

LAGEPLAN M 1 : 1.000



SATZUNG

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 sowie des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern erlässt der Gemeinderat folgende Einbeziehungssatzung.






§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 und die nachfolgenden Festsetzungen.

§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben i.S.v. § 29 nach § 34 BauGB.




§ 3 FESTSETZUNGEN

-  Geltungsbereich der Satzung
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Ein- und Durchgrünung
-  Ausgleichsfläche

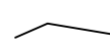

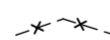
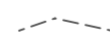


- 1.1 Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.2 Die Fassaden sind als verputzte Lochfassaden auszubilden.
- 1.3 Für Hauptgebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 19-28° zulässig. Für Garagen und überdachte Stellplätze sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.
2. Artenschutz
 - 2.1 Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
 - 2.2 Während der Aktivitätszeit von Amphibien zwischen März und Oktober sind nächtliche Bauarbeiten unzulässig.
 - 2.3 Die Lagerung von Baustoffen und Aushub hat im südlichen Teil des Geltungsbereichs zu erfolgen.
 - 2.4 Vor den Bauarbeiten ist eine strukturelle Vergrämung durchzuführen:
 - Im Winter (Oktober bis Februar) vor Baubeginn sind sämtliche Gehölze auf der Eingriffsfläche bodennah zu entfernen und als Verstecke geeignete oberirdische Strukturen, wie große Steine, Totholz etc. zu entfernen.
 - Ab April ist die Vegetation durch mehrmalige, intensive Mahd kurz zu halten. Das Mahdgut ist zu entfernen.
 - Eingriffe in den Boden, wie das Roden von Wurzelstöcken, sind auf Ende April/Anfang Mai und September/Oktober zu beschränken.
 - 2.5 Alternativ ist die Baufläche im Norden durch einen Amphibienschutzzaun zu sichern.

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 3.1 Innerhalb Fläche für den Ausgleich ist eine extensiv genutzten Streuobstwiese zu entwickeln:
 - 3.2 - Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands: 3 Schnitte pro Jahr in den ersten 5 Jahren, erster Schnitt ab 15. Juni, Abtransport des Mähguts von der Fläche, anschließend Umstellung auf maximal 2 Schnitt pro Jahr, Mahd im Sommer ab 15. Juli, zweiter Schnitt September / Oktober, jährlich 10 % auf jährlich wechselnden Flächen als Brache belassen, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
 - 3.3 - Entwicklung Obstanger durch fachgerechte Pflanzung, Entwicklung und Pflege von heimischen Obstbäumen: Pflanzung von mind. 1 Obstgehölz je 100 m² Ausgleichsfläche, Mindestqualität H 2xv STU 10-12, die Verwendung von alten bewährten Obstsorten wird empfohlen, fachmännischer Erziehungsschnitt in den ersten 5 – 7 Jahren nach Pflanzung sowie Erhaltungs- und Auslichtungsschnitt ab dem 10. Standjahr,
 - 3.4 - die Obstbäume sind dauerhaft zu sichern, zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind in entsprechender Qualität zu ersetzen.
 - 3.5 - Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.
 - 3.6 - Kennzeichnung der Flächen gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Eichenpfosten im Abstand von 15-20 m, Durchmesser mind. 10 cm, Länge mind. 1,20 m.

§ 4 VERFAHREN

1. Der Gemeinderat hat am 23.08.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Pfaffing" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.09.2023 ortsüblich bekannt gegeben und im Internet veröffentlicht.
2. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 04.09.2023 bis einschließlich 04.10.2023 die Möglichkeit, sich zum Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 31.08.2023 zu äußern.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 31.08.2023 fand in der Zeit vom 04.09.2023 bis einschließlich 04.10.2023 statt.
4. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 15.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 15.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung.
6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom _____ die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom _____ als Satzung erlassen.
Amerang, den
 Werner Fröwis
(Zweiter Bürgermeister)
7. Ausgefertigt,
Amerang, den
 Werner Fröwis
(Zweiter Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Amerang, den
 Werner Fröwis
(Zweiter Bürgermeister)

HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Flurnummer, z.B. 402
-  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Bebauung Bestand
-  Höhenlinie Bestand (Äquidistanz 0,5 m) mit Höhenangabe [m ü.NHN], z.B. 512,00 m ü.NHN

Zahl der Stellplätze

Es gilt die Satzung über die Anzahl, Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Amerang.

Abstandsflächen

Für die Berechnung der Abstandsflächentiefe gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Amerang.

Immissionen

Auf Flur Nrn. 392 und 397 befindet sich eine landwirtschaftliche Biogasanlage. Temporäre Beeinträchtigung sind zu dulden.

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit.

Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Schutz vor Schäden durch Wasser

Gebäude sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude muss mind. 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte und Zugänge wasserdicht und ggf. auftriebsicher). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Es dürfen keine Geländeänderungen durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umleiten können.

PLANUNGSGRUNDLAGEN

Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1.000, Stand Februar 2022, Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG): Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de). Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

GEMEINDE AMERANG
LANDKREIS ROSENHEIM



Einbeziehungssatzung "Pfaffing"

Flur Nrn. 367T, 400T, 402T, 403T, 403/1T und 405T,
Gemarkung Evenhausen

FASSUNG: Entwurf 15.11.2023

ZEICHNUNGSMAßSTAB: M 1 : 1.000

Planung

plg | Planungsgruppe
Strasser

Marienstraße 3
83278 Traunstein

Tel: 0861 / 98 987 0
Fax: 0861 / 98 987 50
info@plg-strasser.de

Format 580 / 515

JU / LH / KAI

BV 22079