

10. 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 beplanten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusaen und extensiv zu bewirtschaften. Für die Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 12 (Fränkisches Hügelland) zu verwenden. Die Abstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von 2 m, vom Stamm gemessen, sind einzuhalten. Die gesetzlichen Grenzabständen gem. AGBGB 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 vervflanzt, 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 Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach dem Baugesetzbuch**  
 Es sind insgesamt 2.701 Wertpunkte nach dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur (2021) zu kompensieren. Ausgenommen aus der Berechnung sind die Teilflächen (400 m²), bei denen keine Verschlechterung des Umweltzustandes zu erwarten ist, bzw. die Eingrünung erfolgt. Als Ausgleich wird ein Teilstück der Fl.-Nr. 1468 Gemarkung Leerstetten herangezogen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt durch Waldumbau. Hierfür werden zunächst vor Baubeginn invasive Arten, v.a. spätblühende Traubenkirschen, sowie wenig vitale Kiefern aus dem Bestand entfernt. In diesem Waldbestand sollen vor allem Eichen und weitere heimische Baumarten als Mischkultur gefördert werden. Die Fläche ist regelmäßig auf aufkommende invasive Arten vor allem spätblühende Traubenkirsche zu kontrollieren. Die invasiven Arten sind zu entfernen. Die Aufwertung entspricht 7 Wertpunkten/m².

Die Fläche ist zum Schutz vor Wildverbiss einzuzäunen. Bei Einzäunung ist wegen der Durchgängigkeit für Tiere ein Mindestabstand von 15 cm vom Boden einzuhalten. Die Zäunung ist regelmäßig auf Sturmschäden zu kontrollieren. Es wird eine Fläche von 452 m² Wald als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Eine Anpflanzung von geeigneten Gehölzen erfolgt entsprechend der Pflanzliste.

- Pflanzliste Ausgleichsfläche:
- Stiel-Eiche Quercus robur
  - Traubeneiche Quercus petraea
  - Hainbuche Carpinus betulus
  - Winter-Linde Tilia cordata
  - Feld-Ahorn Acer campestre
- Natürlich auftretende heimische Arten können im Bestand erhalten bleiben.

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

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1) Der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Schwanstetten hat in der Sitzung vom 18.07.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenweg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenweg in der Fassung vom 18.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2022 bis 21.09.2022 beteiligt.
- 3) Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenweg in der Fassung vom 18.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2022 bis 21.09.2022 öffentlich ausgelegt.
- 4) Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenweg in der Fassung vom 07.10.2022 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.11.2022 bis 18.11.2022 erneut beteiligt.
- 5) Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenweg in der Fassung vom 07.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.11.2022 bis 18.11.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
- 6) 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)

.....  
 (Erster Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

Schwanstetten, den .....

(Siegel)

.....  
 (Erster Bürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zu Einbeziehungssatzung Mittelhembach-Karolinenweg wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 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)

.....  
 (Erster 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 mit Grenzpunkten
  - Flurnummern
  - bestehende Gebäude mit Hausnummer
  - Höhengichtlinien 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. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), 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-Karolinenweg.

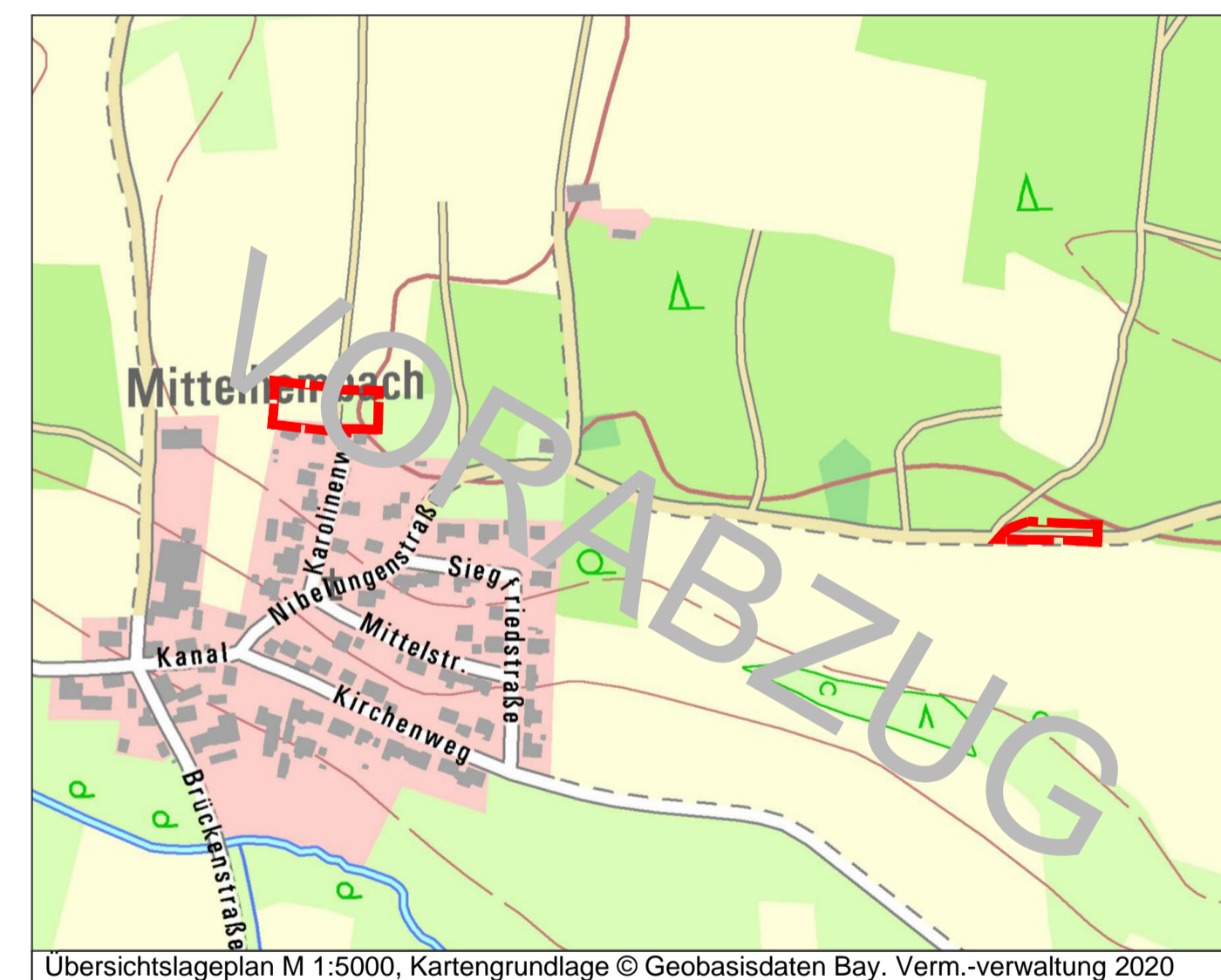
- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
 Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Mittelhembach umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 1450, 1450/2, 1455/8, 1455/10, Gemarkung Leerstetten. Die Grenzen des Geltungsbereiches ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1:500. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches 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. 3 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. Unverschlussten 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 Denkmal-schutzbehörde 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.
  3. Bei Einzäunung ist ein Mindestabstand von 15 cm zum Boden einzuhalten.
  4. Die Baufeldfreiräumung und Beseitigung von Vegetationsbeständen ist nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist der Nachweis, dass keine Vögel im Baufeld oder in den Gehölzen brüten, durch einen Fachmann zulässig.
- Nachbaustellen sind unzulässig. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen aufzustellen.
- Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden.



**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	21.11.2022	21.11.2022	1260-6

Bearbeitung: Martina Häring, Aline Schnee

**Rechtsverbindliche Fassung**

Unterschrift des Planers:

**TB MARKERT**  
 Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pillenerthaler Str. 34, 90459 Nürnberg, Tel. (0911) 999876-0, Fax (0911) 999876-54, info@tb-markert.de, https://www.tb-markert.de