GEMEINDE
HURLACH

Landkreis Landsberg am Lech

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Hurlach, Flurstück-Nr. 124/1“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Fassung vom 03.11.2020

Projektnummer: 20108

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Werner Dehm.

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4

§ 1 Geltungsbereich 4
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben....4
§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen 4
§ 4 Naturschutzfachlicher Ausgleich 6
§ 5 Festsetzungen zum Artenschutz....
§ 6 Inkrafttreten 6

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 7

1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten....7
2. Niederschlagswasser 7
3. Immissionsschutz 8
4. Wärmepumpen-Systeme....9
5. Denkmalschutz....9
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz 10

PRÄAMBEL

Die GEMEINDE HURLACH erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

Einbeziehungssatzung

„Hurlach, Flurstück-Nr. 124/1“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Inhalt der Einbeziehungssatzung

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Hurlach, Flurstück-Nr. 124/1“ der GEMEINDE HURLACH gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 03.11.2020

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Die Einbeziehungssatzung besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 03.11.2020 mit:

- Geltungsbereich, M 1: 500
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 03.11.2020 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gem. dieser Satzung festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten diese Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(1) Maß der Baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Grundfläche

   gem. § 16 und § 18 BauNVO

   Es ist eine überbaute Grundfläche von max. 200 m² für den Hauptbaukörper zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

3. Die Wandhöhe darf max. 4,80 m, die Gesamthöhe darf max. 10,50 m betragen.

4. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Diese darf maximal +0,30 m über dem höchsten Punkt der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist.

5. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

6. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

7. Wenn das zu bebauende Flurstück nicht an einer zugeordneten Erschließungsstraße liegt, ist die bezugshöhe vor Ort gemeinsam mit Bauherr, Vermesser und

dem Bauamt (Gemeinde und/oder Landratsamt) für den Bauantrag festzulegen und schriftlich zu dokumentieren.

(2) Vollgeschosse:
gem. § 18 BauNVO

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Das zweite Vollgeschoß muss sich im Dachgeschoß befinden. (E+D).

(3) Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hurlach in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 25.02.2010 ist anzuwenden.

Garagen sind nach § 12 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO und Art.6 (9) BayBO auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

(4) Gestaltungsfestsetzungen
Art. 81 BayBO

Dachformen, Dachneigungen

Für das Hauptgebäude ist ein Satteldach, mit einer Dachneigung von 40° bis 48° zulässig. Quergiebel sind zulässig.

Als Dachaufbauten sind Dachgauben mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

(5) Private Grünflächen

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

   Es sind innerhalb der Grundstücksfläche mindestens zwei heimische Laubbäume der II. Ordnung oder alternativ zwei Obstbäume in mindestens folgender Pflanzqualität zu pflanzen: Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang (StU) von mind. 14-16 cm.

2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

   Innerhalb der Grenzen mit Bindungen von Bepflanzungen sind zweireihige heimische Strauchgruppen in der Länge von 19 m zu pflanzen.

Die nicht mit Erschließungsflächen, Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen; Steingärten o.ä. sind nicht zulässig.

§ 4 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

Aufgrund des planbedingten Eingriffes in Natur und Landschaft ist gem. Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereiches eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche in der Größe von 200 m² gem. § 9 Abs. 1a BauGB herzustellen.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Hinweis: Der naturschutzfachliche Ausgleich ist entsprechend dinglich durch den Antragsteller zu sichern und die Fläche muss in das Ökoflächenkataster eingetragen werden.

(1) Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche: Mischwaldaufforstung

Herstellungsmaßnahmen:

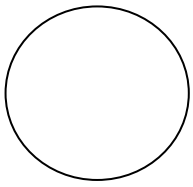
Auf der Fl. Nr. 1550, Gemarkung Hurlach ist von der östlichen Grenze nach Westen eine Mischwaldaufforstung mit heimischen Arten in der Größe von mind. 200 m² herzustellen.

§ 5 INKRAFTTRETEN

Die Einbeziehungssatzung „Hurlach, Flurstück-Nr. 124/1“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

GEMEINDE HURLACH, den … … …



.....

Andreas Glatz

1. Bürgermeister Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

Laubbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Acer campestre* Feld-Ahorn
- *Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Tilia cordata* Winter-Linde

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Laubbaumarten ergänzt werden.

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Malus sylvestris* *Holzapfel*
- *Malus domestica, in Sorten* *Apfelbaum*
- *Prunus avium, in Sorten* *Vogel-Kirsche*
- *Prunus cerasus, in Sorten* *Sauerkirsche*
- *Prunus domestica, in Sorten* *Zwetschge*
- *Pyrus communis, in Sorten* *Birnenbaum*

Die getroffene Auswahl kann durch weitere regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem, deshalb ist das unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem privaten Grundstück zu versickern.

In Ausnahmefällen, wie unter anderem bei ungeeignetem Untergrund, kann eine Einleitung in das vorhandene öffentliche Kanalisationsnetz über eine entsprechend dimensionierte Rück-

haltung und starke Drosselung erfolgen. Dies muss im Bedarfsfall festgelegt werden. Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieser Einbeziehungssatzung für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung kann je nach Menge notwendig sein.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche

Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: https://www.energieatlas.bayern.de

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. DENKMALSCHUTZ

5.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDschG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

6.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.