FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Grundstücksfläche - Planung

E — nur Einzelhäuser zulässig

1 Whg. — zulässig ist die Errichtung von 1 Whg. je Wohngebäude

Straßenbegrenzungslinie

Ein-/ Ausfahrt

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: extensive Wiesennutzung (Abgrenzung der Flächen durch Holzpflöcke)

Baum- und Strauchpflanzung - Planung
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum [Hochstamm] wie Acer campestre [Feld-Ahorn], Betula pendula [Sand-Birke], Carpinus betulus [Hainbuche], Juglans regia [Wal-nuss], Pyrus communis [Holz-Birne], Quercus robur [Stiel-Eiche], Sorbus aucuparia [Eberesche] in der Mindestqualität H, 3x v., mDB., 16-18 sowie Obst- und Nussbäume standorttypischer Lokalsorten und vergleichende Arten in der Qualität H, 2x v., o.B., StU 10-12 zu pflanzen.
Zur Ergänzung eignen sich heimische Sträucher wie Cornus sanguinea subsp. sanguinea [Roter Hartriegel], Corylus avellana [Haselnuss], Ligustrum vulgare [Liguster], Lonicera xylosteum [Heckenkirsche], Rosa ssp. [Rosen in Arten], Sambucus nigra [Schwarzer Ho-lunder] und vergleichbare Arten in der Mindestqualität vStr, 4 Triebe, 60 -100.
Für die Randeingrünung als Übergang zur freien Landschaft sind ausschließlich standortheimische, autochthone Gehölze [Herkunftsregion: 6.1 Alpenvorland] zu verwenden.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

831 — Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurnummer

Gebäudebestand

Eschlbach

110-KV-Hochspannungsfreileitung mit 20m Schutzone

468,20 — Geländehöhenkoten
Angaben gemäß BayernAtlas, zur genauen Maßentnahme nicht geeignet

FESTSETZUNG DURCH TEXT

1 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen werden außerhalb auf Flurnummer 831 (Teilfläche), Gemarkung Haunzenbergersöll, bereitgestellt.

Gestaltungsmaßnahmen:
- Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212 gemäß BayKompV)
- Abgrenzung der Fläche mit Holzpflöcken (alle 5m)

HINWEISE DURCH TEXT

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke auszuheben und in Mieten [max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe; bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe] zu lagern. Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen [z. B. Luzerne, Lupine] als Gründüngung anzusäen. Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler [z. B. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde] sind der zuständigen Untere Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
— 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
— 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
— bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

4 HOCHWASSERSCHUTZ

Die vorliegende Planungsfläche befindet sich im Nahbereich des nördlich verlaufenden Eschlbaches. Dieser verläuft in Ost-West-Richtung in einer Entfernung von ca. 25-30 m. Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird daher empfohlen, die FOK-Erdgeschoss zukünftiger Wohngebäude auf das Straßenniveau des Kohlstattweges im Süden der Grundstücksfläche zu legen. Der Höhenunterschied zum Niveau des Eschlbaches beträgt hier ca. 2,00 m. Im Ergebnis kann somit ein Schutz vor Überschwemmung bei Hochwasser des Eschlbaches ermöglicht werden.
Entsprechend den Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes Landshut ist im Zuge der Einzelbaugenehmigung ein Nachweis möglicher Hochwassergefahren durch den Eschelbach auf Grundlage eines fachlich qualifizierten Fachbüros zu erbringen. Eine Bebauung kann dann nur hochwassersicher außerhalb möglicher Überschwemmungsflächen erfolgen. Darüber hinaus sind bei Bedarf entsprechende Retentionsersatzflächen zu schaffen. Eine detaillierte Abstimmung hat mit den zuständigen Fachbehörden eigenverantwortlich vom Antragsteller zu erfolgen.

5 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln für Fassaden und Außenanlagen [warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin] wird angeraten.

HINWEISE DURCH TEXT

6 GRUNDWASSERSCHUTZ

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung [NWFreiV] maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ [TRENGW] zu beachten.

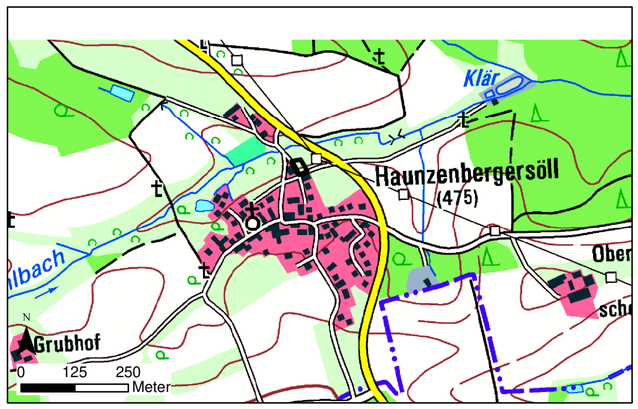
7 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwertung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen.
Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

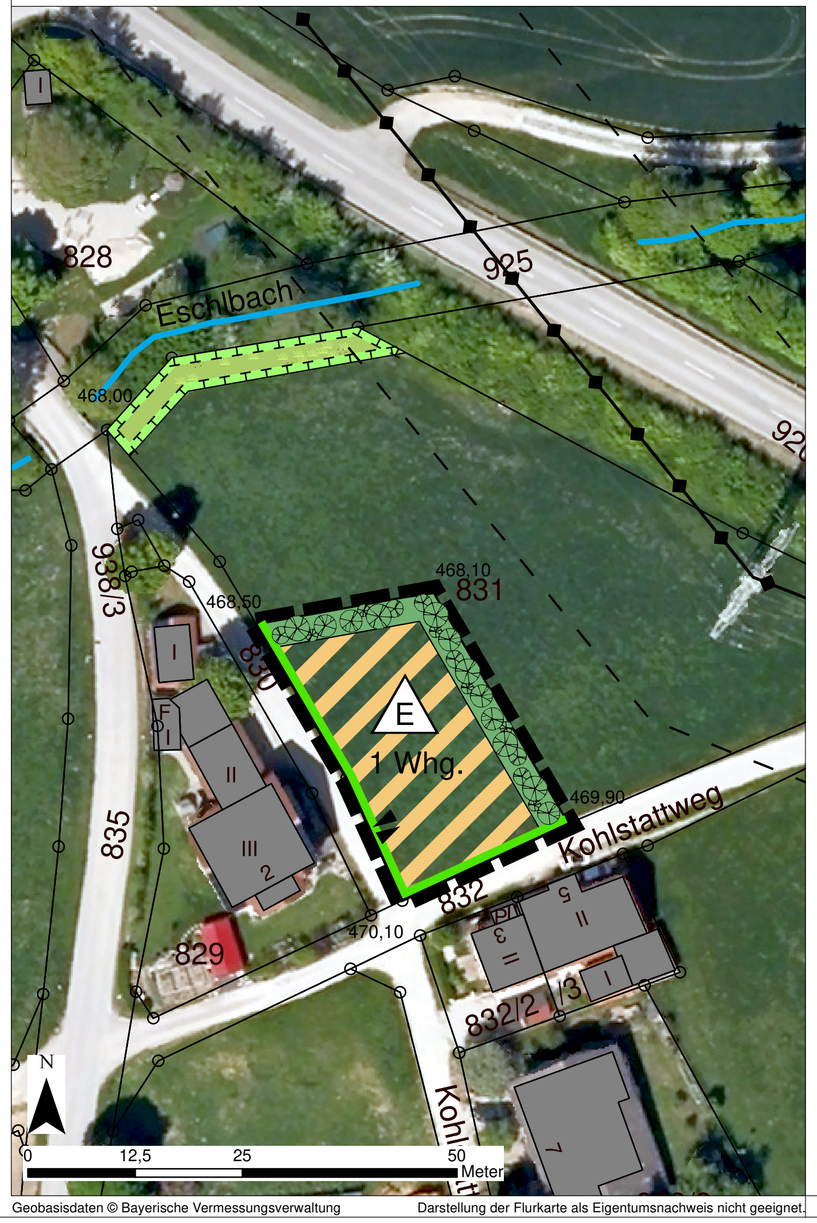
8 LÄRMSCHUTZ

Im Norden des Plangebiets verläuft die Kreisstraße LA 47. Es muss daher mit einer erhöhten Belastung durch Verkehrslärm gerechnet werden. Im Zuge der Umsetzung von schutzwürdigen Wohnnutzungen ist dabei folgendes zu beachten:
Alle Schlafräume sollten möglichst auf der zur LA 47 abgewandten Seite des Gebäudes errichtet werden.

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 10.000



PLANDARSTELLUNG M 1:500



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung — Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

VERFAHRENSVERMERKE

Die verfahrensrechtliche Abwicklung der Satzung erfolgt gemäß § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 04.10.2021 die Aufstellung einer Einbezihungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Bodenkichen, den

2 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der Satzung i. d. F. vom 25.07.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2023 bis 14.07.2023 öffentlich ausgelegt.

Bodenkichen, den

3 Satzungsbeschluss
Die Einbeziehungssatzung "Haunzenbergersöll" i. d. F. vom 19.09.2023 wurde mit Beschluss vom 19.09.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Bodenkichen, den

1. Bürgermeisterin

4 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Bodenkichen, den

1. Bürgermeisterin

5 Inkrafttreten
Die Einbeziehungssatzung "Haunzenbergersöll" i. d. F. vom __.__.____ wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bodenkichen, den

1. Bürgermeisterin

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

HAUNZENBERGERSÖLL

GEMEINDE	BODENKIRCHEN
LANDKREIS	LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

Präambel:

Die Gemeinde Bodenkirchen
erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. den §§ 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 176), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. 12. 2022 (GVBl. S. 674) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl I S.1802) folgende Einbeziehungssatzung:

Satzung

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Haunzenbergersöll werden gemäß des vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut ausgearbeiteten Entwurfes nebst Begründung i. d. F. vom 25.07.2023 im Maßstab 1:500 festgelegt. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden durch die Innenkante der Begrenzungslinie markiert.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Einbeziehungssatzung „Haunzenbergersöll“ richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB), nach den in der Satzung enthaltenen Festsetzungen und im weiteren nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet gemäß des nach § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung aufgestellt und bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB.

§ 3

Die Einbeziehungssatzung „Haunzenbergersöll“ mit Begründung i. d. F. vom 19.09.2023 tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Bodenkirchen, den

1. Bürgermeisterin

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871/974087-0 Fax 0871/974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski — Landschaftsarchitektin F. Bauer — Stadtplaner
Planungsträger	Gemeinde Bodenkirchen Ebenhauserstraße 1 84155 Bodenkirchen
Maßstab	Plandarstellung M 1: 500 Übersichtskarte M 1: 10.000
Stand	19.09.2023

Bearbeitung	Juli 2022	SW
Geändert Anlass:		
22-1391_OAS		