

**KOMBINIERTE ABGRENZUNGS - UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG**  
nach § 34 Abs 4 Satz 1 Nr 1 + 3 BauGB

**GEMEINDE:** PERASDORF  
**ORT:** PERASDORF  
**LANDKREIS:** STRAUBING-BOGEN



PERASDORF Luftbildaufnahme M 1:5000

## Perasdorf – Einbezogene Außenbereichsflächen



Fl. Nr. 23/6 und 23/14 nördlicher Ortsrand



Fl.Nr. 102/103 östlich Schmiedstraße



Fl.Nr. 18 nördlich Laurentiusstraße

## 1. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Perasdorf beabsichtigt für den Hauptort eine kombinierte Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung zu erlassen.  
Durch die geplante Satzung sollen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festgelegt werden (Abgrenzungssatzung). Gleichzeitig sollen bisher dem Außenbereich zuzuordnende Grundstücke in den Innenbereich einbezogen werden (Einbeziehungssatzung).  
Während die Satzung in Bezug auf die Abgrenzung des bisherigen Innenbereiches nur deklaratorische Wirkung hat, wird durch die Einbeziehung der Außenbereichsgrundstücke das Baurecht des Siedlungsraumes erweitert. Die Satzung erweitert diesbezüglich das Dorfgebiet an den Randbereichen um 2 Parzellen im Norden (Fl. Nr. 23/6 und 23/14) um 1 Parzelle im Süden (östlich Schmiedstraße) und um 2 Parzellen am südwestlichen Ortseingang (1 nördlich und 1 südlich der Laurentiusstraße).

## 2. ERSCHLIESSUNG

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Kreisstraße SR 3 bzw. das bestehende Ortswegenetz.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Fernwasserversorgung Bayer. Wald.

Die Abwässer werden künftig zentral nach Schwarzach entsorgt. Der Anschluss des gemeindlichen Kanalnetzes wird noch im Jahr 2004 fertiggestellt.

Die Stromversorgung erfolgt über das Energieversorgungsunternehmen e.on.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gesichert.

## 3. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

### Bestand

- Die bisher bebauungsfreien Außenbereichsflächen werden als Grünland genutzt.
- Schützenswerte Gehölz- oder Grünstrukturen sind auf diesen Flächen nicht vorhanden. Ausgenommen Fl. Nr. 18 (nördlich Laurentiusstraße.) Die hier vorhandene Lesesteinmauer samt begleitenden Einzelbäumen wird als zu erhaltender Bestand festgesetzt.

### Bewertung

- Künftige Baugrundstücke liegen auf Flächen die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.
- Die Bebauung erweitert das Dorfgebiet an den Randbereichen um 5 Parzellen.
- Die Bebauung bedeutet einen Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche
- Durch Überbauung und Befestigung offener Bodenflächen tritt geringfügig erhöhter oberirdischer Abfluss von Niederschlagswasser auf.

### **Kompensationsfaktor**

Mit Ausnahme der Parzelle östlich der Schmiedstraße liegen die einbezogenen Außenbereichsflächen in der Schutzzone des Naturparkes Bayerischer Wald. Eine vereinfachte Vorgehensweise nach der Checkliste der Eingriffsregelung für diese Flächen nicht möglich.

Der Kompensationsfaktor für die Fläche mit niedrigem Versiegelungsgrad (Typ B) und Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen mit dem Faktor **0,2** festgelegt.

### **Ausgleichsfläche**

Der Ausgleich soll auf einer ca. 1 ha großen Fläche östlich der Florianstraße erfolgen (Fl.Nr. 36). Ein Kaufvertrag über diese Fläche wurde unter Beteiligung der Direktion für Ländliche Entwicklung bereits abgeschlossen. Geplant ist die Anlage einer Streuobstwiese.

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche

$$607 \text{ m}^2 + 607 \text{ m}^2 + 2.558 \text{ m}^2 + 1.158 \text{ m}^2 + 815 \text{ m}^2 = 5.745 \text{ m}^2 \times 0,2 = \mathbf{1.149 \text{ m}^2}$$

**Anerkennungsfaktor: 1,5  $\Rightarrow$  766 m<sup>2</sup>**

Die erforderliche Ausgleichsfläche ist im Plan durch Signatur gekennzeichnet.

#### 4. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 + 3 BauGB erlässt die Gemeinde Perasdorf folgende Satzung:

##### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:1000. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

##### § 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

##### § 3 Textliche Festsetzungen

- a) Für die gemäß Planzeichen einbezogenen Außenbereichsflächen gilt:
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.
  - Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden von der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung bereit gestellt.
  - Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.
- b) Für Bauvorhaben auf unbebauten Grundstücken, für Neubauten und für wesentliche Änderungen von Gebäuden mit Auswirkungen auf die nachstehenden Gestaltungsvorgaben gilt:
- Hauptgebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach auszubilden (Dachneigungsspielraum 20°-40°). Als Dachdeckung sind kleinformatische Dachplatten in roter bis brauner Farbgebung zu verwenden.
  - Dachgauben bis 2,5 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.
  - Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m bezogen auf die Haustiefe ist zwingend der Haustyp des Hanghauses (U+E) auszubilden. Auffüllungen und Abgrabungen sind in diesen Fällen ab Urgelände bis zu einem Maß von 1,0 m zulässig.
  - Ansonsten sind Auffüllungen und Abgrabungen ab Urgelände nur bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig.
  - Niveauunterschiede sind als flach geneigte Böschungen (Höhe:Länge = mind. 1:3) oder als Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1 m) auszubilden.
  - Garagen, kleinere Nebengebäude und untergeordnete Anbauten können auch mit einem flacher geneigten Pultdach versehen werden.
  - Garagen, die dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen, sind auch mit einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
  - Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig.

#### **§ 4 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche**

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 766 m<sup>2</sup> wird auf Fl.Nr. 36 im Geltungsbereich der Satzung bereit gestellt. Der beiliegende Plan zur Gestaltung und Pflege der Fläche vom März 2004 des Landschaftsarchitekten G. Eska ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 5 Hinweise**

- a) Abfallzweckverband  
Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangsstraße bereitzustellen.
- b) Niederschlagswasserableitung  
Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und möglichst als Brauchwasser genutzt werden.  
Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern oder gedrosselt einem Vorfluter zuzuleiten. Die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 12.01.2000 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 01.02.2002 sind dabei zu beachten.
- c) Mineraldünger und Pestizide, Streusalz  
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.
- d) Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmal-schutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) oder das Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) zu verständigen.

#### **§ 6 Satzung**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

5. VERFAHREN

1. BÜRGERBETEILIGUNG:

Perasdorf, 26.04.2005  
.....  
Wallner  
.....  
Wallner, 1. Bürgermeister

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Abs.1  
Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom ~~25.11.04~~  
28.12.04 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Perasdorf, 26.04.2005  
.....  
Wallner  
.....  
Wallner, 1. Bürgermeister

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde  
gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom  
16.03.04 bis 26.04.04\* Gelegenheit zur  
Stellungnahme gegeben. \* und vom  
16.11.04 - 20.12.04

3. SATZUNG:

Perasdorf, 26.04.2005  
.....  
Wallner  
.....  
Wallner, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Perasdorf hat mit Beschluss  
des Gemeinderates vom 21.03.05 die  
Satzung beschlossen.

4. AUSFERTIGUNG:

Perasdorf, 27.04.2005  
.....  
Wallner  
.....  
Wallner, 1. Bürgermeister



5. BEKANNTMACHUNG:

Perasdorf, 27.04.2005  
.....  
Wallner  
.....  
Wallner, 1. Bürgermeister

Planung:



März 2005

.....  
Datum / Unterschrift