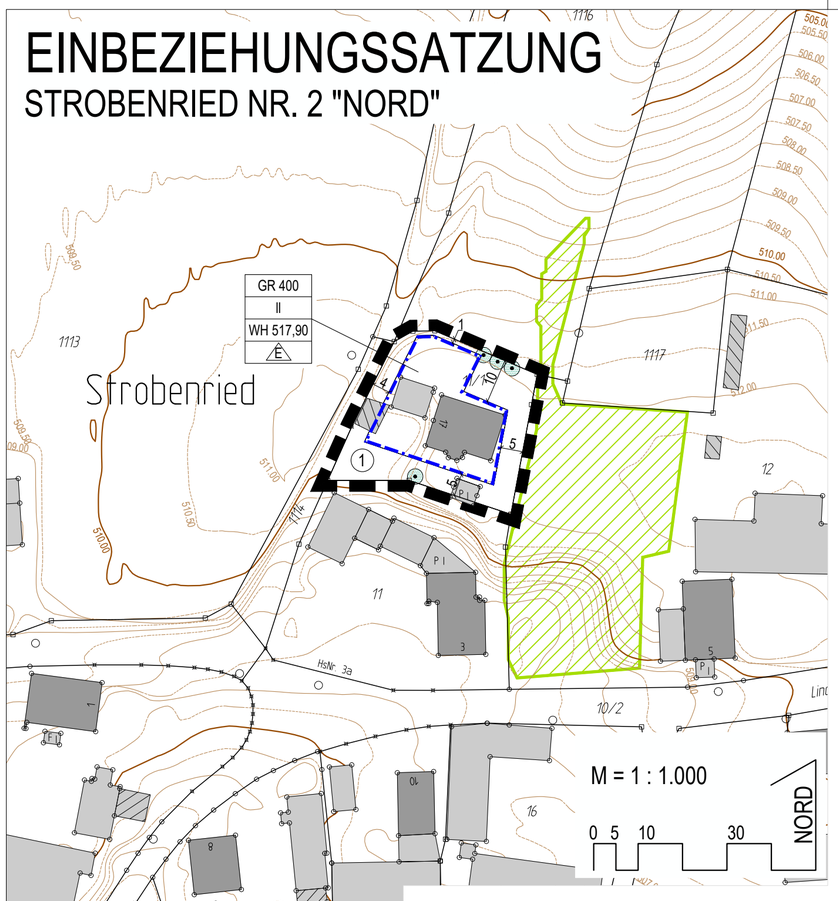
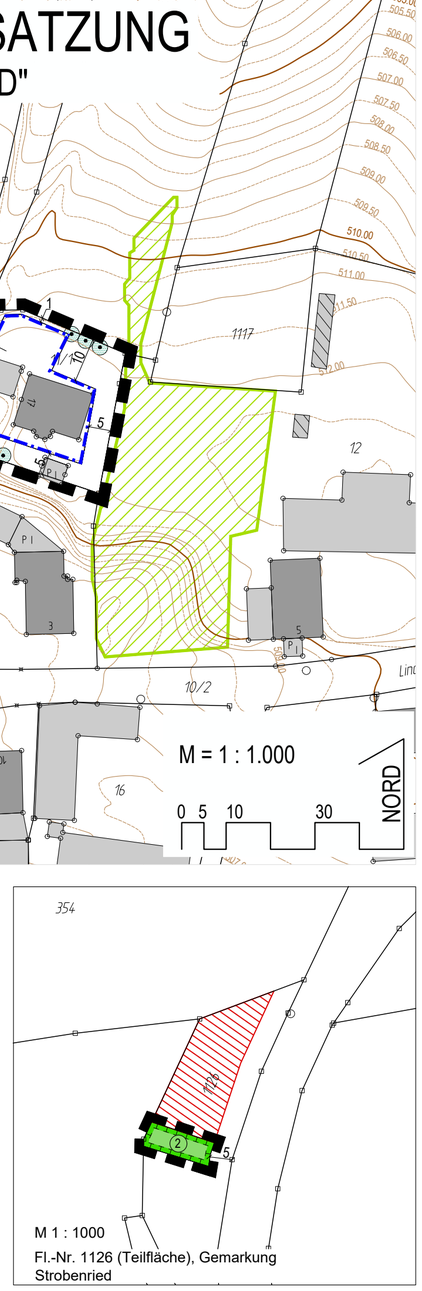
EINBEZIEHUNGSSATZUNG
STROBENRIED NR. 2 "NORD"





1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Gerolsbach erlässt aufgrund

- des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO),
- des Art. 23 Gemeindeordnung (GO),
- der BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- und der Planzeichenverordnung (PlanzV),

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

folgende Einbeziehungssatzung Strobenried Nr. 2 "NORD":

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (Fl.Nr. 11/1, Gemarkung Strobenried) sind in der Planzeichnung dargestellt. Diese ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche (1) (Einbeziehungssatzung) und (2) (Ausgleichsfläche).

1.2 Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs (1) werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Strobenried einbezogen.
Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Darüber hinaus gelten für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs die im Folgenden aufgeführten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise.

2. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Zusammengebaute Gebäude zählen als ein Wohngebäude.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 400 — max. zulässige Grundfläche GR in qm, z.B. 400 qm

3.2 Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,6 überschritten werden. Maßgeblich ist dabei die Fläche des Baugrundstücks auf der Fl.Nr. 11/1.

3.3 II — max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. II = 2 Vollgeschosse

3.4 WH 517,90 — max. zulässige Wandhöhe WH in m ü. NHN, z.B. 517,90 m ü. NHN

Die max. zulässige Wandhöhe ist traufseitig zu messen am Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

4. Baugrenze

Abstandsflächen sind gem. BayBO Art 6 sind einzuhalten. Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.8 BayBO) dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

5. E — Es wird die offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind nur Einzelhäuser

6. Bauliche Gestaltung
Als Dachform sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 28° - 42° zulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind darüber hinaus auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.
Dacheindeckungen sind mit nicht glänzenden Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun oder als extensives Gründach auszuführen.
Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen) auf den Dachflächen sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren, bzw. in die Dachfläche zu integrieren.

7. Einfriedungen
Als Einfriedungen sind Zäune mit senkrechter Lattung oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Sie sind ohne Sockel und mit mindestens 0,10 m Bodenfreiheit auszuführen. Einfriedungen mit durchgängigen Flächen, Mauern oder Formschitthecken sind unzulässig. Einfriedungen innerhalb der Ausgleichsflächen sind unzulässig.

8. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

9. Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und weitere befestigte Flächen sind wasserdurchlässig und versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, etc.)

10. Grünordnung

10.1 Pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum (Art und Mindestqualität gem. 10.4) zu pflanzen. Planzeichnerisch festgesetzte zu erhaltenden Bäume (10.3) können angerechnet werden.

10.2 Geschlossene Hecken nur aus Laubgehölzen zulässig. Schnitthecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind unzulässig.

10.3 zu erhaltender Laub-/Obstbaum

Zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind während der Bauphase fachgerecht zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gem. Mindestqualität (10.4) zu ersetzen.

10.4 Zulässige Arten und festgesetzte Mindestpflanzqualitäten: Obstbaum, Halb- oder Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 - 14 cm oder heimische Laubbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm.

10. 5 Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung folgenden Pflanzperiode herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb eines Jahres entsprechend der Festsetzung 10.3 dieser Satzung zu ersetzen.

11. 5 — Maßzahl in m, z.B. 5,0

12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Maßnahmen für Natur und Landschaft

12.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

12. 2 Den Eingriffen durch die Satzung wird eine 85 qm große Fläche auf der Fl.Nr. 1126, Gemarkung Strobenried, als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

Entwicklungsziel: natürlich gestufter Waldrand mit niedriger Strauchschicht und Krautsaum

Herstellungsmaßnahmen:
- 3-reihige autochthone Strauchpflanzung aus Sträuchern der festgesetzten Pflanzliste anschließend an den Waldrand. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Reihen sind versetzt zueinander anzulegen.
- Mindestqualität Strauch: mind. 1x verpflanzter Strauch mit mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
- Pflanzliste: Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schlehe, Hasel, Hartriegel
- anschließender Krautsaum durch Ansaat mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, 100% Blumen, Aussaatstärke 2 g/m²)
- Vor der Ansaat ist die Fläche zu grubbern. Nach erfolgter Ansaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen.

Pflegemaßnahmen:
- Der Krautsaum ist 1-mal pro Jahr, ab dem 15.07. zu mähen. Im ersten Jahr nach Ansaat (und je nach Entwicklung auch im zweiten Jahr) ist eine zweite Mahd ca. 6-8 Wochen nach dem ersten Schnitt durchzuführen.
- Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren.
- Ausfallende Sträucher sind in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.
- Die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

13. Bauliche und technische Maßnahmen für erneuerbare Energien und KWK
Für die Dachflächen (Satteldächer) wird die Errichtung von Photovoltaik-Modulen verpflichtend. Bei Einfamilienhäusern wird eine Mindestfläche von 20 m² je Haus für Photovoltaik-Module festgesetzt. Damit kann der Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts bilanziell durch eigene Photovoltaik-Module fast gedeckt werden (etwa 3.500 kWh).

§ 3
Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

- 11/1 — bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer z.B. 11/1
- bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
- 504 — Höhenschichtlinien in m ü. NHN
- amtl. kartiertes Biotop mit Nr.
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Rahmen der Einbeziehungssatzung Strobenried Nr. 1 "Ost" vom 15.02.2022 (413 qm, Entwicklungsziel: natürlich gestufter Waldrand mit niedriger Strauchschicht und Krautsaum)

2. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

3. Es ist lokal mit Schichtwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Ebenerdige Hauszugänge, Kellergeschosse und deren Öffnungen sind wasserdicht auszuführen, Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

4. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch nachts, an Wochenenden und Feiertagen, zu rechnen.
Es wird insbesondere auf Lärm- und Geruchsimmissionen aus der umliegenden Landwirtschaft - vor allem zur Erntezeit – hingewiesen, diese sind als ortsüblich anzusehen.

5. Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und –durchführung zu beachten.
Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat die Gehölzbeseitigung lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. zu erfolgen.

6. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

7. Auch für festgesetzte Pflanzungen gelten die gesetzlichen Regelungen der Art. 47 ff. AGBGB.

8. Abfalltonnen sind an der Lindenstraße / der St.-Leonhard-Straße zur Abholung bereitzustellen.

9. Gem. Art. 16 Abs. 4 Satz 2 BayWaldG ist dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen als untere Forstbehörde schriftlich (z. B. durch Vorlage des Lieferscheins) der Abschluss der Aufforstung (Strauchpflanzung als Ausgleichsmaßnahme auf der Fl.Nr. 1126, Gemarkung Strobenried) nachzuweisen.

10. Die Vorgaben des Forstlichen Vermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind bei erforderlichen Pflanzmaßnahmen auf der Fl.Nr. 1126, Gemarkung Strobenried einzuhalten.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs.1 BayBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5
Inkrafttreten

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

VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Gerolsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... beschlossen.

5. Ausgefertigt

Gerolsbach, den .....

.....
Martin Seitz
Erster Bürgermeister

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gerolsbach, den .....

.....
Martin Seitz
Erster Bürgermeister

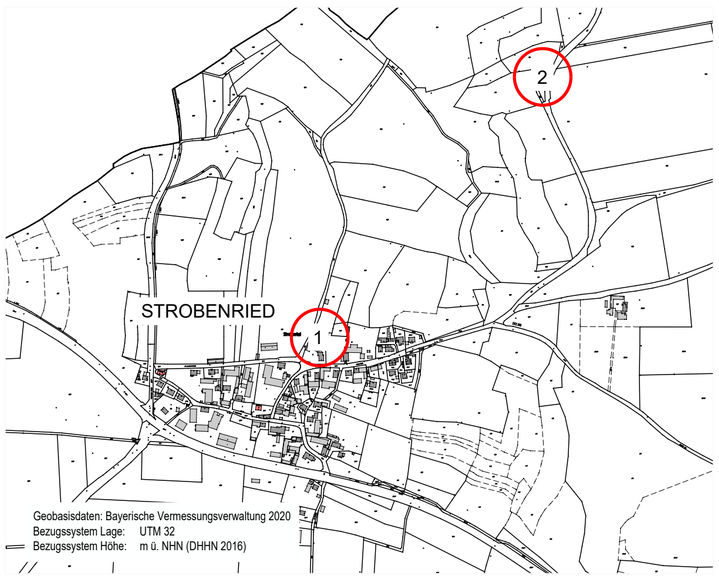
Siegel

GEMEINDE GEROLSBACH
LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
STROBENRIED NR. 2 "NORD"

Fassung zur Veröffentlichung im Internet und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 u. 3 i.V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 17.09.2024

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3013.202

Wipfler PLAN