Einbeziehungssatzung Nr. 21
"An der Josef-Schlicht-Straße II"

zur Festlegung und Abrundung des bebauten Gebiets im Außenbereich
als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Präambel

Der Markt Wolnzach beschließt aufgrund

- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

Einbeziehungssatzung Nr. 21 "An der Josef-Schlicht-Straße II"
als
SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

§ 1 Gegenstand
§ 2 Abrundung
§ 3 Räumlicher Geltungsbereich
§ 4 Bauliche Nutzung
§ 5 Örtliche Bauvorschriften
§ 6 Hinweise durch Planzeichen und Text
§ 7 Ordnungswidrigkeiten
§ 8 Inkrafttreten

Der Satzung ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB samt Anlagen beigefügt.

§ 1 Gegenstand

Das im Außenbereich liegende Plangebiet „An der Josef-Schlicht-Straße II" in Geroldshausen wird als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt.

§ 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Geroldshausen wird durch folgendes Außenbereichsgrundstück abgerundet: Teilfläche Fl.-Nr. 448/9 der Gemarkung Geroldshausen. Die Erschließung erfolgt über die angrenzende Josef-Schlicht-Straße mit der Fl.-Nr. 444 der Gemarkung Geroldshausen.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Geroldshausen, sind im Lageplan dargestellt. Der Lageplan und der Geländeschnitt sind Bestandteil der Satzung.

räumlicher Geltungsbereich der Satzung

§ 4 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung, der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke, werden aufgrund von § 34 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende einzelne planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 GRZ 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

1.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.1 H+E+D — (Erdgeschoss, Obergeschoss u. Dachgeschoss) talseitig

1.2.2 E+D — (Erdgeschoss und Dachgeschoss) bergseitig

1.3 WH 6,90 — Die Wandhöhe (Verschneidung : Aussenwand-Dachhaut) darf talseitig max. 6,90 m betragen.
Die Ausbildung eines Kniestocks ist max. auf eine Höhe von 50 cm zugelassen.

1.4 SD — Es sind nur Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 40° - 45° zulässig

1.5 E + 3,85 — Festgesetzter Rohfußboden Erdgeschoss
in Meter über Bezugspunkt (Bezugspunkt =Grundstücksflucht/Strassenmitte)

Bezugspunkt:
(Grundstücksflucht/Strassenmitte)

Bezugspunkt: Grundstücksflucht/ Strassenmitte = +/- 0,00

1.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 25 cm über- oder unterschritten wird.

1.7 Gebäudestellung
Der Grundriss der Baukörper muss rechteckig in Erscheinung treten.

2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB)

2.1 E — nur Einzelhäuser zulässig

2.2 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Parzelle

2.3 Baugrenze

2.4 Hauptfirstrichtung

2.5 4.00 — Verbindliche Maße

2.6 Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Garagen bzw. Carports können alternativ zu Satteldächern auch Flachdächer als Gründach erhalten. Stauräume vor den Garagen dürfen nicht eingezäunt werden.

3.2 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude

6. Grünordnung

6.1 zu pflanzender Baum auf privatem Grund (Lage um bis zu 5 m veränderbar)

6.2 Sichtschutzbepflanzung auf privatem Grund

6.3 Das Baugrundstück ist unter Verwendung von einheimischen Gehölzen einzugrünen.
Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Randeingrünung (siehe 6.2) ist eine zweireihige Strauchpflanzung anzulegen.
Pflanzabstand : 1,5 m, Artenauswahl siehe unter Punkt 6.4.
Bäume gemäß Festsetzungen durch Planzeichen, Artenauswahl siehe unter Punkt 6.4.

6.4 Pflanzenauswahl

Artenauswahl Bäume :

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Winterlinde (Tilia cordata)
Hängebirke (Betula pendula)
Eberesche (Sorbus aucupalia)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Obstbäume als Halb- und Hochstamm

Mindestpflanzqualität:
Hochstämme : HST 3xv. m. B. StU 12-14 cm
Obstbäume : H 2xv StU 8-10 / 10-12, Unterlage Sämling
Pflanzabstände Bäume: mind. 10 Meter

Artenauswahl Sträucher :

Haselnussstrauch (Corylus avellana)
Schwarzer Hollunder (Sambucus nigra)
Spindelstrauch (Euonymos europaea)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Schneeball (Viburnum opulus)
Schlehdorn (Prunus spinosa)
Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Liguster (Ligustrum vulgare)

Mindestpflanzqualität : v. Str. 3-4 Tr., 60-100 cm
Pflanzdichte Sträucher: nicht dichter als 1,50 m x 1,50 m,
immer 3 - 5 Pflanzen einer Art in Gruppen pflanzen

§ 5 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs.1 BayBO folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Dachgestaltung

Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf max 1/2 der Hauslänge betragen.
Es sind Satteldachgauben und Schleppgauben zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die Dächer sind mit ziegelroten oder naturroten Dachziegeln oder Betondachsteinen einzudecken.
Dachüberstand am Giebel : max. 30 cm
Dachüberstand an der Traufe : max. 50 cm

2. Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen.
Zulässig sind weiße und pastellfarbene Anstriche. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen.
Naturbelassen oder braun lasierte Holzverschalungen sind ebenso zulässig.

3. Außengestaltung

Als Einfriedungen sind nur sockellose, nicht vollflächig geschlossene Zäune mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Die maximale Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen Grundstücksgrenzen ist auf 1 m beschränkt. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen.

§ 6 Hinweise durch Planzeichen und Text

1. Öffentliche Verkehrsfläche
2. Öffentlicher Feldweg
3. bestehendes Gebäude
4. bestehendes Nebengebäude
5. Gebäudevorschlag mit Firstrichtung und Garage
6. Ga — Geplantes Garagengebäude
7. bestehende Grundstücksgrenzen
8. z.B. 1059 — Flurstücksnummer

9. Das geplante Gebäude wird über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e.on angeschlossen. Die Verteilerschränke werden aus Gründen der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund erstellt.
Die betroffenen Grundeigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

10. Die bei der Verwirklichung vom Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht.

11. Bei Durchführungen der Pflanzungen sind die nachbarrechtlichen Belange (Baumstandorte, Abstände zum Nachbargrundstück von 2,0 m bei einer Baumhöhe von mehr als 2,0 m, etc.) zu beachten.

12. Bedingt durch die Lage im Dorfgebiet ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten und -flächen mit den üblichen Lärm, Staub- und Geruchsimmissionen, auch nachts und an den Wochenenden, zu rechnen. Auf erhöhte Lärmimmissionen während der Erntezeit wird hingewiesen. Lärm, Staub -und Geruchsimmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft, sind vor allem in der Erntezeit als ortsüblich hinzunehmen.

Bei dem Vorhaben ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzungen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch" (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

13. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben (EBV bzw. der BBodSchV).

14. Das Bauvorhaben ist an die zentrale Wasserversorgung und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück ist möglichst flächig zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das NW aus den Dach- und Hofflächen in den vorhandenen Mischwasserkanal über eine Zisterne einzuleiten. Die Speicherung von Regenwasser zur Nutzung als Gießwasser oder in Grauwasseranlagen wird empfohlen.

15. Mit jedem Einzelbauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan in 4-facher Ausführung gemäß den Festsetzungen einzureichen.
Es muss sichergestellt werden, dass die im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Pflanzungen umgesetzt, fachgerecht gepflegt und bei Ausfällen unmittelbar in der Pflanzperiode ersetzt werden. (Treten Ausfälle außerhalb der Pflanzperiode auf, so sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.)
Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen (Maßnahme für die dauerhafte Sicherung der ökologischen Funktion) muss vor Beginn des geplanten Eingriffs sichergestellt sein.
Die Fertigstellung der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde bei einem Abnahmetermin anzuzeigen.

16. Sollten im weiteren Verfahren oder im Zuge von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden, zu untersuchen und geeignete Maßnahmen festzulegen.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 BayBO handelt, wer den einzelnen Festsetzungen nach § 4 und den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 8 Inkraftreten

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

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat des Marktes Wolnzach hat in der Sitzung vom ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 21 "An der Josef-Schlicht-Straße II" in Geroldshausen in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 21 "An der Josef-Schlicht-Straße II" in Geroldshausen in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

4. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 21 "An der Josef-Schlicht-Straße II" in Geroldshausen in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 21 "An der Josef-Schlicht-Straße II" in Geroldshausen in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4a Abs.3 erneut in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

6. Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Wolnzach, den .....

J. Machold, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Wolnzach, den .....

J. Machold, 1. Bürgermeister

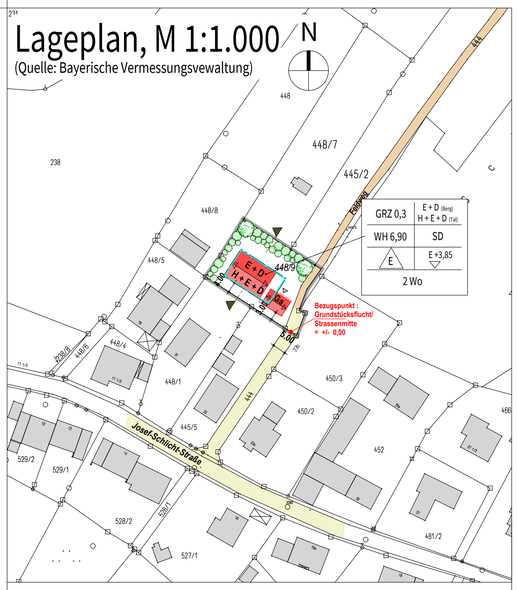
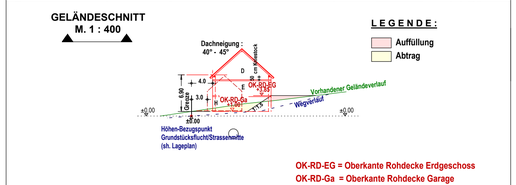
8. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Wolnzach, den .....

J. Machold, 1. Bürgermeister

Markt Wolnzach

Einbeziehungssatzung Nr. 21
"An der Josef-Schlicht-Straße II"

ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 24.09.2024

SATZUNG
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE GMBH
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM