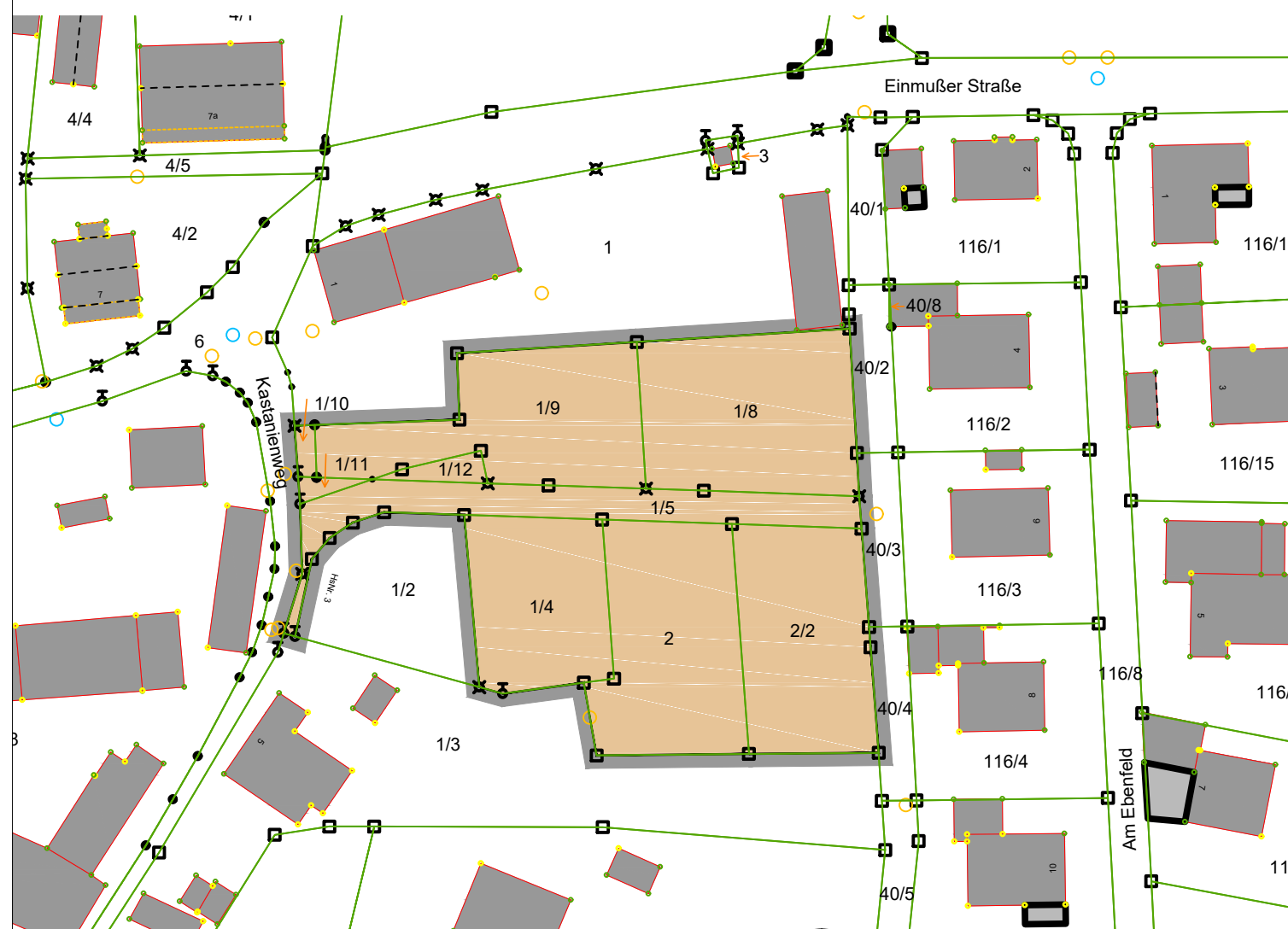


Präambel

Die Gemeinde Saal a.d. Donau erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches folgende Einbeziehungssatzung "Am Kastanienweg" für den Ortsteil Oberschambach der Gemeinde Saal a.d. Donau für die Teilfläche Flurnummer 1/4, 1/5, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 2 und 2/2, Gemarkung Oberschambach.



A) Geltungsbereich Einbeziehungssatzung M1.1000

B) Verbindliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Die Ergänzung des Innenbereichs erstreckt sich auf die Flurnummern 1/4, 1/5, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 2 und 2/2 Gemarkung Oberschambach.
Der Verlauf der Grenzen des Geltungsbereichs ergibt sich aus beigefügtem Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist.

2. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der dargestellten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB und den unter 3. aufgeführten Festsetzungen.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

GRZ=0,35
GFZ=0,7
3.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

3.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung

3.3 Einfahrten und Hofbefestigungen sind teildurchlässig, z.B. mit Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster mit Kies/Schotter oder gepflasterten Fahrspuren zu befestigen.

3.4 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahme fertigzustellen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Kelheim anzuzeigen und eine Abnahme in der Vegetationsperiode vorzunehmen.

Der Ausgleich ist wie in der Begründung beschrieben umzusetzen. Es erfolgt die Ausbildung von Röhrichtstreifen auf den Flurnummern 788 (TF) und 775 (TF), jeweils Gemarkung Oberschambach.

3.5 Maßnahmen zur Minimierung

Die Entfernung bzw. der Rückschnitt vorhandener Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Vogelbrutzeit stattzufinden, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Zeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (siehe LfU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial").

Verbleibende, nicht überbaubare Grundstücksflächen sind anzusäen oder mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden zu bepflanzen. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" sind nicht zulässig.

Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

Je 200 m² überbauter Fläche sind im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs mind. 2 heimische und standortgerechte Laubbäume, mind. 2. Ordnung als Hochstamm, mind. Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen.

Die Grundstücksgrenzen sind mit einer lockeren Strauchpflanzung aus heimischen Gehölzen (s. Artenliste für die Gemeinde Saal a.d. Donau im Anhang der Begründung) zu bepflanzen.

Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenfreundlichem Licht und einer Abschirmung nach oben zu verwenden.

4. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung der betreffenden Bereiche ist nur zum Teil über vorhandene, öffentliche Straßen möglich. Ein entsprechender Ausbau ist derzeit mit öffentlichen Mitteln nicht vorgesehen bzw. nur auf Kosten der Anlieger möglich. Die Erschließung ist deshalb ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5. Immissionsschutz

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen, im Ortsteil befinden sich aktiv betriebene landwirtschaftliche Anwesen u.a. mit Nutztierhaltung. Die von diesen Nutzungen und deren ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich und unvermeidlich und müssen entschädigungslos hingenommen werden. Ebenso können Einflüsse aus der den Ort querenden Staatsstraße 2230 (Bachler Straße) auf den Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Diese sind ebenfalls ohne Entschädigung hinzunehmen.

6. Bodendenkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekanntes Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 DSchG).

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.

C) Hinweise

Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung werden die Flächen im Geltungsbereich zukünftig dem Innenbereich zugeordnet. Hierdurch entsteht nicht abschließend Baurecht für die betreffenden Flächen. Gegebenenfalls ist im Bauantragsverfahren durch Vorlage von entsprechenden Gutachten die tatsächlich mögliche Bebaubarkeit nachzuweisen. Vor Veräußerung der Flächen im Geltungsbereich sind die künftigen Eigentümer durch die bisherigen darauf hinzuweisen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Kelheim erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das schadlose Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

D) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.07.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 08.12.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Anschreiben vom 11.12.2020 unter Fristsetzung bis 29.01.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 08.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2020 bis 29.01.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Der geänderte Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 09.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 12.04.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem geänderten Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 09.03.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 12.03.2021 unter Fristsetzung bis 12.04.2021 erneut beteiligt.

6. Die Gemeinde Saal a.d. Donau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.05.2021 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 04.05.2021 als Satzung beschlossen.
Saal a.d. Donau, den

.....
1. Bürgermeister Christian Nerb (Siegel)

7. Ausgefertigt: Die Satzung besteht aus vorliegendem Planteil sowie einer Begründung mit 31 Seiten
Saal a.d. Donau, den

.....
1. Bürgermeister Christian Nerb (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am 04.05.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Saal a.d. Donau, den

.....
1. Bürgermeister Christian Nerb (Siegel)

Für die Planung

Sulzbach-Rosenberg, den 05.05.2021

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB



Übersicht M1.5000

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Oberschambach am Kastanienweg

Gemeinde Saal a.d. Donau

Landkreis Kelheim
Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d. Donau



Entwurf: 08.12.2020
geänderter Entwurf: 09.03.2021
Endfassung: 04.05.2021