EINBEZIEHUNG

HÖHENBERG

Gemeinde: Wiesenfelden
Landkreis: Straubing-Bogen
Reg.bezirk: Niederbayern

Planung: MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE
Lindenstraße 34a, 94342 Straßkirchen
Tel. 09424 / 9420-0 Fax 8176
E-Mail: strasskirchen@mks-ai.de

Bearbeitung: R. Schanzer
Landschaftsarchitektin

Straßkirchen, den 29.01.2004

R. Schanzer
Gemeinde Wiesenfelden, Einbeziehungssatzung Höhenberg (Teilstück von Fl.Nr. 254)

BAULEITPLANVERFAHREN

AUSTELLUNG

Der Gemeinderat von Wiesenfelden hat in seiner Sitzung vom 13.03.2003 die Auffassung einer Einbeziehungssatzung für den Ort Höhenberg beschlossen.

20. Dez. 2006

Wiesenfelden, den

(1. Bürgermeister)

Erster Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG


20. Dez. 2006

Wiesenfelden, den

(1. Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Wiesenfelden hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.01.2004 die Einbeziehungssatzung für den Ort Höhenberg mit Festsetzungen gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Fassung vom 29.01.2004 als Satzung beschlossen.

20. Dez. 2006

Wiesenfelden, den

(1. Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

Die Einbeziehungssatzung für den Ort Höhenberg wird nach Festsetzungen und Begründung hiermit ausgefertigt.


Wiesenfelden, den

(1. Bürgermeister)

BEKANNTMACHTUNG


17. Jan. 2007

Wiesenfelden, den

(1. Bürgermeister)

Erster Bürgermeister
Einbeziehungssatzung Höhenberg
(Teilstück von Fl.-Nr. 254)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Wiesenfelden nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1
Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Höhenberg werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet gemäß § 1 festgelegte Innenbereiche ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3
Für den eingezogenen Bereich gelten folgende Festsetzungen (siehe Beiblatt).

§ 4
Diese Satzung tritt am in Kraft.

Wiesenfelden, den

1. Bürgermeister
Einbeziehungssatzung Höhenberg
(Teilstück von Fl.Nr. 254)

§ 3

1. Für den einbezogenen Bereich gelten folgende Festsetzungen:

a) Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

b) Abgrenzung des einbezogenen Bereichs

c) Baugrenze


Zulässig sind Gebäude mit symmetrischem Sattel- oder Krüppelwalmdach und Dachdeckungen in roter bis brauner Farbgebung sowie mit einer Dachneigung zwischen 25° und 35°. Dachgauben sind zulässig bis zu einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m².

Die zulässige Wandhöhe beträgt max. 6,5 m über Urgebirde. Wird ein fensterloser Kniestock über dem Erdgeschoss ausgebildet, ist die Wandhöhe auf max. 4,8 m beschränkt.


g) Private Grünfläche, die nicht überbaut oder versiegelt werden darf.

h) Zu pflanzende Einzelbäume zur Straßeneingrünung. Obst- und Obstbaumstämme oder heimische Laubbäume (Artenauswahl siehe unter k) - Bäume, Pflanzgröße mind. Stü 16-18

i) Pro Baugrundstück ist im vorderen Bereich zur Straße mind. ein heimischer Laubbbaum, Artenauswahl siehe unter k) - Bäume, oder ein Obststamm als Hausbaum zu pflanzen, Pflanzgröße mind. Stü 12-14 (Standort nicht festgelegt).
h) Landwirtschaftliche Nutzung:
Durch die Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind vom Siedler im ländlichen Raum zu dulden.

i) Bodenfunde:
Wenn bei Erdarbeiten Gegenstände wie Knochen-, Metall- oder Keramiksteine gefunden werden, ist vom Bauherrn bzw. den bauausführenden Firmen sofort das Landesamt für Denkmalpflege oder das Landratsamt Straubing-Bogen zu verständigen.
Begründung zur Einbeziehungssatzung Höhenberg
(Teilstück von Fl.Nr. 254)

Aufstellungsbeschluss
Am 13.03.2003 hat der Gemeinderat Wiesenfelden die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Höhenberg (Teilfläche der Flur-Nr. 254) beschlossen. Mit gleichem Beschluss wurde die Billigung und Auslegung der Planunterlagen festgelegt.

Planungsanlass und -ziel

Immissionsschutz (siehe hierzu Anlage 1)

Die Abstände sind daher als ausreichend zu beurteilen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung
Gemäß BauGB ist auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Die Beurteilung erfolgt in Anlehnung an die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (Abb. 2 des Leitfadens):

0. Planungsvoraussetzungen
   Die Einbeziehungssatzung enthält grünstreiferner Festsetzungen, die einem Grünordnungsplan vergleichbar sind.
1. Vorhabenstyp
   Durch die Festsetzung von Einzel- oder Doppelhäusern mit max. 2 Geschossen und 1 Wohn
HÖHENBERG
AMMISBUCKEL
VORKONZEPT
WA

1:1000

ERWEITERT

20-kV-Leitung
wird verlegt

Ausbau
5W-Kanal

Abgabe Ortefeuer;
Wassergewinnung
ausgebauter WA
unmöglich

ANLAGE 2

zur
Begradigung
Einbetriebungssatzung
Höhenberg
(Teilstück von RW 254;