

Einbeziehungssatzung Nr. 23 "An der Hochstraße"

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. 23 "An der Hochstraße"
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.

Anlage:
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – sAP
vom 18.01.2024 (Büro Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt)



§ 1 Gegenstand

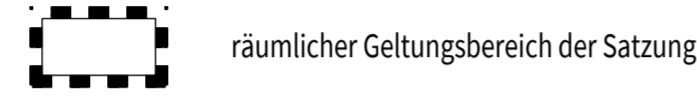
Das im Außenbereich liegende Plangebiet „An der Hochstraße“ in Niederlauterbach wird als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt.

§ 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Niederlauterbach wird durch folgendes Außenbereichsgrundstück abgerundet: Teilfläche Fl.-Nr. 119 der Gemarkung Niederlauterbach. Die Erschließung erfolgt über die angrenzende Hochstraße mit der Fl.-Nr. 434/11 der Gemarkung Niederlauterbach.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niederlauterbach, sind im Lageplan vom 18.01.2024 dargestellt. Dieser ist Bestandteil 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 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 GR 150 m² Grundfläche je Parzelle
- 1.2 U+II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Untergeschoss als Vollgeschoss mit zwei weiteren Vollgeschossen
- 1.3 WH 7,0 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
- 1.4 SD/FD Es sind nur Satteldächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 37° oder Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° zulässig
- 1.5 U + 425,0 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen
in Meter über Normalhöhennull
- 1.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Rohfußbodens Untergeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm über- oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

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

- 2.1 nur Doppelhäuser zulässig
- 2.2 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Parzelle
- 2.3 Baugrenze
- 2.4 Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

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

- 3.1 Nebenanlagen
Diese sind innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Ihre Höhe darf max. 2,5 m betragen. Zusätzlich ist eine Nebenanlage in Form eines Gartenhauses auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen nach § 4 Punkt 4 dieser Satzung zulässig. Zusätzlich ist ein nicht überdachter Stellplatz außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 private Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Umgrenzungen von Flächen für Garagen und Stellplätze
- 4.3 von baulichen Anlagen freizuhaltende Fläche und mit Geh-/Fahr-/Leitungsrecht zugunsten des Marktes Wolnzach zu belastende Fläche

5. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-Nutzung zulässig. Bei Flachdächern dürfen die Photovoltaik-Module aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,0 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird. Auf dem Hauptgebäude ist eine Fläche von mindestens 15 m² mit Photovoltaik-Modulen vorzusehen.

6. Grünordnung

- 6.1 Private Grundstücksflächen zur Ortsrandeingußung
- 6.2 von Einzäunung freizuhaltende Fläche und mit Geh-/Fahr-/Leitungsrecht zugunsten des Marktes Wolnzach zu belastende Fläche

- 6.3 Neupflanzung von Bäumen
H heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (Großbaum - mittelgroßer Baum)
O Obstbaum in lokaltypischer Sorte mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand
Mindestpflanzqualität jeweils: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mind. 12-14 cm
Stückzahlen und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung (vom dargestellten Standort kann bis 5 m abgewichen werden)
- 6.4 Anpflanzungen von Strauchhecken
Artenauswahl in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation, z.B.:
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Pflanzdichte: als 1- bis 2-reihige Pflanzung,
Pflanzraster 1,0 x 1,5 m,
min. 3-5 Stück einer Art sind zusammen zu pflanzen.
Mindestpflanzqualität: Strauch, 2xv, 60-100 cm
autochthones Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland)

- 6.5 Zeitpunkt der Pflanzungen
Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Pflanzenausfälle sind umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- 6.6 Bei der Bauausführung sind die Vermeidungsmaßnahmen gemäß "Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" (Büro Norbert Einödshofer, Landschaftsarchitekt vom 18.01.2024) zu beachten.

§ 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

Es sind nur rote oder rotbraune Dacheindeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig. Flachdächer und sind nur mit begrüntem Flachdach zulässig. Dächer von Nebenanlagen sind in anderer Dachform- und -deckung zulässig.

2. Fassadengestaltung

Es sind nur helle Fassaden zulässig. Dunkle Fassadenmaterialien - ausgenommen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. zur Wärmegewinnung) - sind nicht zulässig.

3. Außengestaltung

Stellplätze, Zufahrten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 5 BayBO)
Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

§ 6 Hinweise durch Planzeichen und Text

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. z.B. 1059 Flurstücksnummer
- 3. Gebäudevorschlag mit Firstrichtung und Garage
- 4. bestehendes Gebäude
- 5. Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
- 6. bestehender Kanal, ca.-Lage
- 7. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 8. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutragenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
- 9. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstoffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01. 08. 2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.
- 10. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
- 11. Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

- 12. Es gilt die Stellplatzsatzung des Markt Wolnzach zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung.
- 13. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- 14. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, darstellen.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

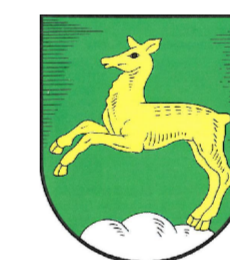
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 BayBO handelt, wer den einzelnen Festsetzungen nach § 4 und den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 8 Inkrafttreten

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

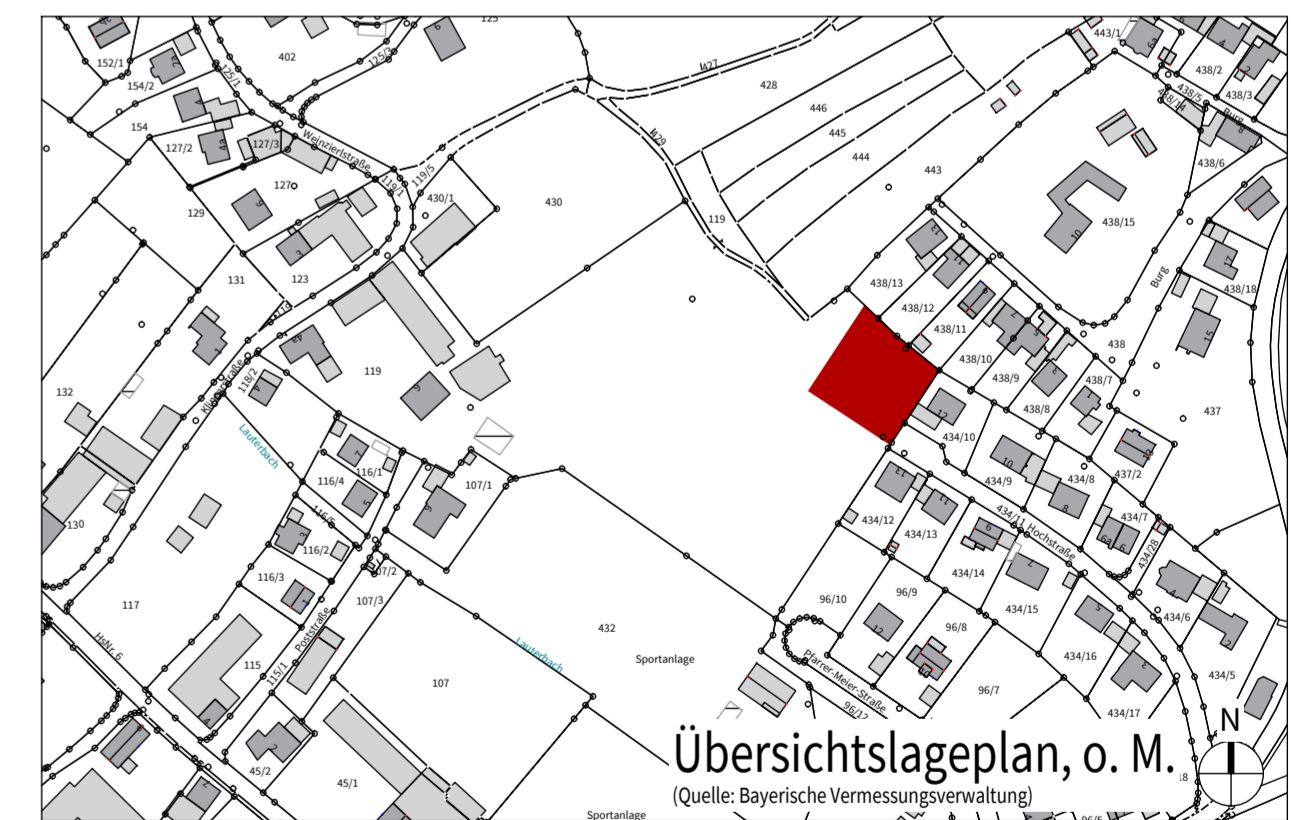
Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.06.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung Nr. 23 "An der Hochstraße" in Niederlauterbach im vereinfachten Verfahren (§ 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 25.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.08.2023 bis 15.09.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 01.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht und es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).
- Zum Entwurf der Satzung in der Fassung vom 25.04.2023 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2023 bis 15.09.2023 beteiligt.
- Der Markt Wolnzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 18.01.2024 die Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.01.2024 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Markt Wolnzach, _____
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss vom 18.01.2024 wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Markt Wolnzach, _____
(Jens Machold, 1. Bürgermeister)



Markt Wolnzach

Einbeziehungssatzung Nr. 23 "An der Hochstraße"



ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 18.01.2024

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

GRÜNORDNUNG
NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN

W. Eichenseher

N. Einödshofer

H. Feiler