



A) Geltungsbereich Einbeziehungssatzung M1:1000



Übersichtsplan M1:5000



**Präambel**  
Die Gemeinde Saal a.d. Donau erlässt aufgrund Art. 23 GO die folgende Einbeziehungssatzung "Oberschambach am Kastanienweg II" für den Ortsteil Oberschambach als Satzung.

Der Geltungsbereich wird gemäß des beiliegenden Lageplans im Maßstab 1:1000 festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Innerhalb dieser festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den in der Satzung enthaltenen Festsetzungen und im weiteren nach §34 BauGB. Soweit für des nach §1 festgelegten Innenbereichs ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung aufgestellt und bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach §30 BauGB. Die Einbeziehungssatzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

**B) Verbindliche Festsetzungen**

**1. Geltungsbereich**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Die Ergänzung des Innenbereichs erstreckt sich auf die Flurnummer 41/3 Gemarkung Oberschambach.  
Der Verlauf der Grenzen des Geltungsbereichs ergibt sich aus beigefügtem Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist.

**2. Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der dargestellten Satzungs Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach den unter 3. aufgeführten Festsetzungen sowie im Weiteren nach §34 BauGB.

**3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**GRZ=0,35**  
**GFZ=0,7**  
3.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

3.2 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung

3.3 Baugrenze

3.4 Gestaltung Hauptgebäude  
Gebäude, die sich in die nähere Umgebung entsprechend §34 BauGB nach Art und Maß einfügen, sind grundsätzlich zulässig.  
Darüber hinaus sind Gebäude dann zulässig, wenn sie folgende Vorgaben erfüllen:  
- Oberkante Gebäude nicht über 4,50 m über Oberkante vorhandenes Gelände und  
- Sattel- oder Walmdach, Dachneigung zwischen 8° und 16° oder alternativ Pult- oder Flachdach in begrünter Form

3.5 Einfahrten und Hofbefestigungen sind teildurchlässig, z.B. mit Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster mit Kies/Schotter oder gepflasterten Fahrspuren zu befestigen.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.6.1 Einzelbaum, zu erhalten

3.6.2 Gehölzgruppen u. Sträucher, zu erhalten

3.7 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich  
Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahme fertigzustellen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Kelheim anzuzeigen und eine Abnahme in der Vegetationsperiode vorzunehmen.  
Die Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen der geplanten Bauflächen erfolgt jeweils anteilig im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:  
A2: Anlage einer Streuobstwiese auf artenreicher Extensivgrünland, je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche 1 Obstbaum, Stammumfang mind. 8-10 cm, Bebauung Parzelle 2, 406 m<sup>2</sup>  
A3: Anlage einer Streuobstwiese auf artenreicher Extensivgrünland, je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche 1 Obstbaum, Stammumfang mind. 8-10 cm, Bebauung Parzelle 3, 309 m<sup>2</sup>

Der erforderliche Kompensationsbedarf sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind detailliert in der Begründung dargestellt.

3.8 Maßnahmen zur Minimierung  
Die Entfernung bzw. der Rückschnitt vorhandener Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Vogelbrutzeit stattzufinden, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen. Falls die Bauarbeiten innerhalb des vorgenannten Zeitraums geplant sind, sind von Anfang März bis Baubeginn mittels einer dauerhaften Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen.

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (siehe LFU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial").  
Verbleibende, nicht überbaubare Grundstücksflächen sind anzusäen oder mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden zu bepflanzen. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" sind nicht zulässig.

Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

Die Grundstücksgrenzen sind mit einer lockeren Strauchpflanzung aus heimischen Gehölzen (s. Artenliste für die Gemeinde Saal a.d. Donau im Anhang der Begründung) zu bepflanzen.  
Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insektenfreundlichem Licht und einer Abschirmung nach oben zu verwenden.

**4. Erschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung der betreffenden Bereiche ist nur zum Teil über vorhandene, öffentliche Straßen möglich. Ein entsprechender Ausbau ist derzeit mit öffentlichen Mitteln nicht vorgesehen bzw. nur auf Kosten der Anlieger möglich. Die Erschließung ist deshalb ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

**5. Immissionsschutz**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen, im Ortsteil befinden sich aktiv betriebene landwirtschaftliche Anwesen u.a. mit Nutztierhaltung. Die von diesen Nutzungen und deren ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich und unvermeidlich und müssen entschädigungslos hingenommen werden. Ebenso können Einflüsse aus der den Ort querenden Staatsstraße 2230 (Bachler Straße) auf den Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. diese sind ebenfalls ohne Entschädigung hinzunehmen.

**6. Bodendenkmalpflege**

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 DSchG).  
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.  
Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**C) Hinweise**

Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung werden die Flächen im Geltungsbereich zukünftig dem Innenbereich zugeordnet. Hierdurch entsteht nicht abschließend Baurecht für die betreffenden Flächen. Gegebenenfalls ist im Bauantragsverfahren durch Vorlage von entsprechenden Gutachten die tatsächlich mögliche Bebaubarkeit nachzuweisen.  
Vor Veräußerung der Flächen im Geltungsbereich sind die künftigen Eigentümer durch die bisherigen darauf hinzuweisen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Kelheim erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das schadlose Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Vermessungspunkten
- bestehende Gebäude mit Hausnummern
- bestehende Flurstücksnummer

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Stand: 2021

D) Verfahrensvermerke  
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.07.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 01.02.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Anschreiben vom 03.02.2022 unter Fristsetzung bis 18.03.2022 beteiligt.

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 01.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2022 bis 18.03.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Saal a.d. Donau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.04.2022 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 05.04.2022 als Satzung beschlossen.  
Saal a.d. Donau, den .....

.....  
1. Bürgermeister Christian Nerb (Siegel)

7. Ausgefertigt: Die Satzung besteht aus vorliegendem Planteil sowie einer Begründung mit 31 Seiten  
Saal a.d. Donau, den .....

.....  
1. Bürgermeister Christian Nerb (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Saal a.d. Donau, den .....

.....  
1. Bürgermeister Christian Nerb (Siegel)

Für die Planung

Sulzbach-Rosenberg, den 06.04.2022

.....  
NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG

## Oberschambach am Kastanienweg II

### Gemeinde Saal a.d. Donau

Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d. Donau



Entwurf: 01.02.2022  
Entfassung: 05.04.2022