

GEMEINDE

MÖTZING

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



## Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Oberhaimbuch

Planverfasser:

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING  
Pommernstraße 20  
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 92 11 - 0  
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50  
Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [neutraubling@altmann-ingenieure.de](mailto:neutraubling@altmann-ingenieure.de)



Entwurfsfassung: 08.03.2021

Fassung vom Satzungsbeschluss: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Mötzing hat in der Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 08.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beteiligt.
3. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 08.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ hingewiesen.
4. Der Gemeinderat Mötzing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beschlossen.

Gemeinde Mötzing, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Reinhard Knott

### 5. Ausgefertigt

Gemeinde Mötzing, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Reinhard Knott

6. Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Mötzing, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Reinhard Knott

# Satzung

## Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Oberhaimbuch

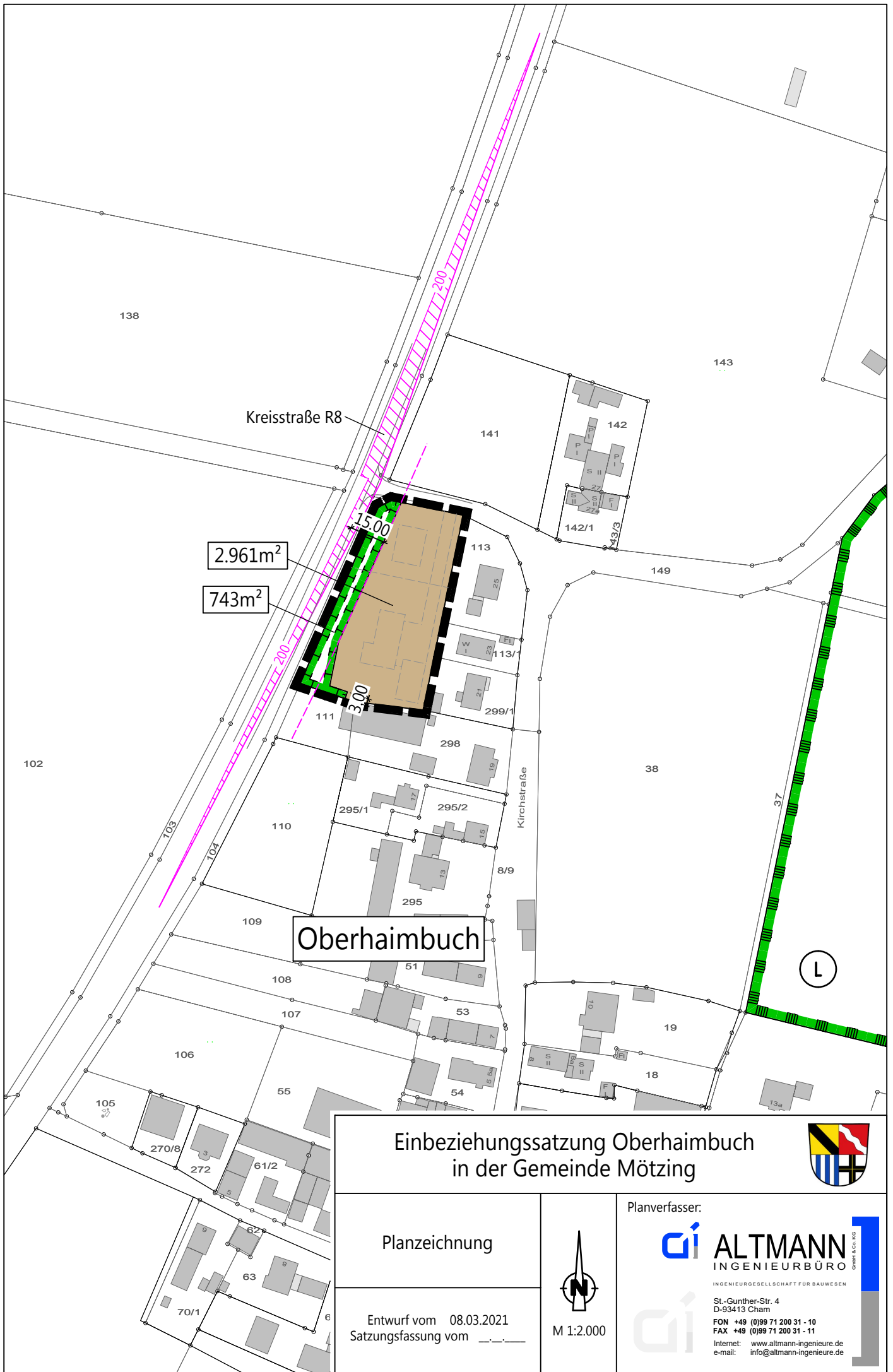
Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), der Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), erlässt die Gemeinde Mötzing die **Einbeziehungssatzung in Oberhaimbuch** in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung.

### § 1

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Oberhaimbuch wird gem. der im beigefügten Lageplan ersichtlichen Fläche erweitert.

Die Erweiterung umfasst das Flurstück Nr. 112 der Gemarkung Haimbuch, Gemeinde Mötzing.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

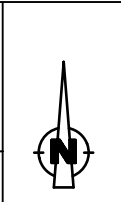


Oberhaimbuch

### Einbeziehungssatzung Oberhaimbuch in der Gemeinde Mötzing



Planzeichnung



Planverfasser:  
**ALTMANN**  
 INGENIEURBÜRO  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN  
 St.-Gunther-Str. 4  
 D-93413 Cham  
 FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
 FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11  
 Internet: www.altmann-ingenieure.de  
 e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Entwurf vom 08.03.2021  
 Satzungsfassung vom .....

## PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



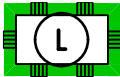
13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden

### 15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Einbeziehungssatzung

## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

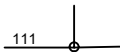


Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

## PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



15m Bauverbotszone zur Kreisstraße



Sichtdreieck mit Vermaßung

## § 2

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereiches nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

## § 3

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen sind max. zwei Vollgeschosse in offener Bauweise zulässig.

Im Übrigen gilt § 17 Abs. 1 BauNVO.

## § 4

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich für das Flurstück Nr. 112 (TF) erfolgt auf dem Flurstück Nr. 112 (TF) der Gemarkung Haimbuch, Gemeinde Mötzing.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf der im Lageplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß den Beschreibungen in der Begründung.

## § 5

Die Satzung tritt gem. § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Mötzing, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Reinhard Knott

# Hinweise und Empfehlungen

## Altlasten

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

## Baugrund

Es wird ausdrücklich empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet, wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

## Bauverbots-, Baubeschränkungszone

Im Westen grenzt die Kreisstraße R8 an. Die damit verbundenen Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG sind zu beachten.

## Denkmalschutz

Im Geltungsbereich liegen keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem zuständigen Landratsamt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.

## Grundwasser

Der Bauherr/ Grundeigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden.

Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG sowie die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

## Immissionen

### *Landwirtschaft:*

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Die Anwohner müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

### Verkehr:

Durch die nördlich angrenzende Kreisstraße entstehen Emissionen durch den hier verlaufenden Verkehr.

Im Bauantrag ist der Nachweis zu führen, dass die für die geplante Nutzung zulässigen Lärmwerte eingehalten werden.

### Niederschlagswasser / Einsatz von Zisternen

Der Bauherr/ Grundeigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden.

Das private Niederschlagswasser sollte vorrangig versickert oder (sofern keine Versickerung möglich ist) vergleichsmäßig in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abgeleitet werden.

Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Zum Schutz vor Wassereintrüben bei Starkregenereignissen wird eine dichte Ausführung der Bauwerke, einschließlich Öffnungen, bis 20 cm über GOK empfohlen.

Beim Einsatz von Zisternen für die Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) bzw. zur Gartenbewässerung ist die Trinkwasserverordnung (§ 13 Abs. 3 und § 17 Abs. 2) einzuhalten.

Die nach § 17 TrinkwV erforderlichen Vorgaben, wie strikte Trennung der beiden Leitungssysteme (öffentl. Netz und Grauwasser), unterschiedliche Kennzeichnung der beiden Leitungssysteme und Schilder „Kein Trinkwasser“ an Zapfhähnen, die von Grauwasser gespeist sind, müssen erfüllt sein.

### Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

### Regenerative Energien

Es wird auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen hingewiesen.

### Schmutzwasser

Die Erschließung der Planungsfläche ist im Trennsystem zu erstellen.