

**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.

§ 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 Voll-geschosse 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. Durch die Dorfrandlage, hat sich die Architektur am Bestand zu orientieren.
7. Die Wohngebäude dürfen nur für den Eigenbedarf und nicht als reines Mietwohngebäude genutzt werden. Es sind max. 2 Wohneinheiten (=2 Haushalte) pro Grundstück zulässig.
8. Die Abstandsflächen richten sich nach der örtlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ansonsten nach der BayBO.
9. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und durchlässig auszuführen.
10. Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Obst- oder Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.
11. Pro Quadratmeter Baugrundstücksfläche ist auf Kosten der Bauwerber eine Ausgleichsfläche gemäß § 8 BNatSchG mit dem Faktor 0,20 zu schaffen. Es bleibt den Bauwerbern freigestellt, diese Ausgleichsfläche auf dem Baugrundstück zu erstellen. Die Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Ausgabe Januar 2003 abzustimmen. Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die grünordnerischen Maßnahmen präzise darstellt. Diese so geschaffenen Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Für die Kompensationsfläche sind nur gebietsheimische Gehölze nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde zu verwenden. 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.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Burglengenfeld,

Josef Gruber
2. Bürgermeister

Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten
2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Grund- bzw. Hangwasser und Hochwasser werden empfohlen.
3. Zum Schutz des Oberbodens:
Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
4. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).
5. Es besteht Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde für aufgefundene Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG.