
Einbeziehungssatzung „Speichersdorf - Kirchsteig“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB

Satzung mit Begründung



Gemeinde Speichersdorf
Rathausplatz 1
95469 Speichersdorf



I. Rechtsgrundlagen	3
II. Einbeziehungssatzung „Speichersdorf - Kirchsteig“	4
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	4
§ 2 Zulässigkeit des Vorhabens	4
§ 3 Festsetzungen.....	4
§ 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich	5
§ 5 In-Kraft-Treten.....	5
III. Begründung	6
1. Vorbemerkungen.....	6
2. Planungsumfang	6
3. Bodenordnende Maßnahmen	6
4. Verkehrsanbindung, Erschließung und Entwässerung	6
5. Müllbeseitigung	7
6. Eingriff in den Naturhaushalt	7
7. Kosten.....	7
IV. Verfahrensvermerke	8



I. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S 1509)

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Erleichterung von Investition und der Anweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 90 - PlanzV 90)**

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 191 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- **Bayerische Bauordnung (BayBO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 2013

- **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)**

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl S 400)



II. Einbeziehungssatzung „Speichersdorf - Kirchsteig“

Das betroffene Flurstück 364 in der Gemarkung Speichersdorf liegt östlich im Anschluss des im Flächennutzungsplanes als Gemischte Baufläche ausgewiesenen Bereichs der Ortsbebauung Speichersdorf. Die vorgesehene Bebauung steht aber im Zusammenhang mit dem bebauten Ortsgebiet und soll den östlichen Ortsrand abrunden. Daher erlässt die Gemeinde Speichersdorf aufgrund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Gemäß Art. 34 Abs. 4 Ziff.1 u. 3 BauGB folgende Einbeziehungssatzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß der im beigefügten Plan M. 1:1000 ersichtlicher Darstellung festgelegt. Der Plan vom 09. September 2018 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit des Vorhabens

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB. Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 und 2 die planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen und sind in der beigefügten Planung ersichtlich.

§ 3 Festsetzungen

Die Festsetzungen sind der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen.



§ 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V. m § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB durch grügestalterische Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück (Teilfläche) im Geltungsbereich der Satzung durchzuführen im Geltungsbereich der Satzung werden Anpflanzungen in Form einer Obstbaumreihe sowie einer Hecke aus heimischen Gehölzen durchgeführt.

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Speichersdorf, den 06. November 2018

P O R S C H, 1. Bürgermeister



III. Begründung

1. Vorbemerkungen

Auf dem Flurstück Nr. 364 ist die Errichtung von eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage vorgesehen. Das betroffene Flurstück in der Gemarkung Speichersdorf liegt östlich im Anschluss des im Flächennutzungsplanes als Gemischte Baufläche ausgewiesenen Bereichs der Ortsbebauung Speichersdorf. Die vorgesehene Bebauung steht aber im Zusammenhang mit dem bebauten Ortsgebiet und soll den östlichen Ortsrand abrunden.

Nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Die Zulässigkeit wäre dann nach § 34 Abs. 1 BauGB zu Beurteilen.

2. Planungsumfang

- Größe des Geltungsbereiches ca. 1250 m²
- Anzahl der Gebäude mit Nebengebäude: 2 Stück

3. Bodenordnende Maßnahmen

Die Teilfläche des Grundstückes befindet sich im Privatbesitz. Es ist somit kein Umlegungsverfahren notwendig.

4. Verkehrsanbindung, Erschließung und Entwässerung

Abwasserbeseitigung (Schmutz- u. Regenwasser), Wasser- u. Stromversorgung erfolgen über die Ortstraße bis zur Grundstücksgrenze.



5. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die zentrale Müllentsorgung des Landkreises Bayreuth.

6. Eingriff in den Naturhaushalt

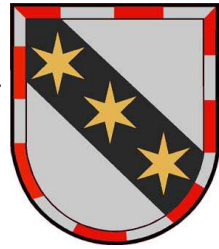
Der Eingriff in die Natur wird gemäß Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ geregelt und über das Ökokonto der Gemeinde Speichersdorf ausgeglichen.

7. Kosten

Da die Erschließungs- u. Herstellungskosten vom Bauwerber zu übernehmen sind entstehen für die Gemeinde keine Kosten.

Speichersdorf, den 06. November 2018

P O R S C H, 1. Bürgermeister



IV. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10. September 2018 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Kodlitz Nordwest II“
- Der Gemeinderat billigt in der Sitzung am 10. September 2018 den vorliegenden Entwurf der Satzung incl. der Planunterlage zu und beschließt die öffentliche Auslegung sowie die förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB.
- ... Abwägung ...
- Satzungsbeschluß
- ... Ausfertigung ...
- ... Bekanntmachung ...

Speichersdorf, den 08.November 2018

PORSCH, 1. Bürgermeister