

GEMEINDE

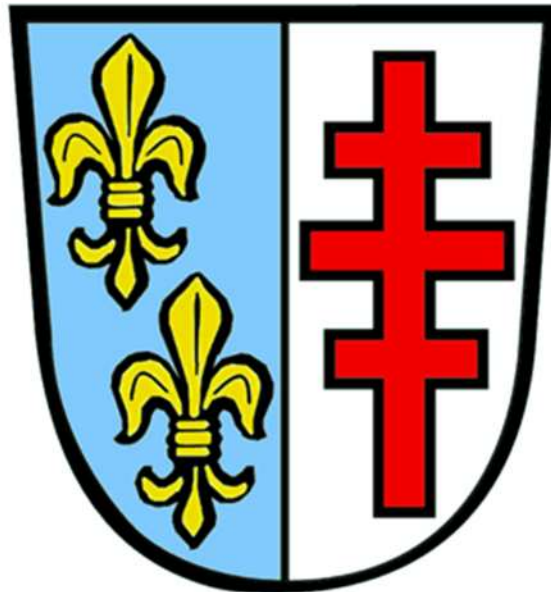
OBERTRAUBLING

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Siedlerstraße“ in Gebelkofen

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 21.12.2020

Entwurfsfassung:

Fassung vom Satzungsbeschluss:

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Obertraubling hat in der Sitzung vom 27.04.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 21.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ____ bis ____ frühzeitig beteiligt.
3. Der Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 21.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ frühzeitig öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am ____ hingewiesen.
4. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____ bis ____ beteiligt.
5. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am ____ hingewiesen.
6. Der Gemeinderat Obertraubling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____ die Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ beschlossen.

Gemeinde Obertraubling, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Rudolf Graß

7. Ausgefertigt

Gemeinde Obertraubling, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Rudolf Graß

8. Der Satzungsbeschluss wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Obertraubling, den ____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Rudolf Graß

Satzung

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

„Siedlerstraße“ in Gebelkofen

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), erlässt die Gemeinde Obertraubling die

Einbeziehungssatzung „Siedlerstraße“ in Gebelkofen

in der Fassung vom __.__.____ als Satzung.

§ 1

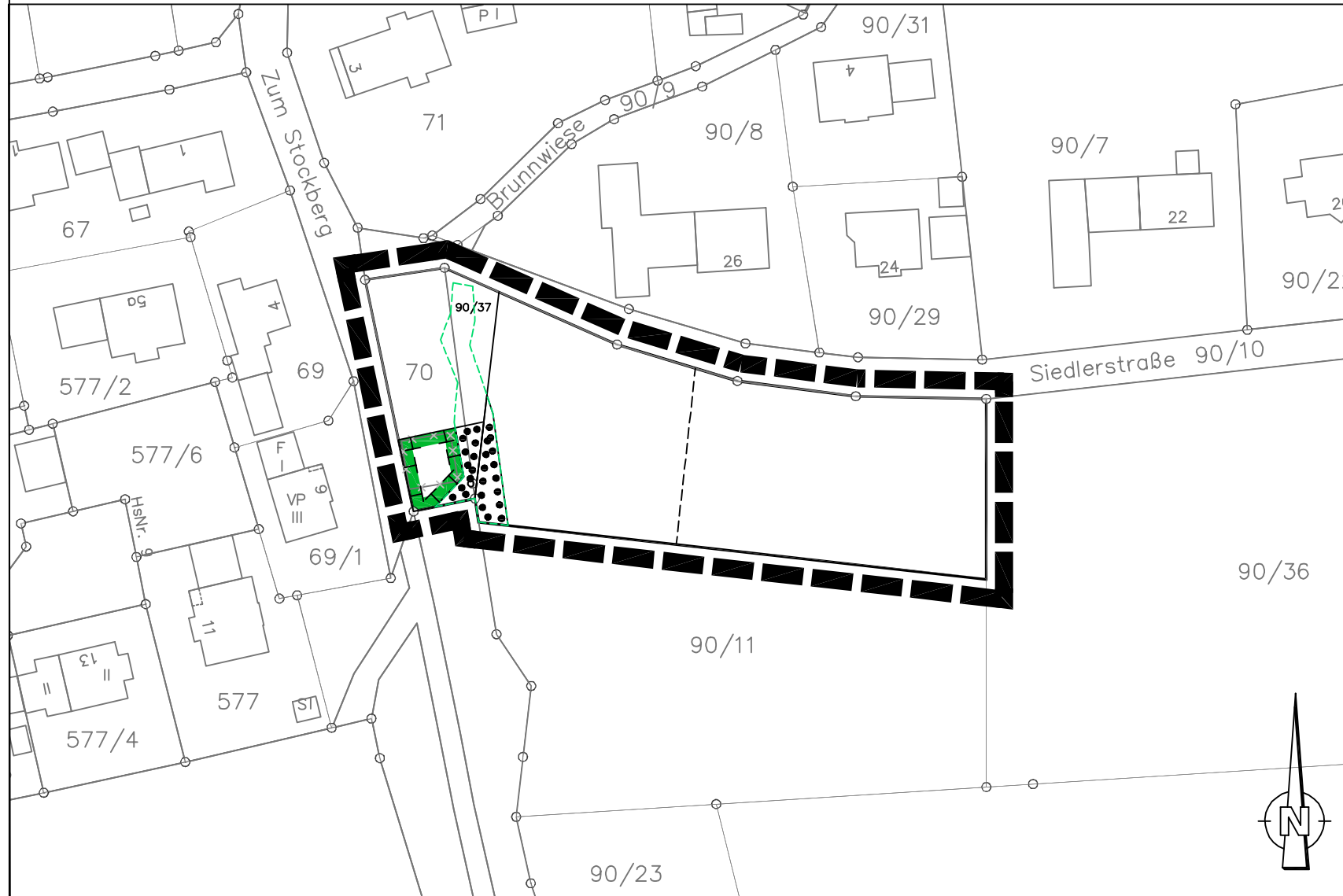
Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Siedlerstraße“ werden gem. den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 70, 90/11 (TF), 90/37 und 544/3 (TF) der Gemarkung Gebelkofen, Gemeinde Obertraubling.




Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Lageplan





M 1 : 1.000



Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanZV

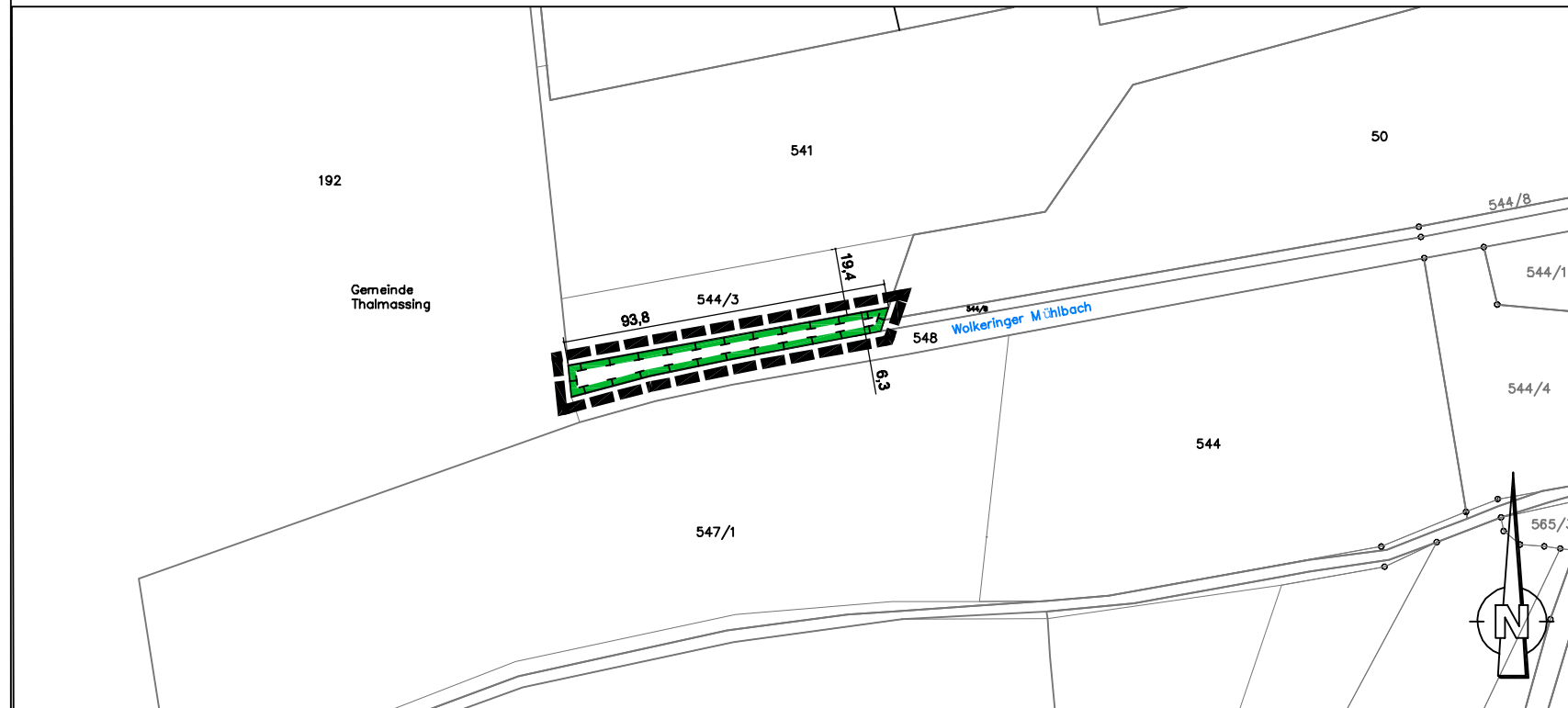
-  Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Zeichnerische Hinweise & Nachrichtliche Darstellungen

-  Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern
-  Geplante Grundstücksgrenzen
-  Rückbau Gebäude
-  Bestand Feldgehölz

Ausgleichsfläche

M 1 : 2.000



Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
"Siedlerstraße" in Gebelkofen

Projekt Nr.:	20.1138.N001	Datum:	05.10.2019	Name:	sps
Fassung:	21.12.2020 Lageplan	entw.	11.12.2020	gepr.	11.12.2020
Maßstab:	1 : 1.000	gez.			
Plangröße:	297 x 420 mm (0,12 m²)	gepr.			

Auftraggeber:
Gemeinde Obertraubling
Erster Bürgermeister Rudolf Graß
Josef-Bäumel-Platz 1
93083 Obertraubling



Planverfasser:
ALTMANN
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
GmbH & Co. KG
NIEDERLASSUNG: NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling
FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereiches nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen sind max. drei Vollgeschosse in der Bauweise E + 1 + D zulässig.

Im Übrigen gilt § 17 Abs. 1 BauNVO.

§ 4

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich für die Flurstücke Nr. 70 und 90/37 erfolgt sowohl auf den genannten Flurstücken als auch auf externen Flächen (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*).

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich für das Flurstück Nr. 90/11 (TF) der Gemarkung Gebelkofen erfolgt auf der im Lageplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Flurstück Nr. 544/3 (TF) der Gemarkung Gebelkofen gemäß den Beschreibungen in der Begründung.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB) sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 5

Die Satzung tritt gem. § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Obertraubling, den __.__.____

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Rudolf Graß

Hinweise und Empfehlungen

Denkmalschutz

Im Süden befindet sich das Bodendenkmal „Siedlungen der Linearbandkeramik, der Stichbandkeramik und der Oberlauterbacher Gruppe“ (D-3-7038-0078).

Den künftigen Bauherren wird daher dringend empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten.

Zusätzlich sind wegen der besonderen bodendenkmalpflegerischen Situation folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
2. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
3. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.
4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen. Die Kostentragung erfolgt nach der jeweils aktuellen Gesetzeslage zum Zeitpunkt der Antragstellung.
5. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
6. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Feldgehölz

Bei den Gehölzbeständen auf den Flurstücken Nr. 70, 90/11 und 90/37, je der Gemarkung Gebelkofen, handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Feldgehölze gemäß Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG.

Eine Rodung, ein Zuschneiden, das Fällen sowie sonstige negative Veränderungen der Gehölze sind verboten.

Für eine geplante Rodung kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist.

Der Antrag ist formlos (mit Angabe des Eingriffsbereichs und Lage und Umfang der Ausgleichspflanzung) bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Baugrund

Es wird dringend empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet (*siehe oben*), wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

Niederschlagswasser / Einsatz von Zisternen

Der Bauherr/ Grundeigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden.

Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Zum Schutz vor Wassereintrüben bei Starkregenereignissen wird eine dichte Ausführung der Bauwerke, einschließlich Öffnungen, bis 20 cm über GOK empfohlen.

Beim Einsatz von Zisternen für die Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist die Trinkwasserverordnung (§ 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2) einzuhalten.

Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentl. Netz und Grauwasser), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme und Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Grauwasser gespeist sind, müssen erfüllt sein.

Schmutzwasser

Die Erschließung der Planungsflächen ist im Trennsystem zu erstellen.

Regenerative Energien

Es wird auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen hingewiesen.

Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Altlasten

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.