

---

# Satzung

über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortschaft Steinach „Hohe-Kreuz-Straße“,  
Gemeinde Steinach

---



*Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde Steinach folgende Satzung:*

## **§ 1**

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortschaft Steinach „Hohe-Kreuz-Straße“ (Teilbereich im Süden von Steinach) werden gemäß den in den beigefügten Lageplänen im Maßstab 1:1000 und 1:5000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Lagepläne sind, zusammen mit den planlichen Festsetzungen, Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

## **§ 3**

Bezüglich der naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme und Bewertung, sowie der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird auf die beiliegende Anlage Nr. 1 vom 21.07.2019 verwiesen. Die Anlage Nr. 1 ist Bestandteil dieser Satzung. Insbesondere wird auch auf die weiteren grünordnerischen Festsetzungen im Plan sowie der Anlage Nr. 1 verwiesen.

## **§ 4**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.

## **§ 5**

Zulässig sind maximal 2-geschossige Gebäude (II).

## **§ 6**

Bezüglich Dachform sind symmetrisch geneigte Satteldächer, versetzte Pultdächer, sowie Walmdächer zulässig.

## § 7

A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine **Erlaubnis** nach Art. 7 DSchG bei der **Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen**. Auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

B. Der Oberbodenabtrag für Bauvorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden, archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag entschieden.

C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und ggf. eine Leistungsbeschreibung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege.

D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen, sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn bei der Kreisarchäologie Straubing-Bogen oder beim Bayer. Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen.

## § 8

Bepflanzungen entlang der südlichen und östlichen landwirtschaftlichen Grundstücke sind so durchzuführen, dass bei der landwirtschaftlichen Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken sind nach Art. 48 AGBGB einzuhalten. Bei hohen Bäumen (über 2 Meter) ist nach Art. 48 Abs. 1 AGBGB ein Grenzabstand nach den gesetzlichen Mindestabständen zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten. Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese Beeinträchtigungen müssen auch Nachts und am Wochenende hingenommen werden.

## **§ 9**

Vor der Doppelgarage sind auf dem Grundstück zwei nicht eingezäunte Stellplätze von mindestens 5 m Tiefe anzulegen. Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück zusätzlich ein weiterer Stellplatz zu schaffen. Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrt sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, o.ä.) zu erstellen.

## **§ 10**

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Satzung mit der Bekanntmachung in Kraft.

Steinach, \_\_\_\_\_  
Gemeinde Steinach

Karl Mühlbauer  
1. Bürgermeister

## BEGRÜNDUNG

### **Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 18.07.2019 hat der Gemeinderat Steinach die Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortschaft Steinach „Hohe-Kreuz-Straße“ beschlossen.

#### 2. Anlass der Planung

Der private Grundstückseigentümer beabsichtigt für den Bereich der Einbeziehungssatzung eine Physiotherapie und Heilpraktiker Praxis mit 2 Wohnungen. Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich weshalb die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erforderlich ist.

#### 3. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinach weist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

### **Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebiets**

#### 1. Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt am südlichen bzw. südöstlichen Ortsrand von Steinach. Unmittelbar westlich grenzt die Ortsstraße des Ortsteiles Steinachs. Nördlich und westlich grenzt eine Wohnbebauung an. Im Süden und Osten ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche vorhanden.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst den nördlichen Teilbereich der Grundstücksteilflächen Fl.-Nr. 928/1 u. einer Teilfläche aus Fl.-Nr. 928, der Gemarkung Steinach und hat eine Größe von ca. 800 qm.

#### 2. Beschaffenheit

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Gesetzlich geschützte oder schützenswerte Bestandteile von Natur und Landschaft sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

Das Gelände ist eben.

## Geplante bauliche Nutzung

### 1. Zweckbestimmung

Zweckbestimmung ist die Schaffung von Wohnbauplätzen im Geltungsbereich der Satzung.

### 2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche hat eine Größe von ca. 800 qm. Davon entfallen auf

Flächen innerhalb der Baugrenze: ca. 595 qm

davon abschirmende Grünflächen ca. 205 qm

### 3. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebiets erfolgt für das Baugrundstück über die bestehende Ortsstraße Steinach auf Fl.-Nr. 930 der Gemarkung Steinach.

Es muss gewährleistet sein, dass von der privaten Zufahrt anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die öffentlichen Straßen abgeleitet wird.

#### Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist erforderlich. Bezüglich der Anschlüsse ist seitens des Grundstückseigentümers mit dem Wasserzweckverband Buchberggruppe Kontakt aufzunehmen.

Der Anschluss an die gemeindliche Entwässerungsanlage wird vom gemeindlichen Kanal in der Hohe-Kreuz-Straße aus erschlossen.

Für die Wartung und Unterhaltung ist der Vorhabensträger, bzw. der jeweilige Rechtsnachfolger verantwortlich. Insbesondere wird hier auf die satzungsgemäße Prüfungspflicht von Kanalleitungen (wiederkehrende Dichtigkeitsprüfung) verwiesen.

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf den Parzellen zu versickern. Alternativ kann das Oberflächenwasser in einer Zisterne gesammelt und genutzt werden. Der Notüberlauf der Zisterne kann hierbei der Kanalisation zugeführt werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV – vom 01.01.2000 geändert zum 01.10.2008, und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENNGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfls. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz obliegt der Telekom AG.

Die Stromversorgung erfolgt über das E-Werk Heider, Wörth a.d. Donau.

Die Müllentsorgung ist mit dem Zweckverband Abfallwirtschaft Stadt und Land, Straubing abzustimmen.

4. Eingriffsregelung

Bezüglich der Eingriffsregelung wird auf die Anlage Nr. 1 (naturschutzfachliche Eingriffsregelung) verwiesen.

AUSGEFERTIGT:

Steinach, \_\_\_\_\_  
Gemeinde Steinach:

Karl Mühlbauer  
1. Bürgermeister

# **Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortschaft Steinach „Hohe-Kreuz-Straße“, Gemeinde Steinach**

## **ANLAGE NR. 1:**

### **Naturschutzfachliche Eingriffsregelung gem. § 8a Abs. 1 BNatschG**

#### **1.0 ANLASS**

Die Gemeinde Steinach plant den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortschaft Steinach „Hohe-Kreuz-Straße“ (Ortsabrundungssatzung).

Zur Durchführung dieser Bauleitplanung ist ein fachlich und rechtlich abgesichertes Vorgehen zur Eingriffsregelung anzuwenden. Hierfür wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ herausgegeben.

#### **2.0 VERFAHRENSABLAUF**

Der Leitfaden unterscheidet zwischen dem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, und der **vereinfachten Vorgehensweise** bei einfachen Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das vereinfachte Verfahren ist die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste. Im vorliegenden Fall kann das Vereinfachte Verfahren angewandt werden, weil alle hierfür erforderlichen Planungsvoraussetzungen erfüllt sind.

#### **3.0 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG GEMÄSS CHECKLISTE**

##### **3.1 VORHABENSTYP**

Bei der Fläche der vorliegenden Ortsabrundungssatzung Steinach „Hohe-Kreuz-Straße“ handelt es sich vom Charakter her um ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO. Die festgesetzte GRZ liegt bei 0,30. Die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.

### 3.2 SCHUTZGUT ARTEN- UND LEBENSRAÜME

Im Planungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen. Geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sind in den Festsetzungen vorgesehen.

### 3.3 SCHUTZGUT BODEN

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Festsetzung der GRZ auf 0,3) begrenzt.

### 3.4 SCHUTZGUT WASSER

Ausreichender Grundwasser-Flurabstand liegt vor, der Bereich liegt außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Talauen.

### 3.5 SCHUTZGUT LUFT/KLIMA

Durch die Planung sind keine Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

### 3.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Das Planungsgebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Es werden keine Höhenrücken, Hanglagen oder Erholungsgebiete beeinträchtigt. Mit dem „grünen Ortsrand“ ist eine landschaftstypische Einbindung vorgesehen.

Aufgrund der vorgefundenen Situation von Natur und Landschaft, sowie der in der Satzung bereits enthaltenen und nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen besteht somit kein weiterer Ausgleichsbedarf.

## 4.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

### 4:1 Allgemeines

Die private Grünfläche, sie ist im Süden und Osten vorgesehen, entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsfläche fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Freiflächengestaltungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan eingetragene private Ortsrandeingrünung wird die Verwendung der in Pkt. 4.2, 4.3 und 4.4 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Der private Grünstreifen ist als Übergang in die freie Landschaft und zur Eingrünung des Gebietes mit einer 2-reihigen Gehölzpflanzung aus Sträucher und Heistern auf mind. 50% der Grundstückslänge zu bepflanzen. Es dürfen auch Obstbäume (mind. Qualität Halbstamm, pro 15 lfm Grundstücksgrenze ein Baum) statt der Gehölzpflanzung gesetzt werden.

Der erforderliche gesetzliche Grenzabstand ist einzuhalten.

Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden außer die in Punkt 4.5 beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1Stck/1,50 m<sup>2</sup>

Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 – 16 cm

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 – 14 cm  
oder Heister, 2 xv., 150 – 200 cm

Sträucher: 2xv., 100 – 150 cm bzw. 60 – 100 cm

#### 4.2 Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse I

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gem. Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde

#### 4.3 Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse II

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Alle Obst- und Nussbäume (Qualität: Hoch- bzw. Halbstamm) u.a. aus folgender Liste:	

Äpfel:	Neukirchener Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour;
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle;
Zwetschgen:	Hauszwetschge;
Kirschen:	Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche;
Walnuss:	Sämling;

#### 4.4 Auswahlliste Sträucher

Cornus sanguinea	-Hartriegel
Salix caprea	-Kätzchenweide
Corylus avellana	-Haselnuss
Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-Liguster
Lonicera xylosteum	-Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-Schlehe
Rosa canina	-Hundsrose
Sambucus nigra	-Gemeiner Holunder
Sambucus racemos	-Roter Holunder
Viburnum lantana	-Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-Wasser-Schneeball

#### 4.5 Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. Sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

#### 4.6 Private Grünfläche

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist zusätzlich ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Pflanzqualität mind. Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

#### 4.7 Versiegelung und Nutzung von Regenwasser

Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, usw. sind mit Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigen Betonsteinen auszuführen. „Knirsch“-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind unzulässig. Die mit Haupt- und Nebengebäuden neu überbauten und versiegelten Flächen dürfen max. 40 % je Parzelle betragen.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen weitgehend zurückzuhalten und zu versickern.

Zusammen mit den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Einhaltung dieser Festsetzungen nachgewiesen wird.

AUSGEFERTIGT:

Steinach, \_\_\_\_\_  
Gemeinde Steinach:

Karl Mühlbauer  
1. Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE:

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.07.2019 die Aufstellung einer 2. Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Ortschaft Steinach „Hohe Kreuz Straße“ (sog. Ortsabrundungssatzung) beschlossen.

Steinach, \_\_\_\_\_  
Gemeinde Steinach:

Karl Mühlbauer  
1. Bürgermeister

### 2. Beteiligung

Die öffentliche Auslegung der Einbeziehungssatzung mit Begründung und Anlage Nr. 1, Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Fassung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 erfolgte vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Steinach, \_\_\_\_\_  
Gemeinde Steinach:

Karl Mühlbauer  
1. Bürgermeister

### 3. Beteiligung

Die erneute öffentliche Auslegung der Einbeziehungssatzung mit Begründung und Anlage Nr. 1, Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Fassung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 erfolgte vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Steinach, \_\_\_\_\_  
Gemeinde Steinach:

Karl Mühlbauer

1. Bürgermeister

### 4. Beteiligung

Die dritte öffentliche Auslegung der Einbeziehungssatzung mit Begründung und Anlage Nr. 1, Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Fassung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 erfolgte vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Steinach, \_\_\_\_\_  
Gemeinde Steinach:

Karl Mühlbauer

1. Bürgermeister

### **5. Satzung**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Steinach, \_\_\_\_\_  
Gemeinde Steinach:

Karl Mühlbauer  
1. Bürgermeister

### **6. Ausfertigung**

Die Einbeziehungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

Steinach, \_\_\_\_\_  
Gemeinde Steinach:

Karl Mühlbauer  
1. Bürgermeister

### **7 Inkrafttreten**

Die Gemeinde Kirchroth hat die Einbeziehungssatzung ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt die Einbeziehungssatzung mit Begründung in Kraft.

Steinach, \_\_\_\_\_  
Gemeinde Steinach:

Karl Mühlbauer  
1. Bürgermeister