

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

ISARSTRASSE SÜD 2025

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

BRUCKBERG
LANDSHUT
NIEDERBAYERN

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	Gemeinde Bruckberg Rathausplatz 1 84079 Bruckberg
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000
Stand	23.09.2025 - Entwurf



Bearbeitung	Juli 2025	SW
Geändert Anlass		
§ 3 u. 4 Abs. 1 BauGB		
§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.		
25-1711_OAS		

VERFAHRENSVERMERKE

Rechtsgrundlage der vorliegenden Satzung bildet § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB erfolgt die Anwendung der Verfahrensschritte nach § 13 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 20.08.2024 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____._____._____. ortsüblich bekanntgemacht.

Bruckberg, den

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Satzung i.d.F. vom _____._____._____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____._____ bis _____._____._____ öffentlich ausgelegt.

Bruckberg, den

3. Satzungsbeschluss

Die Einbeziehungssatzung "Isarstraße Süd 2025" i.d.F. vom _____._____._____ wurde mit Beschluss vom _____._____._____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Bruckberg, den

.....
1. Bürgermeister

4. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Bruckberg, den

.....
1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung " Isarstraße Süd 2025" i. d. F. vom _____._____._____ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bruckberg, den

.....
1. Bürgermeister

HINWEISE DURCH TEXT

- 1 **BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke auszuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe; bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Lupine) als Gründüngung anzusäen. Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- 2 **DENKMALSCHUTZ**
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler (z. B. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde) sind umgehend dem Landratsamt Landshut – Untere Denkmalschutzbehörde - bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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. Sollten Bodeneingriffe jeglicher Art innerhalb des Denkmals durchgeführt werden, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.
- 3 **NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE**
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
 - 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,0 m Wuchshöhe,
 - 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe,
 - bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.
- 4 **GRUNDWASSERSCHUTZ**
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.
- 5 **NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauträgern in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorräte zur Wiederverwertung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen.
Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.
- 6 **IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT**
Unmittelbar an den Änderungsbereichen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

PLANZEICHNUNG



FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



Geltungsbereich der Satzung



Einbezug von Grundstücksflächen in den Innenbereich (mit Bezeichnung)



Straßenbegrenzungslinie



Zufahrten



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Einzelgehölz, zu erhalten

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Flurstücksgrenze mit Flurnummer



Planungsvorschlag Grundstücksaufteilung



Klarstellung und Ergänzungssatzung (nachrichtliche Übernahme)



Gebäudebestand