Maßstab 1 : 500

SATZUNG

über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Berging (Satzung "Berging West")

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Attenkirchen folgende Satzung über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich Berging (Einbeziehungssatzung).

1. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)
- private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- zu pflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Abgrenzungslinie der Ausgleichsfläche
- vorhandener Gehölzbestand, im Geltungsbereich der Satzung zu erhalten
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2. PLANZEICHEN ALS HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- 1259/2 Flurstücksnummern z. B. 1259/2
- vorhandene Bebauung im Geltungsbereich
- 450 Isohypsen Bestandsrelief in Meter NN

3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.1
Die vom Geltungsbereich der Satzung erfasste Teilfläche des Flurstücks Nr.1259/Tf,1259/2,1193/2 Gemarkung Sillertshausen wid in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Berging, Bereich "Berging West" einbezogen (§ 34 BauGB).

3.2
Innerhalb der in Ziff. 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den Festsetzungen dieser Satzung durch Planzeichen und Ziff. 3.

3.3
Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
3.3.1 Gebäude und Nebenanlagen sind nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.

3.3.2 Die zulässige Wandhöhe darf 7.00 m nicht übersteigen. Sie wird gemessen ab Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Wand-Dachhaut.

3.3.3 Die zulässige Dachneigung beträgt 18° bis 28°.

3.4
Grundstückszufahrten und Betriebsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Es ist sicher zu stellen, dass durch die neu versiegelten Flächen keine Abflussbeschleunigung oder andere Nachteile für Nachbargrundstücke entstehen.

3.5
Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind sockellos auszuführen. Einfriedungen in freizuhaltenden Sichtfeldern dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

3.6
Private Grünflächen
Ausgewiesene private Grünflächen sind als Wiesen oder Rasen zu erhalten, soweit sie nicht zu bepflanzen sind. Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen sind hier unzulässig.

3.7
Freizuhaltende Sichtfelder
Im freizuhaltenden Sichtfeld für den Straßenverkehr dürfen keine Sichthindernisse geschaffen werden. Gehölzpflanzungen in Sichtfeldern sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Einzelne Hochstammbäume sind im Sichtfeld zulässig, wenn sie bis mindestens 2,5 m Höhe ausgeastet werden.

3.8
Pflanzgebote
Festgesetzte Baumpflanzungen sind gemäß nachfolgender Pflanzliste herzustellen:
Eberesche - Sorbus aucuparia
Vogelkirsche - Prunus avium
Feldahorn - Acer campestre
Pflanzqualifikation: Laubgehölze 3xv.,StU 14-16.
Festgesetzte Strauchpflanzungen sind gemäß nachfolgender Pflanzliste herzustellen:
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
Pflanzabstände: 1,5 m x 1,5 m, Pflanzqualifikation: v. Strauch, 100-150

3.9
Maßgaben für Pflanzgebote
Die Pflanzgebote gemäß Planzeichen sind innerhalb der folgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens fertigzustellen. Unter Pflanzperiode ist der Zeitraum vom 15. Oktober bis 30. April zu verstehen. Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen, bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen und gegen Wildschäden zu schützen. Ausfälle sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für festgesetzte Strauchhecken ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.

3.10
Ausgleichsmaßnahmen
Auf der durch Planzeichen gekennzeichneten Ausgleichsfläche mit Pflanzgeboten sind Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Ziff.3.8 herzustellen. Flächenanteile der Ausgleichsfläche ohne Pflanzgebote sind als Staudenfluren des Typs K122 gemäß BayKompV zu entwickeln. Hierfür ist geeignetes autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

3.11
Artenschutz
Die Maßgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen. Bei jeglicher Bautätigkeit sind die betroffenen Flächen auf Vorkommen wild lebender Tiere zu prüfen. Im Bedarfsfall sind geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

3.12
Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

3.13
Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

4. HINWEISE FÜR DIE BEBAUUNG UND GRÜNORDNUNG DURCH TEXT

4.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.
4.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
4.3 Sämtliche Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.
4.4 Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (DIN 1986 ff.). Im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen sowie Geländeveränderungen ist darauf zu achten, dass keine nachteiligen Wirkungen des Niederschlagswasserabflusses auf Nachbargrundstücke entstehen.
Bei Einhaltung der Vorgaben der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erlaubnisfrei.
Es wird deshalb empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser möglichst breitflächig zu versickern..
4.5 Allgemeiner und besonderer Artenschutz
Die Vorschriften des § 39 BNatSchG zum allgemeinen Artenschutz sowie des § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz sowie Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG sind zu beachten.
Baufeldräumungen sind in der Zeit von Ende August bis Mitte März durchzuführen. Andernfalls sind die Flächen vor Räumung auf das Vorkommen von wild lebenden Tieren zu prüfen. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen erforderlich und artenschutz- oder naturschutzrechtliche Genehmigungen bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
4.6 Bei baulichen Maßnahmen jeglicher Art sind zum Schutz vorhandener Gehölzbestände die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten.

5. VERFAHRENSVERMERKE

zur Satzung der Gemeinde Attenkirchen über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Berging für den Bereich "Berging West" (Einbeziehungssatzung) in der Fassung der Beschlussfassung vom 03.12.2018 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

5.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Attenkirchen hat in der Sitzung vom 03.02.2014 die Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) beschlossen.

5.2 Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr.3 u. § 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB) hat während der Zeit vom 31.07.2018 bis 03.09.2018 stattgefunden.

5.3 Der Gemeinderat der Gemeinde Attenkirchen hat mit Beschluss vom 3.12. 2018 die Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Attenkirchen, den 21.05.2019

.....
Bormann, Erster Bürgermeister (Siegel)

5.4 Die Satzung wurde am 22.05.2019 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 214 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Einbeziehungssatzung und der Begründung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ausgefertigt:

Attenkirchen, den 23.05.2019

.....
Bormann, Erster Bürgermeister (Siegel)

Übersichtsplan

Einbeziehungssatzung "Berging West"
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Ortsteil Berging,
Flurstücke Nr. 1259/2, 1259/Tf, 1193/2
Gemarkung Sillertshausen

Gemeinde Attenkirchen

Maßstab: 1 : 500
Datum: 11.06.2018
Änderungen: 03.12.2018

Entwurfsverfasser:
LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO SCHNEIDER
A. Schneider
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner
Wolframstr.14
83395 Bellingsdorf
Ukrs.: Freising
Tel. 08189893033, Fax 08189893034
E-Mail: Schneider-Wolfersdorf@online.de
gefertigt:
Billingsdorf, 03.12.2018
Albert Schneider