

EINBEZIEHUNGSSATZUNG nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

GEMEINDE: RAMMINGEN
ORT: RAMMINGEN
LANDKREIS: UNTERALLGÄU

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Mehrfamilienhauses an der Hauptstraße in Rammingen. Bezogen auf die Fl. Nr. 1315/4 Gemarkung Unterrammingen.
Im rechtswirksamen angrenzenden Flächennutzungsplan ist die Bebauung als Dorfgebiet (MD) gekennzeichnet; die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit nach § 35 BauGB. Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentiellen Bauflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Rammingen liegen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Rammingen eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Rammingen zugeordnet.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplannerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.
Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den örtlichen Eigenbedarf in Rammingen geschaffen werden.

2. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Gemeindestraße gesichert.

Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über die gemeindliche Kläranlage in Türkheim.

Elektro:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der LEW sichergestellt.

Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Unterallgäu übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die einbezogene Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt über die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Abb. 2 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

- | | | | |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 0. | Planungsvoraussetzungen
<i>Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan</i>
<i>Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt</i> | <input type="checkbox"/> ja
<input checked="" type="checkbox"/> nein | <input checked="" type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein |
| <i>Einbeziehungssatzung</i> | | | |
| 1. | Vorhabenstyp | | |
| 1.1 | <i>Art der baulichen Nutzung</i>
<i>Es handelt sich beim Vorhaben um ein Dorfgebiet (nach § 5 BauNVO)</i> | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| 1.2 | <i>Maß der baulichen Nutzung</i>
<i>Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,50 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</i>
- <i>Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang)</i>
- <i>Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG</i>
- <i>Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen</i> | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| 2.2 | <i>In der Satzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</i>
Art d. Maßnahmen: Verwendung von standortgerechten Baum- u. Straucharten.
Verbot v. Sockelmauern bei Zäunen | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| 3. | Schutzgut Boden
<i>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</i>
Art d. Maßnahmen: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| 4. | Schutzgut Wasser | | |
| 4.1 | <i>Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.</i>
<u>Erläuterung:</u>
<i>Die Baukörper werden auch bei höchstem Grundwasserstand nicht ins Grundwasser eindringen.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| 4.2 | <i>Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| 4.3 | <i>Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.</i>
Art d. Maßnahmen: Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Grundstückseinfahrt, Stellflächen) | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| 5. | Schutzgut Luft / Klima
<i>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.</i>
<u>Erläuterung:</u>
<i>Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</i> | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| 6. | Schutzgut Landschaftsbild | | |
| 6.1 | <i>Das Baugebiet grenzt entweder an eine bestehende Bebauung an oder liegt innerhalb einer bestehenden Bebauung.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| 6.2 | <i>Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.</i> | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |

Erläuterung:

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

- 6.3 Einbindung in die Landschaft: ja nein
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).
Art d. Maßnahmen: Pflanzen von Obstbäumen bzw. standortgerechten Bäumen

II. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Rammingen folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
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

Siehe Lageplan M 1:1000
Baufenster sind blau gekennzeichnet.
Der Umgriffsbereich ist schwarz gestrichelt.

§ 4 Textliche Festsetzungen

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,40 festgesetzt.
- b) Hauptgebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach auszubilden (Dachneigungsspielraum 30° - 40°). Als Dacheindeckung sind kleinformatische Dachplatten in roter bis dunkelgrauer Farbgebung zu verwenden.
- c) Die Befestigung von Stellplätzen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.
 - Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach auszubilden. (Dachneigungsspielraum 28° - 40°). Als Dacheindeckung sind kleinformatische Dachplatten in roter bis dunkelgrauer Farbgebung zu verwenden.
 - Die zulässige Wandhöhe für alle Gebäude beträgt ab Straßenoberkante max. 6,0 m.
 - Die Firsthöhe beträgt ab Straßenoberkante max. 10,00 m.
 - Hausbreite max. 11 m.
 - Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu 0,75 m Höhe zulässig. Niveauunterschiede sind als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite = mind. 1:3) oder aus Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1 m) auszubilden.
 - Geschossigkeit wird auf II+D festgesetzt.
- d) Die Befestigung von Stellplätzen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.
- e) Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig.
- f) Festsetzungen zur Grünordnung
Bei dem künftigen Baugrundstück sind mind. 3 standortheimische Laubbäume je Hausgrundstück zu pflanzen.
Die Arten sind aus untenstehender Liste auszuwählen.

§ 5 Hinweise

- a) Landwirtschaft
Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.
- b) Abfallzweckverband
Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangsstraße bereitzustellen
- c) Niederschlagswasserableitung
Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden.
Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).
- d) Mineraldünger und Pestizide, Streusalz
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.
- e) Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.
- f) Solarthermie
Für Erwärmung von Brauchwasser sollte die Nutzung der Solarthermie erfolgen.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rammingen, den

.....
Schwele Anton, 1. Bürgermeister

Siegel