1. GELTUNGSBEREICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

NUTZUNGSKREUZ SCHEMA

1	2	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
3	4	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
5	6	Bauweise	Gebäudeformen

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN

Baugrenze

4. GRÜNFLÄCHEN

Zu pflanzender Strauch / Baum

Vorhande Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs

Ortsrandeingrünung auf privaten Grünflächen

Ausgleichsfläche - Obstbaumwiese

3. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Fluss

HQ 100
(Überschwemmungsgebiet)

6. HINWEISE

339/1 — Flurstücksnummern und -grenzen

1
CA. 2190 QM — Baugrundstück mit ungefährer Fläche

Versorgungsleitungen
Lage nachrichtlich übernommen!

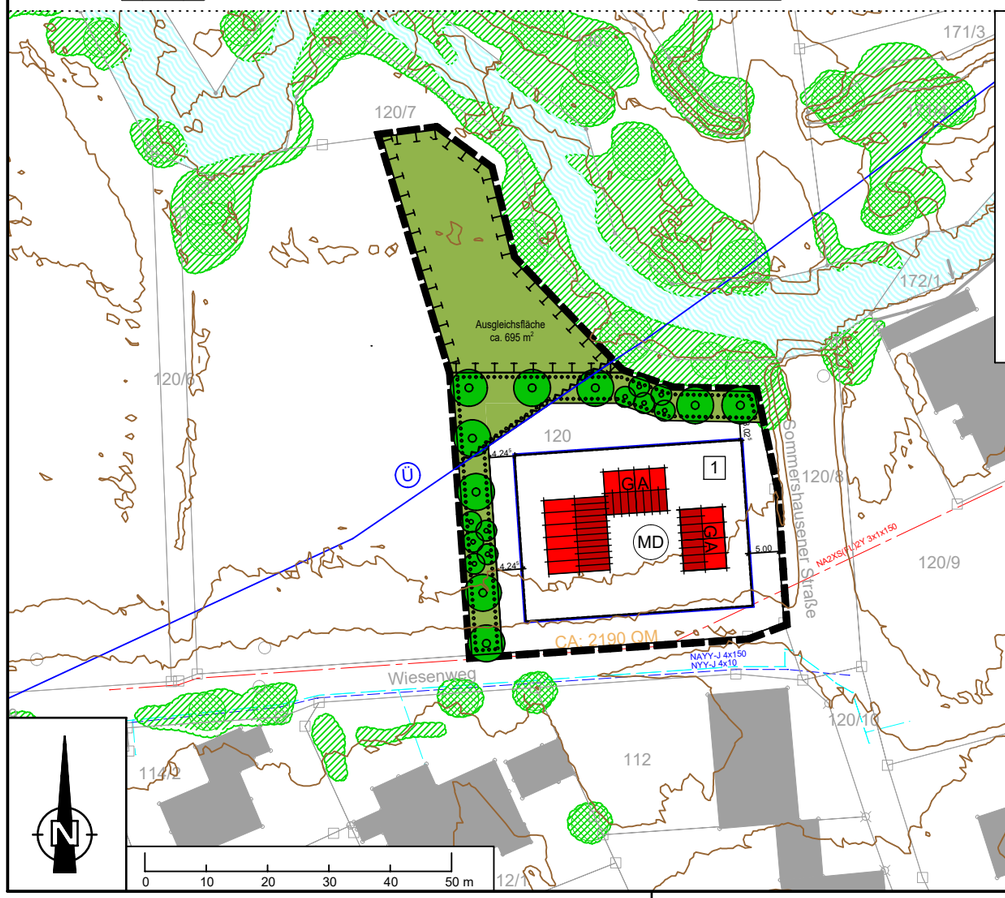
bestehende Bebauung
- Hauptgebäude -

bestehende Bebauung
- Nebengebäude -

Gebäude,
unverb. Lageskizze
mit vorgeschlagener Firstrichtung

Höhenlinien (0,5 m Differenz)

von Bebauung freizuhaltende Fläche

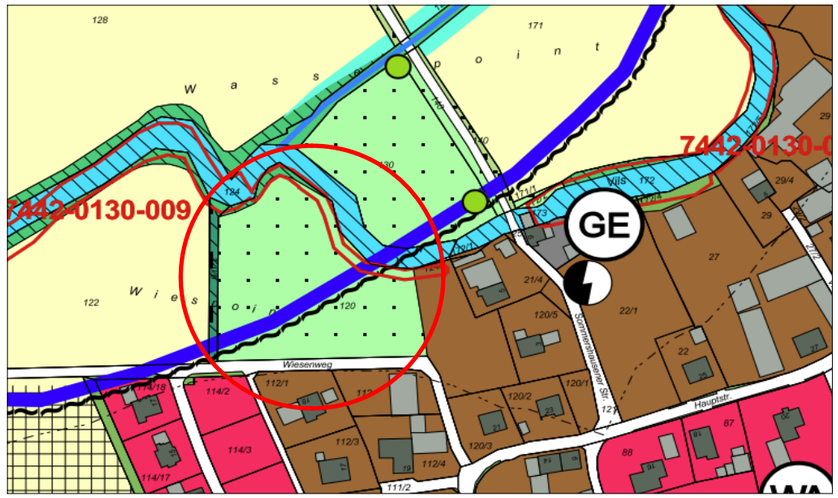


MD	II
0,30 GRZ	0,80 GFZ
o	ED

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Niederhausen „Wiesenweg"

MARKT REISBACH
LANDKREIS DINGOLFING - LANDAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (nicht maßstäblich)

Reisbach, den .....

1. Bürgermeister

Planung:	Entwurfsverfasser: OBW Ingenieurgesellschaft Telefon: 09951 /6901-0, Fax: 09951 / 6901 -25 Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar E-Mail: info@obw-ig.de Internet: www.obw-ig.de Thomas Ebner B. Eng. .....
Vorhabensträger:	Markt Reisbach Landauer Str. 18 94419 Reisbach
Maßstab:	M 1 : 1000
Stand:	19.03.2024
Projekt:	P_SCHUDER&WILD_2023-575

Markt Reisbach

Landkreis Dingolfing - Landau

Einbeziehungssatzung

Niederhausen „Wiesenweg“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 11.09.2023

FASSUNG: 19.03.2024

Planverfasser

OBW Ingenieurgesellschaft

Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Markt Reisbach

Landkreis Dingolfing - Landau

Einbeziehungssatzung

Niederhausen „Wiesenweg“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

ENTWURF: 11.09.2023

FASSUNG: 19.03.2024

Planverfasser

OBW Ingenieurgesellschaft

Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweils geltenden Fassungen

OBW Ingenieurgesellschaft
Weidenstraße 72
94405 Landau / Isar
Tel: 09951 / 69 01 - 0

2. Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erlässt die Marktgemeinde Reisbach folgende

E i n b e z i e h u n g s s a t z u n g

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung Niederhausen „Wiesenweg“ der Gemeinde Reisbach umfasst das Teilgrundstück mit der Flurnummer 120 der Gemarkung Niederhausen.
Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab M 1:1000.
Der Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 19.03.2024 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung für den Geltungsbereich dieser Satzung wird als „Dorfgebiet“ festgelegt.

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

Die maximal zulässige bzw. die festgesetzte Anzahl der Geschosse sind in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen.

Höhe baulicher Anlagen Hauptgebäude:
Wandhöhe: max. 7,00 m
Firsthöhe: max. 9,50 m

Höhe baulicher Anlagen Nebengebäude:
Wandhöhe Nebengebäude bei Flachdächern: max. 3,50 m
Firsthöhe Nebengebäude bei geneigten Dächern: max. 7,00 m

OBW Ingenieurgesellschaft
Weidenstraße 72
94405 Landau / Isar
Tel: 09951 / 69 01 - 0

Definition Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt:

Höhenbezugspunkt bezieht sich auf die Oberkante des Zeilers der Erschließungsstraße, gemessen an der geplanten Gebäudemitte von Haupt- bzw. Nebengebäude.

Oberer Bezugspunkt:

Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen.
Bei Pultdächern gilt die Wandhöhe an der Traufseite.

Höhenlage:

Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (RFOK) darf max. 0,50 m über dem Niveau des Höhenbezugspunktes liegen. Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN (Normalhöhennull) für OK Erschließungsstraße und RFOK anzugeben.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit max. 0,60 festgesetzt.

Die GRZ darf durch die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen um max. 50 % überschritten werden.

§ 5 Zulässige Zahl der Wohnungen

Zulässig sind bis zu 2 Wohneinheiten je Wohngebäude.

§ 6 Weitere textliche Festsetzungen

a) Einfriedungen, Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern sind ausschließlich außerhalb des Überschwemmungsbereichs zulässig.
Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Höhe zulässig.
Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig. Es ist ein Abstand von min. 15 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten.
Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Grundstücks bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

b) Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen zulässig.

Weidenstraße 72
94405 Landau / Isar
Tel: 09951 / 69 01 - 0

c) Regenwasserwirtschaft

Bei jedem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen.
In diesem ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen ist über Grünflächen oder Mulden breitflächig zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht erlaubt.
Erst wenn nachgewiesen (Gutachten) ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung in ein Oberflächengewässer oder Kanal zu prüfen.
Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).
Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Zudem wird empfohlen, Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung herzustellen.
Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

d) Schmutzwasser

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in das best. Kanalsystem des Abwasserzweckverbandes Mittlere Vils einzuleiten.
Die Nutzung der Druckleitung (PEHD 80) zur Ableitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers ist mit dem Abwasserzweckverband Mittlere Vils abzustimmen.
Es wird notwendig sein, eine private Pumpstation zu errichten, um das anfallende häusliche Schmutzwasser in der Druckleitung ableiten zu können.
Alternativ hierzu wäre eine Hausanschlussleitung Richtung Wiesenweg bzw. Hauptstraße.
Die Entwässerung ist über die Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.

e) Bodenschutz

Es wird verbindlich festgelegt, dass aufgrund der erhöhten Wahrscheinlichkeit höherer Arsengehalte im betreffenden Bereich bei Baumaßnahmen vorrangig auf den Einsatz von ausgebautem Bodenmaterial aus diesem Areal zurückgegriffen werden soll. Sollte Bodenmaterial die Baustelle verlassen, ist gemäß bodenschutzrechtlichen Vorgaben eine Arsenuntersuchung zwingend erforderlich. Diese Prüfung richtet sich nach den Richtlinien des LFU-Merkblatts "Beprobung von Boden und Bauschutt" sowie dem Merkblatt "Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden". Bei Verwertung auf einem anfallstellennahen Flurstück mit ebenfalls erhöhter Arsenwahrscheinlichkeit entfällt die Notwendigkeit zusätzlicher Arsenuntersuchungen. Die ordnungsgemäße Verbringung des nicht wiederverwendbaren Bodenaushubs ist durch Dokumentation zu belegen und auf Anforderung der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen. Darüber hinaus ist eine detaillierte Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials erforderlich, die die unterschiedlichen Bodenschichten (Oberboden,

Weidenstraße 72
94405 Landau / Isar
Tel: 09951 / 69 01 - 0

Unterboden, Untergrund) berücksichtigt und die Wege der Verwertung oder Deponierung samt Lagerflächen und Lagerzeiten umfassend darlegt.

f) Festsetzung zur Grünordnung

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung ist zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. versickerungsfähiger Pflasterbelag in der Einfahrt sind zu berücksichtigen und im Plan entsprechend darzustellen. Auf eine sockellose Einfriedung ist zu achten.
Für die Bepflanzung sind autochthone Gehölze zu verwenden. Im Freiflächengestaltungsplan sind die Art, Stückzahl und Pflanzgröße anzugeben.

<u>private Grünflächen:</u>
Je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum oder fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen. Bei Strauchpflanzungen sind Gruppen von mind. fünf Stück zu bilden.

Die planliche Darstellung zeigt das erforderliche Maß der Bepflanzung. Standort und Anteil von Bäumen/Sträuchern sind frei wählbar.
Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig!
Bei Pflanzungen, welche an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

Mindestpflanzqualitäten:
Bäume in Hochstammqualität,
Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm, mit Ballen
Sträucher 3 – 5 Triebe, 60 - 100cm

Die Arten sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume heimischer Arten & Sorten	

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel

OBW Ingenieurgesellschaft
Weidenstraße 72
94405 Landau / Isar
Tel: 09951 / 69 01 - 0

Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdor
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

g) Festsetzungen zu Ausgleichsflächen

Die erforderliche Ausgleichsfläche (insgesamt 695 m²) wird auf der Fläche Fl.Nr. 120 in der Marktgemeinde Reisbach Gemarkung Niederhausen in unmittelbarer Gewässernähe als artenreiche, extensive Grünlandfläche mit feuchter Ausprägung realisiert, die durch zweischürige Mahd und Abtransport des Mähgutes zu pflegen ist.

Das Verwenden von Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel ist untersagt.
Im Plan M 1:1000 in der Fassung vom 13.09.2023 ist die Ausgleichsfläche und das Entwicklungsziel dargestellt.

h) Festsetzungen zu Überschwemmungsgebieten

Das zu bebauende Grundstück wird im nordwestlichen Bereich von der vorherrschenden HQ 100 Hochwasserlinie durchzogen. Alle nördlich angrenzenden Teilflächen des Grundstücks sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Gegebenenfalls anzutreffende hohe Grundwasserstände sind bei der Eingabeplanung zu berücksichtigen.

i) Festsetzungen zu Versorgungsleitungen

Das zu bebauende Grundstück wird im südöstlichen Bereich von einer durch Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesicherten Stromleitung der Bayernwerk Netz GmbH durchzogen. Die Hinweise im „Merkblatt über Baume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag,de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Reisbach, den . . . . . .

. . . . . .
Erster Bürgermeister

OBW Ingenieurgesellschaft
Weidenstraße 72
94405 Landau / Isar
Tel: 09951 / 69 01 - 0

Markt Reisbach

Landkreis Dingolfing - Landau

Einbeziehungssatzung

Niederhausen „Wiesenweg“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

B E G R Ü N D U N G

ENTWURF: 11.09.2023

FASSUNG: 19.03.2024

Planverfasser

OBW Ingenieurgesellschaft

Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

1.1. Geltungsbereich

Das betroffene Teilgrundstück mit der Flurnummer 120 der Gemarkung Niederhausen befindet sich im nordwestlichen Teil der Ortschaft Niederhausen der Marktgemeinde Reisbach. Im derzeitig gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als „Extensivgrünland“ nach § 5 BauNVO dargestellt. (siehe Abbildung 1)

Der Geltungsbereich grenzt zudem an das südliche „Allgemeine Wohngebiet“ und das „Dorfgebiet“, sowie an das östlich gelegene „Gewerbegebiet“ an.

Die umliegende Bebauung ist in erster Linie durch Wohnbebauung charakterisiert (siehe Abbildung 2).

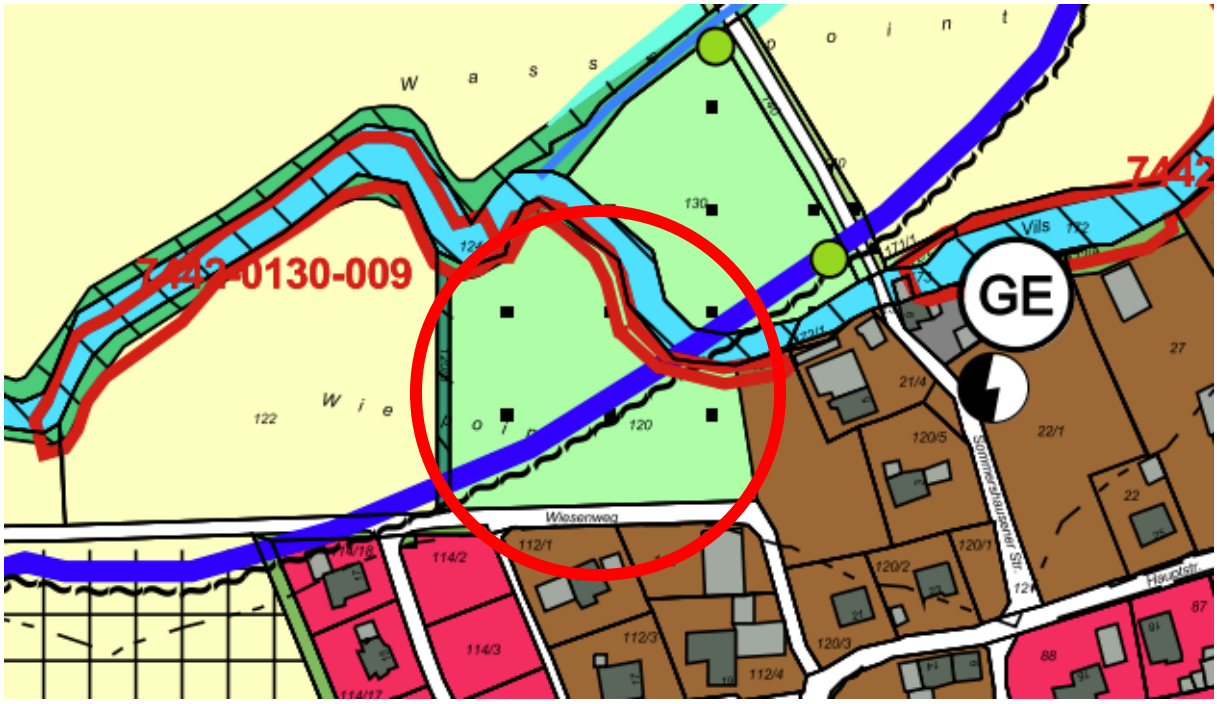


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

1.2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist der Antrag der Grundstückseigentümer.

Die benachbarte Fläche mit der Flurnummer 120/9 befindet sich zwar im Familienbesitz, steht aber den Antragstellern nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund wird auf ein Teilgrundstück der Flurnummer 120 ausgewichen.

Das überplante Flurstück befindet sich im Außenbereich. Zur Abrundung soll das Grundstück zum bestehenden Wohngebiet einbezogen werden. Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung der bauplanrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für diesen Zweck.

OBW Ingenieurgesellschaft
Weidenstraße 72
94405 Landau / Isar
Tel: 09951 / 69 01 - 0

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden.

1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im südwestlichen Teil der Ortschaft Niederhausen. Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2.191 m².

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind ebenfalls gegeben.

1.4. Vorhandene Bebauung und charakteristische Siedlungsgefüge

Die Siedlungsstruktur des angrenzenden Gebietes entlang der Sommershausener Straße ist durch Wohnnutzung geprägt. Bei dem beplanten Gebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland.

Das Grundstück ist noch komplett unbebaut.



Abbildung 2 Geplanter Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Niederhausen Wiesenweg

OBW Ingenieurgesellschaft
Weidenstraße 72
94405 Landau / Isar
Tel: 09951 / 69 01 - 0

1.5. Immissionsschutz

Der Gebietscharakter der Fläche der Einbeziehungssatzung wird als „Dorfgebiet“ festgesetzt. Die umgebende Bebauung ist laut Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE), Dorfgebiet (MD) sowie als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

1.6. Erschließung

Verkehr:

Das Planungsgebiet soll über eine Zufahrt auf die „Sommershausener Straße“ oder alternativ auf den „Wiesenweg“ erschlossen werden.

Trink-/Abwasser:

Die geplante Bebauung kann an die bestehende Trinkwasserversorgung, sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversieglung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen ist über Grünflächen oder Mulden breitflächig zu versickern. Erst wenn nachgewiesen (Gutachten) ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung in ein Oberflächengewässer oder Kanal zu prüfen.
Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Es wird zudem empfohlen, auf dem Grundstück eine Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung zu errichten.

Altlasten und Bodenschutz:

Laut Kataster nach Art. 3 BayBodSchG („Altlastenkataster“) des Bayrischen Landesamts für Umwelt (LfU) sind im Geltungsbereich keine Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vorzufinden.

Aufgrund der erhöhten Wahrscheinlichkeit höherer Arsengehalte sind den in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Maßnahmen und Vorschriften Folge zu leisten.

Es wird dennoch empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Dingolfing – Landau zu informieren.

Weidenstraße 72
94405 Landau / Isar
Tel: 09951 / 69 01 - 0

Abfallbeseitigung:

Die Abfallsammelbehälter sind von den Anwohnern an den öffentlichen Straßen (Sommershausener Straße bzw. Wiesenweg) bereitzustellen.

Diverses:

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtenwasseraustritten sowie mit wild abfließenden Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

1.7. Denkmalschutzrecht

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befindt sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-2-7442-0046. Hierbei handelt es sich um eine Siedlung der Altheimer Gruppe, der Bronze-, Urnenfelder- und frühen Latènezeit sowie des frühen Mittelalters. Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Deshalb wird auf Folgendes hingewiesen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde Dingolfing – Landau frühzeitig zu beantragen ist.



Weidenstraße 72
94405 Landau / Isar
Tel: 09951 / 69 01 - 0

1.8. Energiebedarfsdeckung, Beleuchtung

Die Stromversorgung des Gebäudes soll vollständig durch Photovoltaik, die Warmwasserversorgung vollständig durch thermische Solaranlagen erfolgen. Auf eine grundsätzliche Eignung der Gebäudehülle (Dach und Fassade) zur Integration von Solartechnik (Orientierung, Fremd- und Eigenverschattung, Dachneigung) ist daher zu achten.

Die Nutzung von Flüssiggas als Energieträger zu Heizzwecken ist sinnvoll, da Flüssiggas bei der Verarbeitung von Rohöl anfällt und das immer noch praktizierte Abfackeln von Flüssiggas an Fördertürmen und in Raffinerien eine „Vernichtung“ von fossiler Energie darstellt, die beim Einsatz zu Heizzwecken andere Energieträger ersetzen kann.

Wintergärten sollen entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB zur Vermeidung von Energieverschwendung und zu deren effizienten Nutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert errichtet werden.

1.9. Mineraldünger und Pestizide, Kompostierung

Auf den privaten Verkehrs- und Stellflächen ist der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, insbesondere Hunden und Katzen, unzulässig.

Pro Parzelle soll ein Kompostplatz zur Eigenkompostierung zumindest von Gartenabfällen, und möglichst von organischen Küchenabfällen eingerichtet werden.

1.10. Ökologische Belange / Artenschutz

Nach § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Überwachung gem. § 4c BauGB wird im Rahmen dieser Einbeziehungssatzung nicht als notwendig erachtet, da erheblich nachteilige Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

Weidenstraße 72
94405 Landau / Isar
Tel: 09951 / 69 01 - 0

1.11. Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung

1.11.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden durch das Verbot tiergruppenschädigender Anlagen bzw. Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen und die Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen getroffen. Eingriffe erfolgen somit nur punktuell auf privaten Grünflächen.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes wird die Bodenversieglung beschränkt (GRZ 0,30). Stellflächen und Zufahrten werden als wasserdurchlässige Flächen hergestellt. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen wird, wenn möglich, über Grünflächen oder Mulden vor Ort breitflächig versickert.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Durch die umliegende Bebauung fügt sich die vorliegende Planung in das Landschaftsbild ein.

1.11.2. Bestandsbewertung

Die Bewertung des Ausgangszustandes der überplanten Fläche ist gemäß Leitfaden nach den verschiedenen Schutzgütern vorzunehmen. Danach ist das Planungsgebiet folgendermaßen zu bewerten:

Intensiv genutztes Grünland
Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert)

1.11.3. Festlegung der Eingriffsschwere

Entsprechend der geplanten Nutzung der betroffenen Flächen ist von folgender Eingriffsschwere auszugehen:

Gebiet mit niedrigem bis mittleren Versieglungs- und Nutzungsgrad, Wohnbebauung mit GRZ kleiner/gleich 0,30: Typ B gemäß Leitfaden

OBW Ingenieurgesellschaft
Weidenstraße 72
94405 Landau / Isar
Tel: 09951 / 69 01 - 0

1.11.4. Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

Folgende Flächen werden als Eingriff durch die Einbeziehungssatzung gewertet:

- die geplante Fläche mit einer GRZ von max. 0,30
- abzüglich der Eingrünung des Ortsrandes

Gesamtfläche mit Eingriffsschwere Typ B I:

Betroffene Gesamtfläche der Satzung	2.191 m²
- Fläche für Ortsrandeingrünung	- 455 m²
Gesamtfläche mit Eingriffsschwere Typ B I	**1.736 m²**

1.11.5. Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Im Leitfaden werden den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren zugewiesen, aus denen in Abhängigkeit von Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Maßnahmen der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

Die getroffenen Festsetzungen umfassen zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Aufgrund der getroffenen Maßnahmen wird folgender Kompensationsfaktor festgelegt und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt:

	Fläche (m²)	**Spanne des Kompensationsfaktors gemäß Matrix Abb.7 des Leitfadens**	**gewählter Kompensationsfaktor**	**ermittelte Ausgleichs-fläche (m²)**
max. Flächen mit Eingriffs-schwere Typ B I	1.736	0,2 – 0,5	0,4	695

1.11.6. Ausgleichsflächen

Die unter 1.11.5 ermittelte erforderliche Ausgleichsfläche muss bereitgestellt werden.
Gesamtgröße der festgesetzten Ausgleichsfläche: **ca. 695 m²**

Landau, den . . . .

. . . . . .
Thomas Ebner, B. Eng.

Reisbach, den . . . . . .

. . . . . .
Erster Bürgermeister

OBW Ingenieurgesellschaft
Weidenstraße 72
94405 Landau / Isar
Tel: 09951 / 69 01 - 0

2. Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.10.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Niederhausen „Wiesenweg“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Gemeindeteil Niederhausen, Gemeinde Reisbach, auf Flurnummer 120 der Gemarkung Niederhausen beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 7.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2023 bis 18.1.2024 am Verfahren beteiligt.

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 18.12.2023 bis 18.1.2024 am Verfahren beteiligt.

4. SATZUNG
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 19.3.2024 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.3.2024 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 17.4.2024

BAYERN MARKT REISBACH

.....
Erster Bürgermeister
R.-P. Holzleitner
Erster Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG
Das Original dieser Satzung wurde am 17.4.2024 ausgefertigt.

Reisbach, den 17.4.2024

BAYERN MARKT REISBACH

.....
Erster Bürgermeister
R.-P. Holzleitner
Erster Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG
Die Satzung wurde am 25/4/2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Reisbach, den 13/5/24

BAYERN MARKT REISBACH

.....
Erster Bürgermeister

Weidenstraße 72
94405 Landau / Isar
Tel: 09951 / 69 01 - 0

2. Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
   Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.10.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Niederhausen „Wiesenweg“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Gemeindeteil Niederhausen, Gemeinde Reisbach, auf Flurnummer 120 der Gemarkung Niederhausen beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 7.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
   Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2023 bis 18.1.2024 am Verfahren beteiligt.

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG
   Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 18.12.2023 bis 18.1.2024 am Verfahren beteiligt.

4. SATZUNG
   Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 19.3.2024 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.3.2024 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

   Reisbach, den 17.4.2024

   BAYERN MARKT REISBACH

   .....
   Erster Bürgermeister
   R.-P. Holzleitner
   Erster Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG
   Das Original dieser Satzung wurde am 17.4.2024 ausgefertigt.

   Reisbach, den 17.4.2024

   BAYERN MARKT REISBACH

   .....
   Erster Bürgermeister
   R.-P. Holzleitner
   Erster Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG
   Die Satzung wurde am 25/4/2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

   Reisbach, den 13/5/24

   BAYERN MARKT REISBACH

   .....
   Erster Bürgermeister

Weidenstraße 72
94405 Landau / Isar
Tel: 09951 / 69 01 - 0

Bekanntmachung

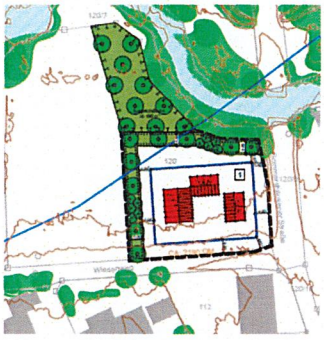
MARKT REISBACH

über den Satzungsbeschluss zum Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich Niederhausen „Wiesenweg“

I.

Der Marktgemeinderat des Marktes Reisbach hat am 10.10.2023 beschlossen, ein Planverfahren zur Neuaufstellung der Einbeziehungssatzung Niederhausen - „Wiesenweg“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB einzuleiten.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks mit der Flurnummer 120 Gemarkung Niederhausen. Der Geltungsbereich bestimmt sich nach dem in der zeichnerischen Darstellung (nebenstehend) festgesetzten Flächenbereich. Auf dieser Teilfläche soll der Ort Niederhausen weiterentwickelt werden. Der Bereich des Ausgleichs ist nordwestlich dargestellt.
Ein Planentwurf ist von der OBW Ingenieurgesellschaft ausgearbeitet worden.



Die Planung wurde vom Marktgemeinderat am 19.3.2024 als Satzung beschlossen. Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht. Mit Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

II.

Die Satzung in der Fassung vom 19.3.2024 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus, Landauer Str. 18, 94419 Reisbach, Zimmer Nr. 18 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden. Über den Inhalt wird auf Wunsch Auskunft gegeben. Die Satzung ist ergänzend auf der Internetseite des Marktes Reisbach unter der Rubrik Aktuelles veröffentlicht.

Hinweis

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches werden eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Markt Reisbach unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie des Abs. 4 des Baugesetzbuches über die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen durch Antrag an den Markt Reisbach sowie auf das mögliche Erlöschen dieser Entschädigungsansprüche, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von 3 Jahren gestellt wird, wird hingewiesen

(Siegel)

Markt Reisbach

Reisbach, 23.4.2024

Holzleitner, 1. Bürgermeister

Ort, Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Ortsüblich bekanntgemacht durch Anschlag an der Amtstafel.

Angeheftet am 25.04.2024 Abgenommen am 29.05.2024

29.05.2024
Datum
Dienstbezeichnung

Unterschrift