

**Satzung der Stadt Burglengenfeld
über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im
Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Burglengenfeld**

Teilfläche aus Fl.-Nr. 9 Gemarkung Lanzenried

(Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

vom

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Burglengenfeld folgende Satzung:

§ 1

Die im beiliegenden Lageplan markierte Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 9 der Gemarkung Lanzenried wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Lanzenried, Stadt Burglengenfeld (§34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Der Lageplan samt Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

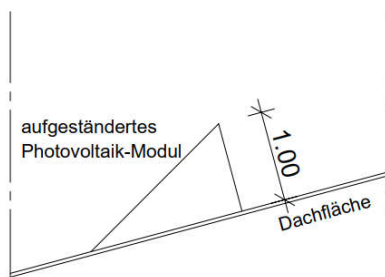
Die tatsächliche bauliche Nutzung in diesem Bereich entspricht der eines Dorfgebietes (MD).

§ 2

Im Einbeziehungsbereich nach § 1 werden gemäß § 9 Abs. 1 und 1a BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

1. Die Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,35
2. Die Bauweise wird in E+D und E+I festgesetzt, maximal 2 Vollgeschosse sind zulässig.
3. Für E+D Bauweise wird die max. Wandhöhe von 4,50 m und bei E+I Bauweise max. 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe ist jeweils ab der FOK EG zu bemessen.
4. Die FOK EG wird mit max. 0,30 m über Straßenoberkante an Zufahrtmitte festgelegt.

5. Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
Bei E+D Bauweise ist eine Dachneigung bis max. 45° und bei E+I Bauweise bis max. 30° einzuhalten. Bei angebauten Nebengebäuden ist die Dachneigung an das Hauptgebäude anzupassen.
6. Die Wohngebäude dürfen nur für den Eigenbedarf und nicht als reines Mietwohngebäude genutzt werden. Es sind max. 2 Wohneinheiten (=2 Haushalte) pro Grundstück zulässig.
7. Die Abstandsflächen richten sich nach der örtlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ansonsten nach der BayBO.
8. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und durchlässig auszuführen.
9. Je Parzelle ist eine Regenwasserzisterne zur Brauchwassernutzung herzustellen.
10. Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung
Auf den Dachflächen des Haupt- oder Nebengebäudes ist je Parzelle eine Photovoltaik-Anlage zu installieren. Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik-Module aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,00 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird.



Bei der Errichtung von Einzelhäusern sind je Haus bzw. Haushälfte mind. 20 m² Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen.

Falls wegen des Standorts bzw. der Ausrichtung des Hauses, der Photovoltaik-Nutzung eine negative Wirtschaftlichkeit nachgewiesen wird, entfällt diese Verpflichtung. Der Bauherr bzw. Antragsteller muss daher im Zweifel mittels eines unabhängigen Sachverständigen auf eigene Kosten überprüfen und nachweisen lassen, ob das Dach für die Photovoltaik-Nutzung geeignet ist bzw. der Eigenbedarf gedeckt werden kann oder nicht.

11. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ist die Anlage eines Zaunes in einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig, um die

Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht einzuschränken. Zur Abrundung des Ortsbildes sind nur Holzlattenzäune ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

12. Östlich der Parzelle 1 und westlich der Parzelle 2 ist ein 2,0 m breiter Streifen von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Dabei soll der östliche Streifen als Entwässerungsmulde ausgeführt werden, um abfließendes Oberflächenwasser hier versickern zu können.

13. Als Abschirmung gegenüber dem Wohnhaus muss die Garage der Parzelle 2 westlich des Wohnhauses angeordnet werden.

14. Bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswasser aus den privaten Flächen Parzelle 1 und 2 wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Der Boden weist eine schlechte Versickerungsrate auf, der Wert liegt jedoch noch gerade im versickerungsfähigen Bereich.

Aus diesem Grund muss je Parzelle eine Zisterne mit 10 m³ Rückhaltevolumen geschaffen werden. Um das Volumen gewährleisten zu können, ist die Zisterne regelmäßig zu entleeren. Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser aus der Zisterne gedrosselt über eine Mulde im südlichen Bereich über die bewachsene Oberbodenzone zu versickern. Dabei sind die technischen Regeln und die einschlägigen Vorschriften (Merkblatt Nr. 4.4/22 vom Bayer. Landesamt für Umwelt, NWFreiV, TRENGW) zu berücksichtigen. Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen) sind nicht zulässig.

15. Grünordnerische Festsetzungen:

- Auf den privaten Flächen ist pro 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer Obst- oder Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.
- Für den Eingriff durch die Einbeziehungssatzung werden ca. 505 m² Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsflächen) auf der Südseite innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.
- Auf der Ausgleichsfläche ist eine Obstbaumreihe aus Hochstämmen zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Obstgehölzen darf max. 8 m betragen. Pflege Streuobstwiese: Pflanz- und regelmäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume
- Das Grünland ist durch Änderung des Mahdregimes und Verzicht auf Düngung zu extensivieren.
 - keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen, kein Walzen nach dem 15.03.;

- Mahd in den ersten 3 Jahren nach Umstellung: Aushagerungsmahd 3-4 x jährlich mit Abfuhr des Mähguts (keine Mulchmahd, keine Schlegelmahd)
- Langfristige Pflege: 2-schürige Mahd nach dem 01.07. und nach dem 15.09.
- jeweils mit Abfuhr des Mähguts
- Alternativ: Mahd 1 x jährlich im Herbst mit Abfuhr des Mähguts
- Alternativ zulässig ist ein Grünlandumbruch und Ansaat mit einer zertifizierten, regionalen Saatgutmischung mit mind. 50 % Kräutern des Ursprungsgebiets 14 Fränkische Alb
- Folgende Pflanzqualitäten sind für die festgesetzten Gehölze einzuhalten:

Pflanzqualitäten	Heckenpflanzungen	Einzelgehölze im Freiland
<i>Bäume 2. und 3. Ordnung</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heister, 2 x verpflanzt ▪ Höhe min. 125 - 150 cm 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm oder Stammbusch ▪ 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
<i>Obstgehölze</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm, StU 10 -12 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochstamm, StU 10 -12
<i>Sträucher</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 x verpflanzte Sträucher ▪ Höhe min. 60-100 cm 	-

- Zeitpunkt der Pflanzungen der Ausgleichsflächen: Herstellung der Pflanz- und Saatarbeiten innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginnsanzeige. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.
- Die Kompensationsfläche ist mittels beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten zu Gunsten von der Stadt Burglengenfeld, dem Freistaat Bayern und der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf für Naturschutzzwecke dauerhaft zu sichern.

Alternativ kann eine Hecke anstatt der Obstbäume gepflanzt werden. Folgende Festsetzungen gelten dann:

- Entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Parzellen ist auf mind. 75 % der Länge pro Grundstück eine 3-reihigen Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.
- Für die festgesetzten Bepflanzungen sind folgende Gehölzarten zugelassen, wobei für Pflanzungen von Ausgleichsflächen gebietsheimisches Pflanzgut des Vorkommensgebiets 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb verwendet werden muss:

Bäume 2. Ordnung		Bäume 3. Ordnung	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Holz-Birne
Populus tremula	Zitter-Pappel	Obstbäume	Apfel, Birne, Zwetschge
Prunus avium	Vogelkirsche		
Sorbus aria agg.	Mehlbeere		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		
Sorbus torminalis	Elsbeere		
Obstbäume	Kirsche		
Sträucher			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Crataegus laevigata	Zweigrieffeliger Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Salix cinerea	Grau-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix purpurea	Purpur-Weide
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster	Salix triandra	Mandel-Weide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose	Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Rosa rubiginosa	Apfel-Rose		

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2,00 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Burglengenfeld,

Thomas Gesche
1. Bürgermeister

Hinweise zur Satzung

1. Die Erschließung ist durch vorhandene Entwässerungs- und Versorgungsleitungen gesichert.
2. Durch die Nutzung des Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. Klospülung) kann die Entsorgungsmenge zusätzlich minimiert werden.
3. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten
4. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Grund- bzw. Hangwasser und Hochwasser werden empfohlen.
5. Zum Schutz des Oberbodens und alle anfallenden Erdarbeiten:
 - Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.
 - Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN18915 und DIN19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.
 - Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.
 - Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
 - Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
 - Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt innerhalb der Vorhabensfläche wiedereingesetzt werden.
6. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).
 7. Es besteht Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde für aufgefundene Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG.
 8. Relevante Geruchsmissionen sind durch den Betrieb der Pumpstation nicht zu erwarten.
 9. Der Betrieb des Lüfters und des Kompressors führt erfahrungsgemäß an den geplanten Immissionsorten (Wohnhäusern) auf den beiden Parzellen der Einbeziehungssatzung zu keinen Überschreitungen der nach TA Lärm maßgebenden Immissionsrichtwerte.
 10. Die Eigentümer der Baugrundstücke werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden Hofstellen und landwirtschaftlichen Flächen unvermeidbare Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) ergeben, die auf das Baugebiet einwirken. Diese Immissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes als zumutbar hinzunehmen.