

Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Neuenschwand“ als „Sonderbaufläche Hackschnitzelheizung“

Die Gemeinde Bodenwöhr erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB folgende

Einbeziehungssatzung zur Bebauung der Fl.Nrn. 117/1 und einer Teilfläche (Zufahrt) 117 der Gemarkung Bodenwöhr

§1 Geltungsbereich

- (1) Die im Planteil gekennzeichneten Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 117/1 und einer Teilfläche (Zufahrt) 117 der Gemarkung Bodenwöhr werden gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neuenschwand als „Sonderbaufläche Hackschnitzelheizung“ einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan vom 14.10.2024, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches nach § 1 der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.
- (2) Liegt für ein Gebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vor oder wird nach Inkrafttreten dieser Satzung eine rechtsverbindliche Bauleitplanung aufgestellt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§3 Festsetzungen und Hinweise

1. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung der „Sonderbaufläche Hackschnitzelheizung“ wird als „Dorfgebiet (MD)“ festgesetzt.

GRZ:	max. zulässige Grundflächenzahl 0,6
GFZ:	max. zulässige Geschossflächenzahl 1,2
Vollgeschosse:	zwei Vollgeschosse
Firsthöhe:	max. 10 m über EGFOK
Wandhöhe:	max. 8,50 m über EGFOK
EGFOK:	max. 0,50 m über GOK

2. Festsetzungen zur Bauweise und Abstandsflächen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die GRZ bestimmt.

Es sind die gesetzlichen Abstandsflächen gem. BayBO einzuhalten.

3. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Bauart: vorzugsweise Holzbauweise oder Holzverkleidung/-fassade

Dachformen: Sattel-/Walm- oder Pultdach

(Neigung zwischen 10° und 28° zulässig)

Dacheindeckung: Dachziegel, Betondachsteine oder Aluminiumblechdach

Farbe Dacheindeckung: anzupassen ans umgreifende Ortsbild

4. Festsetzungen zur Geländeform

Die EGFOK darf an keiner Stelle der baulichen Anlage eine Höhe von 0,50 m zum Urgelände überschreiten. Das Gelände ist vom Gebäude abfallend zu modellieren. Spätestens an der nachbarlichen Grundstücksgrenze ist dessen Ursprungsgelände einzuhalten.

5. Festsetzungen zur Einfriedung

Einfriedung mit Stabmattenzaun, (grün, max. Höhe 1,65 m, Bodenabstand 15 cm).

6. Festsetzungen zur Grünordnung

Eingrünung mit mind. 6 heimischen Obstbäumen.

§4 Inkrafttreten

(1) Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bodenwöhr, den 04.02.2025

Georg Hoffmann, 1. Bürgermeister

1. Begründung

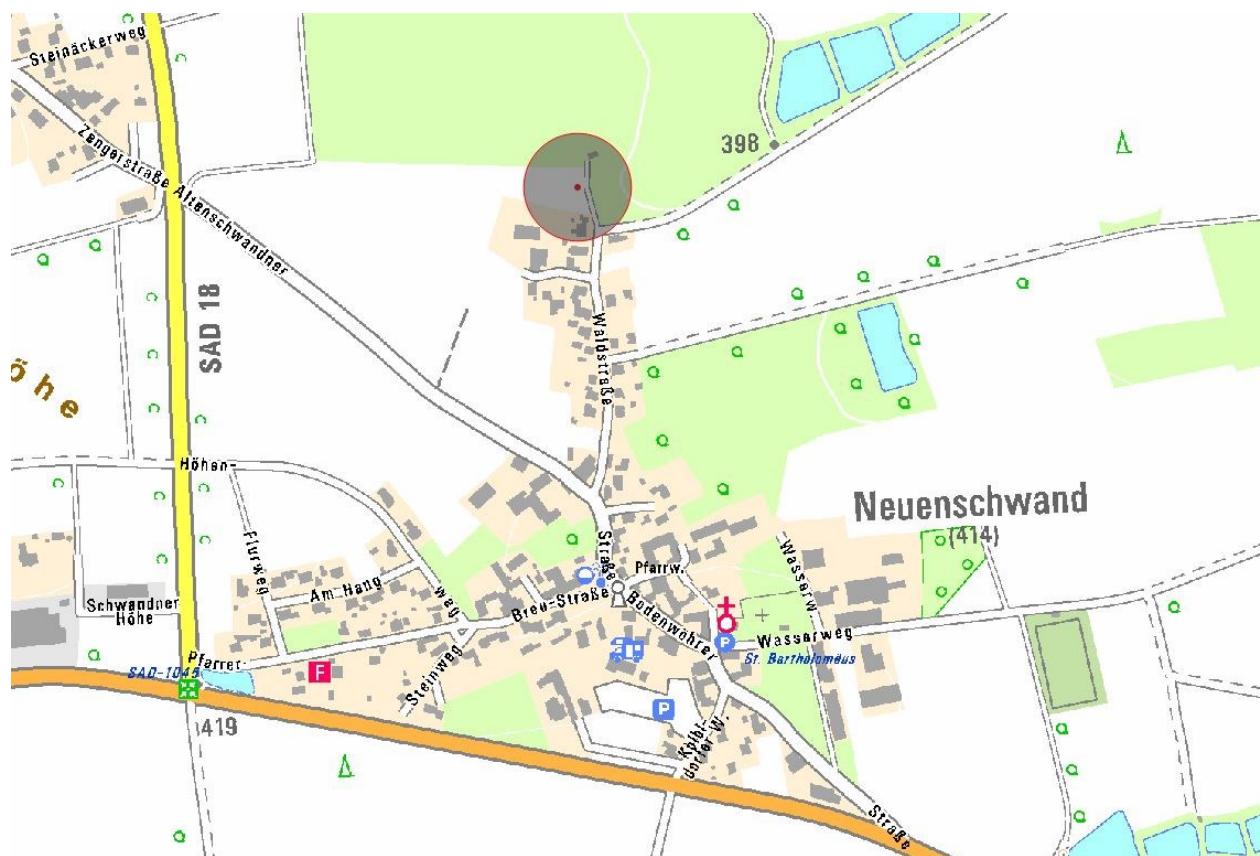
1.1 Anlass und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Bodenwöhr hat in seiner Sitzung vom 28.11.2024 beschlossen, für die Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 117/1 und einer Teilfläche (Zufahrt) 117 der Gemarkung Bodenwöhr am nördlichen Rand der Ortschaft Neuenschwand eine Einbeziehungssatzung in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Neuenschwand gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Ziel ist es, mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung die bauliche Nutzung des Grundstücks 117/1 der Gemarkung Bodenwöhr zu ermöglichen. Das betroffene Grundstück und eine Teilfläche der Zufahrt einer landwirtschaftlichen Nutzfläche werden zum Mischgebiet Dorf (MD) der Ortschaft Neuenschwand hinzugezogen.

Die Fläche wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Am Grundstück führt eine öffentliche Verkehrsfläche der Fl.Nr. 107 Gemarkung Bodenwöhr, „Waldstraße“ vorbei und kann zur Erschließung genutzt werden.

1.2 Lage im Raum – Übersichtsplan



Lage

Am nördlichen Rand der Ortschaft Neuenschwand in der Gemeinde Bodenwöhr. Das Grundstück ist über die „Waldstraße“ angebunden.

Räumliche Ausdehnung

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1245 m².

Beschaffenheit

Das Plangebiet ist eine ebene Fläche, das derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt wird.

1.3 Planskizze Einbeziehungssatzung Fl.-Nrn. 117/1 und Teilfläche 117 (Zufahrt) Gemarkung Bodenwöhr



2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Bodenwöhr besitzt einen für das gesamte Gemeindegebiet gültigen Flächennutzungsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 28.11.2024 die Aufstellung der hier vorliegenden Einbeziehungssatzung für die Teilflächen 117, sowie die Fläche 117/1 der Gemarkung Bodenwöhr beschlossen.

Entsprechend der Planung ist die Einbeziehung der Teilflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 117 und der Fl.Nr. 117/1 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Neuenschwand gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vorgesehen.

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen, da die einzubeziehende Fläche den Schwellenwert der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erreicht und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird.

Um trotzdem dem Einfügegebot als Abgrenzung zwischen Bebauung und Flur gerecht zu werden, sind an der östlichen Grenze des Flurstücks Fl.Nr. 117/1 der Gemarkung Bodenwöhr sechs heimische Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen um einem Ausgleich gerecht zu werden.

3. Städtebauliches Konzept

Eine Bebauung des Plangebiets ist unter Berücksichtigung der benachbarten, bereits vorhandenen Bebauung ortstechnisch vertretbar.

Durch die geplante Maßnahme kann die bauliche Voraussetzung für den örtlichen Bedarf eines Wärmenetzes durch die Genossenschaft Energiedorf Neuenschwand geschaffen werden. Die Einbeziehungssatzung dient der Innenentwicklung und Sicherung vorhandener Siedlungsstrukturen sowie der Erstellung einer modernen Energieversorgung der Ortschaft Neuenschwand.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet richtet sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, die sich in ihrer Eigenart der näheren Umgebung einfügt und deren Erschließung gesichert ist. (§ 34 BauGB).

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung der „Sonderbaufläche Hackschnitzelheizung“ wird als „Dorfgebiet (MD)“ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird einheitlich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Dabei wird die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Die Höhe der baulichen Anlage wird gemessen ab der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EGFOK) und mit einer max. zulässigen Firsthöhe bis 10 m und einer max. zulässigen Wandhöhe bis 8,50 m festgesetzt. Die EGFOK wird mit max. 0,50 m über der bestehenden Geländeoberkante (GOK) festgesetzt. Bezugspunkt ist hierbei das Mittel der straßenzugewandten Seite des Hauptgebäudes.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet ist eine offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzelgebäuden in Form von Betriebsgebäuden, Maschinenhäusern oder Lagerhallen festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Ermittlung der Abstandsflächen ist nach den Vorschriften der BayBO geregelt.

4.3 Bauliche Gestaltung

Als Bauart sind Gebäude in Holzbauweise oder mit Holzverkleidung/-fassade zu bevorzugen. Die Baukörper sollen sich in die Umgebung einfügen und nicht als Fremdkörper wirken.

Dachformen sind als Sattel-/Walm- oder Pultdach mit einer Neigung zwischen 10° und 28° zulässig. Die Eindeckung ist auf Dachziegel, Betondachsteine oder Aluminiumblechdach mit zulässigen Farbtönen des umgreifenden Ortsbildes beschränkt.

4.4 Geländeform

Zum Erhalt der natürlichen Geländeform sind Geländeänderungen auf den baulich erforderlichen Umfang beschränkt. Die EGFOK darf an keiner Stelle der baulichen Anlage eine Höhe von 0,50 m zum Urgelände überschreiten. Das Gelände ist vom Gebäude abfallend zu modellieren. Spätestens an der nachbarlichen Grundstücksgrenze ist dessen Ursprungsgelände einzuhalten. Ferner sind die im genehmigten Eingabeplan des Landratsamtes Schwandorf vom 28.11.2024 festgesetzten Höhen verbindlich.

4.5 Einfriedung

Eine Einfriedung darf nur aus einem durchlässigen Stabmattenzaun in grün in einer maximalen Ansichtshöhe von 1,65 m errichtet werden. Für Kleintiere ist ein Bodenabstand in Höhe von 15 cm einzuhalten.

4.6 Eingrünung

Die westliche Grenze der Fl.-Nr. 117/1 ist mit mind. 6 heimischen Obstbäumen zu bepflanzen. Bei allen Pflanzungen an den Grenzen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

5. Allgemeine Erschließung

5.1. Straßen

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Waldstraße.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserlieferung erfolgt durch die gemeindeeigene Wasserversorgung. Der Anschluss an das bestehende Netz erfolgt über die vorhandene Versorgungsleitung in der Waldstraße.

5.3 Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Neuenschwand wird im Mischsystem entwässert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein ausreichend dimensioniertes Kanalsystem mit Ableitung in die Gemeinschaftskläranlage des Zweckverbandes Sulzbachtal in Nittenau.

Der Anschluss erfolgt wie bei der Wasserversorgung ebenfalls über die Waldstraße.

Vorzugsweise soll das Oberflächenwasser auf den Grundstücken verbleiben und einer Versickerung zugeführt werden.

5.4 Energieversorgung

Die Stromlieferung erfolgt über die Bayernwerk AG mit Sitz in Regensburg. Der Anschluss an das bestehende Netz erfolgt ebenfalls über die Waldstraße.

Verfahrensvermerk:

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Bodenwöhr hat in der Sitzung vom 31.10.2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Sonderbaufläche Hackschnitzelheizung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Neuenschwand, auf Flurnummer 117/1 und einer Teilfläche (Zufahrt) 117 der Gemarkung Bodenwöhr beschlossen.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2024 bis 09.12.2024 am Verfahren beteiligt.

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 08.11.2024 bis 09.12.2024 am Verfahren beteiligt.

4. SATZUNG

Der Gemeinderat Bodenwöhr hat mit Beschluss vom 30.01.2025 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 30.01.2025 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bodenwöhr, den 04.02.2025

1. Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG

Das Original dieser Satzung wurde am 30.01.2025 ausgefertigt.

Bodenwöhr, den 04.02.2025

1. Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG

Die Satzung wurde am 04.02.2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Bodenwöhr, den 04.02.2025

1. Bürgermeister