

**ÄNDERUNGSSATZUNG ZUR
KOMBINIERTEN ABGRENZUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

**GEMEINDE: SCHWARZACH
ORT: GAISSING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

Stand: 26.07.2006

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderungssatzung

Die Marktgemeinde Schwarzach hat im Januar 2006 für den Ortsteil Gaißing eine kombinierte Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung erlassen. Den nordöstlichen Abschluss dieser Satzung bildete dabei das bestehende Wohnhaus, Hs.Nr. 15, an der Kreisstraße SR 29.

Um zwischen diesem Wohngebäude und dem nördlich angrenzenden Weg ein zusätzliches Wohnhaus errichten zu können, beabsichtigt die Gemeinde die derzeitige Einbeziehungssatzung zu erweitern.

2. Ver- und Entsorgung

Analog bereits bestehender Satzung.

Es wird darauf hingewiesen, dass der im Plan dargestellt Leitungsverlauf der Wasser- und Abwasserleitung nachrichtlich übernommen wurde. Die genauen Trassen sind vor Baubeginn vor Ort festzustellen.

3. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Es ist vorgesehen, die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes zu verlängern und die bestehende Streuobstwiese durch das Pflanzen zusätzlicher Obstbäume zu ergänzen.

Nachdem sich das Ausmaß des Eingriffes (neues Wohnhaus) und die Kompensationsmaßnahmen (Pflanzen von Obstbäumen, GRZ \leq 0,3, sockellose Einfriedungen usw.) definieren lässt, kann die Beurteilung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung über die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise erfolgen.

Abb. 2 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0.	Planungsvoraussetzungen	
	<i>Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Einbeziehungssatzung
1.	Vorhabenstyp	
1.1	<i>Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohn- gebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: Wohnbebauung
1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	
2.1	<i>Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie o Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang) o Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG o Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Wald- flächen werden nicht betroffen</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.2	<i>Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durch- grünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art d. Maßnahmen: Verwendung von heimischen Baum- u. Straucharten. Verbot v. Sockelmauern b. Zäunen
3.	Schutzgut Boden	
	<i>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art d. Maßnahmen: Einzelbauvorhaben mit Vermeidung größerer Erdmassenbe- wegungen Verwendung wasser- durchlässige Beläge

4. Schutzgut Wasser

4.1 *Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.* ja nein

Erläuterung:
Die Baukörper werden auch bei höchstem Grundwasserstand nicht ins Grundwasser eindringen.

4.2 *Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.* ja nein

4.3 *Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.* ja nein

Art d. Maßnahmen:
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Grundstückseinfahrt, Stellflächen)

5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. ja nein

Erläuterung:
Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 *Das Baugebiet grenzt entweder an eine bestehende Bebauung an oder liegt innerhalb einer bestehenden Bebauung.* ja nein

6.2 *Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.* ja nein

Erläuterung:
Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Handlagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

6.3 *Einbindung in die Landschaft:
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).* ja nein

Art d. Maßnahmen:
Einzelbauvorhaben mit Eingrünungsmaßnahmen auf privatem Grund

II. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Marktgemeinde Schwarzach folgende Änderungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich des Deckblattes

Der Geltungsbereich der Änderungssatzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:1000. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 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

Es gelten die planlichen Festsetzungen des beiliegenden Lageplanes in Verbindung mit der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung vom 16.01.2006.

§ 4 Textliche Festsetzungen

Grundflächenzahl GRZ max. 0,3.
Des weiteren gelten die Textlichen Festsetzungen der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung vom 16.01.2006

§ 5 Satzung

Die Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

III. VERFAHREN

1. BÜRGERBETEILIGUNG:

Markt Schwarzach, 26.07.06
.....

1. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Abs.2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2006 bis 10.07.06 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Markt Schwarzach, 26.07.06
.....

1. Bürgermeister

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 30.05.2006 bis 10.07.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. SATZUNG:

Markt Schwarzach, - 7. AUG. 2006
.....

1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Schwarzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 26.07.06 die Änderungssatzung beschlossen.

4. AUSFERTIGUNG:

Markt Schwarzach, - 8. AUG. 2006
.....

1. Bürgermeister

Die Änderungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

5. BEKANNTMACHUNG:

Markt Schwarzach, - 8. AUG. 2006
.....

1. Bürgermeister

Die Änderungssatzung wurde am 08.08.06 in ortsüblicher Weise bekannt gemacht und ist damit rechtskräftig.

Planung:



Landshuter Str. 23
94315 Straubing