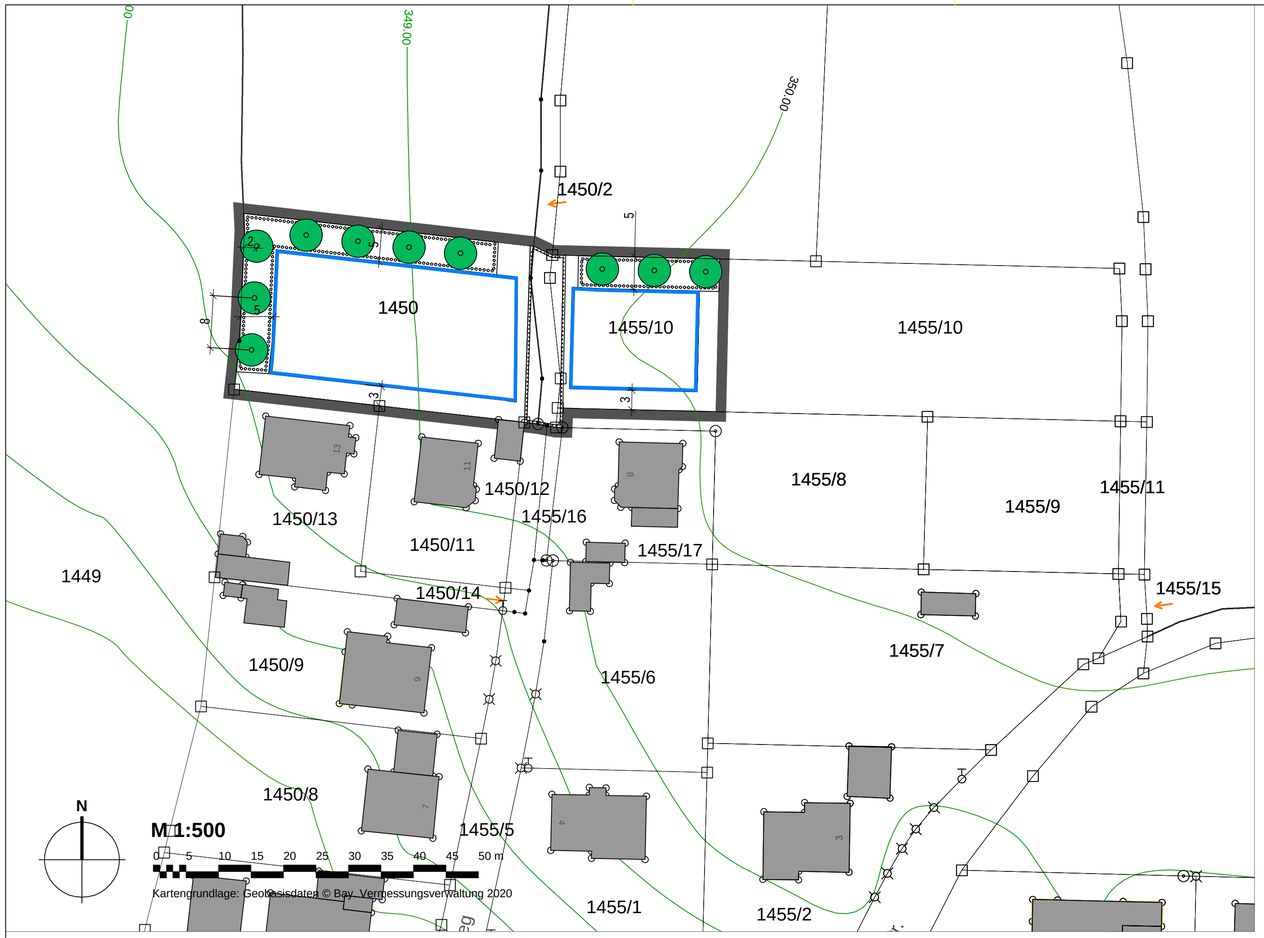

9. Eingrünung

Zur Einbindung in die Landschaft ist innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ eine Reihe Obstgehölze an den Grundstücksgrenzen im Norden und Westen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Falle eines Ausfalls sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Der Abstand zwischen den Gehölzen soll min. 8 m betragen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Für die Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Abstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von 2 m, vom Stamm gemessen, sind einzuhalten. Die Obstgehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigstellung der Gebäude anzulegen.
Es sind Arten der Sortenliste der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege in den jeweils angegebenen Größen zu pflanzen:

Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm
Regionaltypische Obstbäume - Regionaltypische alte Streuobstsorten -Zwetschge, Birne, Apfel (gemäß Streuobst - Sortenliste LRA Roth, Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege)

§ 4
Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Es sind insgesamt 1.807 Wertpunkte nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur (2021) zu kompensieren. Ausgenommen aus der Berechnung sind die Teilflächen, bei denen keine Verschlechterung des Umweltzustandes zu erwarten ist. Als Ausgleich wird ein Teilstück der Fl.-Nr. 1468 Gemarkung Leerstetten herangezogen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt durch Waldumbau. Hierfür werden zunächst die Traubenkirschen aus dem Bestand entfernt. In diesem Waldbestand sollen vor allem Eichen und weitere heimische Baumarten als Mischkultur gefördert werden. Die Aufwertung entspricht 4 Wertpunkten/m². Es wird eine Fläche von 452 m² Wald als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Eine Anpflanzung von geeigneten Gehölzen erfolgt in Absprache mit dem zuständigen Förster.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lage und Größe der Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1468 Gemarkung Leerstetten (Maßstab 1:1000)

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Schwanstetten hat in der Sitzung vom …… die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenweg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ……ortsüblich bekanntgemacht.

2) Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenweg in der Fassung vom …… wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… beteiligt.

3) Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenweg in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… öffentlich ausgelegt.

4) Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Schwanstetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom …… die Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenweg in der Fassung vom …… als Satzung beschlossen.

Schwanstetten, den **……**

(Siegel)

. . . . . .

(1. Bürgermeister)

5) Ausgefertigt

Schwanstetten, den **……**

(Siegel)

. . . . . .

(1. Bürgermeister)

6) Der Satzungsbeschluss zu Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenweg wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schwanstetten, den **……**

(Siegel)

. . . . . .

(1. Bürgermeister)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a)

Verkehrsflächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Schwanstetten und dem Freistaat Bayern zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

Bemaßung in Metern

PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenzen

z.B. 1450 Flurnummern

bestehende Gebäude
mit Hausnummer

z.B. 349,00 Höhenschichtlinien in Metern über NHN

Präambel

Die Marktgemeinde Schwanstetten erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung folgende Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenstraße.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Mittelhembach umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 1450, 1450/2, 1455/8, 1455/10, Gemarkung Leerstetten. Die Grenzen des Geltungsbereiches ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1:500. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den textlichen Festsetzungen des § 3 der vorliegenden Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3
Textliche Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Die Grundflächenzahl beträgt 40 vom Hundert (GRZ 0,4).
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Außerhalb der als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, wenn sie jeweils eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten.
3. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
4. Die Firsthöhe darf eine Höhe von 10,5 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten.
5. Dächer von Hauptbaukörpern sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 25 - 35 Grad bezogen auf die Horizontale sowie mit First in west-ost-Ausrichtung auszubilden.
6. Innerhalb der als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastend festgesetzten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der dargestellten Breite zugunsten der Gemeinde Schwanstetten und dem Freistaat Bayern festgesetzt.
7. Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.
8. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern oder über Retentionszisternen gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten.
9. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:
   Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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.
2. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen durch Land- und Forstwirtschaft sind zu jeder Zeit zu dulden.

Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2020

Markt Schwanstetten
Rathausplatz 1
90596 Schwanstetten

Einbeziehungssatzung Mittelhembach - Karolinenweg nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	05.07.2022	05.07.2022	1260-3

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Markert, Merdes

Bearbeitung:
Martina Häring
Aline Schnee

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung: Entwurf

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten