# 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 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 von mindestens 4 Metern zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten. Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden.

# § 9

Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein nicht eingezäunter Stellplatz (bei Doppelgarage 2 Stellplätze) von mindestens 5 m Tiefe anzulegen. Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück zusätzlich ein weiterer Stellplatz zu schaffen. Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten 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

# **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 Massagepraxis 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, östlich und westlich grenzt eine Wohnbebauung an. Im Süden 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 gm.

#### 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 Baugrenzen: ca. 730 qm

abschirmende Grünflächen ca. 70 gm

#### 3. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebiets erfolgt für das Baugrundstück über die bestehende Ortsstraße Steinach auf Fl.-Nr. 602 der Gemarkung Steinach. Der Ausbau-/Erschließungsumfang, wie auch die Unterhaltung und der Winterdienst der privaten Wegezufahrten obliegt dem Vorhabensträger, bzw. dessen Rechtsnachfolger. Es muss gewährleistet sein, dass auf den privaten Zufahrten anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die öffentlichen Straßen abgeleitet wird. Im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit dem Vorhabensträger sind die Maßnahmen zu konkretisieren. Der Vorhabensträger ist zur Kostenübernahme zu verpflichten.

### 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.

Für die Parzelle ist ein separater Hausanschluss abzweigend vom Hauptkanal vorzusehen. Für den Hausanschluss ist zudem ein Kontrollschacht erforderlich. 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.

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:

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 LEBENSRÄUME

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 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden Festsetzungen ergänzen die bereits getroffenen Festsetzungen zur Bebauung.

#### 4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der neuen Ortsrandgrenze im Südwesten des Planungsgebiets wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren die Begrünung festgesetzt.

#### Auswahlliste:

**Bäume:** Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Weiß-Birke, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Winterlinde, Obstbäume in heimischen Arten und Sorten

**Sträucher:** Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Ackerrose, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball

- 4.2 Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist zusätzlich ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
- 4.3 Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, usw. sind mit Rasen-Pflaster, Rasengitter- oder Rasenfugensteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigen Betonsteinen auszuführen. "Knirsch"-verlegtes Pflaster oder asphaltierte Flächen sind unzulässig.
- 4.4 Die mit Haupt- und Nebengebäuden neu überbauten und versiegelten Flächen dürfen max. 40 % je Parzelle betragen.
- 4.5 Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen weitgehend zurückzuhalten und zu versickern.
- 4.6 Zusammen mit den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Einhaltung dieser grünordnerischen Festsetzungen nachgewiesen wird.

#### AUSGEFERTIGT:

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

# **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. Satzung Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom Fassung vom als Satzung beschlossen.  die Einbeziehungssatzung in der	
	Steinach, Gemeinde Steinach:
	Karl Mühlbauer  1. Bürgermeister
4. Ausfertigung Die Einbeziehungssatzung wird hiermit ausgefertigt.	
	Steinach, Gemeinde Steinach:
	Karl Mühlbauer 1. Bürgermeister
5. Inkrafttreten Die Gemeinde Kirchroth hat die Einbeziehungssatzung ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt die Einbeziehungssatzung mit Begründung in Kraft.	
	Steinach, Gemeinde Steinach: