den..25.07.2006.....

Gemeinde Rattenberg

Unterschrift 1. Bürgermeister (Schwarz)

1. Bürgermeister



Die Satzung wurde am..10.08.2006fortsüblich bekannt gemacht.

Rattenberg, den...10.08.2006.

Gemeinde Rattenberg

Unterschrift 1. Bürgermeister (Schwarz).....

1. Bürgermeister



