

# Gemeinde Pösing

## **EINBEZIEHUNGS- UND KLARSTELLUNGSSATZUNG nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Gebiet „Kalvarienbergstraße“**

### **I. BEGRÜNDUNG**

#### **1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung**

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses auf Flurnummer 817 Gemarkung Pösing an der Kalvarienbergstraße in Pösing.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 29.08.1991 in der Änderungsfassung vom 26.07.2006 ist der betreffende Bereich als Allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4BauNVO ausgewiesen.

Ein Neubau wäre derzeit unzulässig, da die betreffende Grundstücksfläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Pösing liegt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Pösing eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Pösing zugeordnet.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplannerisch vertretbar

Mit der Einbeziehungssatzung kann eine Wohnbebauung für den aktuellen örtlichen Bedarf in Pösing geschaffen werden. Derzeit können von der Gemeinde Pösing keine erschlossenen Bauparzellen angeboten werden; die Ausweisung eines neuen Baugebietes ist für 2018/19 vorgesehen.

Der Geltungsbereich der Satzung grenzt im Osten an eine bereits bestehendes Wohngebäude (Fl.Nr. 817/19. Im Süden befindet sich das Bebauungsplangebiet „Weiherstraße.

#### **2. Erschließung**

Auf die privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Pösing und Frau Katharina Graf bzw. Herrn Franz Graf vom 22.11.2017 wird verwiesen. Die betreffenden Regelungsinhalte sind verbindlich

##### **a) Verkehr:**

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Kalvarienbergstraße gesichert.

##### **b) Wasser:**

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Ein Druck von 2 bar ist gesichert. Für weitergehende Anforderungen, insbesondere Brandschutz/Löschwasserversorgung, hat ein Bauantragsteller auf eigene Kosten zu sorgen.

**c) Abwasser:**

Die Abwasserentsorgung kann über den Anschluss an den Mischwasserkanal in der Straße „Brückl Seign“ erfolgen.

**d) Elektro:**

Die Stromversorgung kann durch das Leitungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt werden.

## **II. SATZUNG**

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

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beige-fügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. 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 Planliche Festsetzungen**

Siehe Lageplan M 1:1000

### **§ 4 Textliche Festsetzungen**

Erforderliche Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB sind vom Bauherrn zu gewährleisten.

### **§ 5 Hinweise**

**1) Landwirtschaft**

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.

**2) Niederschlagswasserableitung**

Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).

**3) 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.

4) Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Regensburg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Cham) zu verständigen.

5) Solarthermie

Für Erwärmung von Brauchwasser sollte die Nutzung der Solarthermie erfolgen.

### **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### **III. Verfahrensvermerke**

1.

Der Gemeinderat Pösing hat am 22.11.2017 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

2.

Der Entwurf der Satzung wurde vom 29.12.2017 bis einschließlich 01.02.2018 öffentlich ausgelegt und den berührten Trägern der öffentlichen Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Die Auslegungsfrist wurde mit am 20.12.2017 öffentlich bekannt gemacht.

3.

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde vom Gemeinderat Pösing am 15.02.2018 gefasst.

4.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 22.02.2018; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Möglichkeit der Einsichtnahme der Satzung hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in der Fassung vom 22.11.2017 in Kraft.

Gemeinde Pösing, den 22.02.2018



Roider

1. Bürgermeister



194

793

Einbeziehungsatzung  
Gemeinde Pöding - Kalvarienbergstraße

788

Gemeinde  
372147 Pöding

Gemarkung  
5036 Pöding

817

817/17

817/16

817/14

817/13

817/12

817/9

817/19

818

817/11  
HANG 14

817/12  
HANG 12

817/3

817/18

817/7

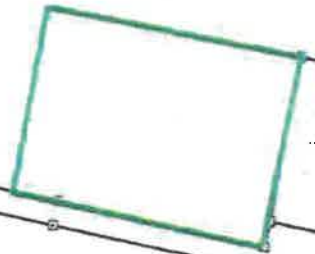
817/6

817/5

817/2

817/15

817/1



Stand: 12.12.2017

Geodatenherkunft: © Bayerische Vermessungsbehörde  
www.landschaft.cham.de

Datenerstellung: Landkreis Cham  
www.landkreis.cham.de

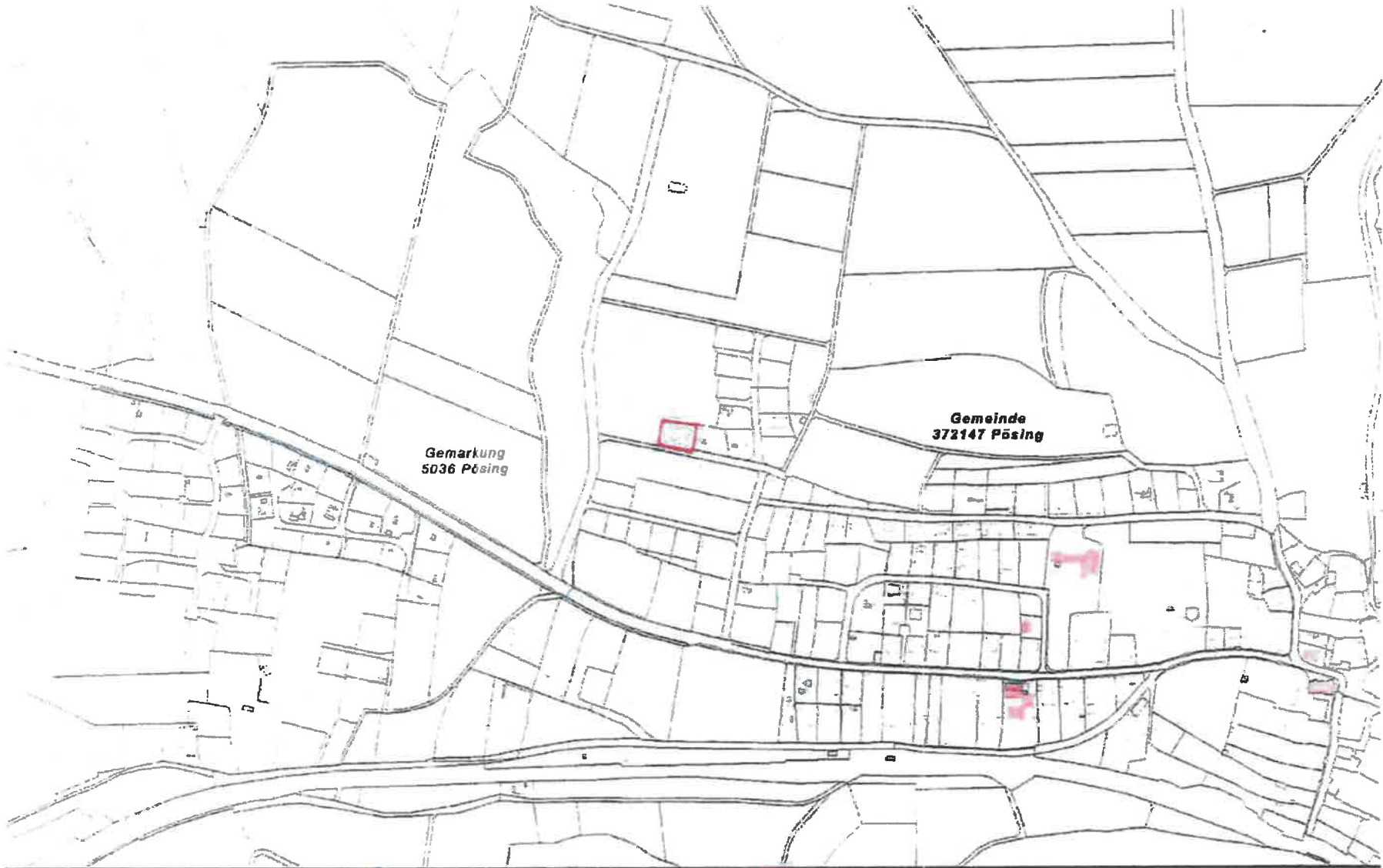
Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsbehörde:  
„Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.“

Verwaltungsgemeinschaft Stamsried



1:1.000





Stand: 21.12.2017

Geodaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 (www.landinfo.bayern.de)

Datenerstellung: Landratsamt Cham  
 (www.landratsamt.cham.de)

1:5.000 Maßstab der Bayerischen Vermessungsverwaltung  
 Die Darstellung der Flurstücke ist als Orientierungshilfe dargestellt

Verwaltungsgemeinschaft Stamsried



Gschwendtner

1:5.000

