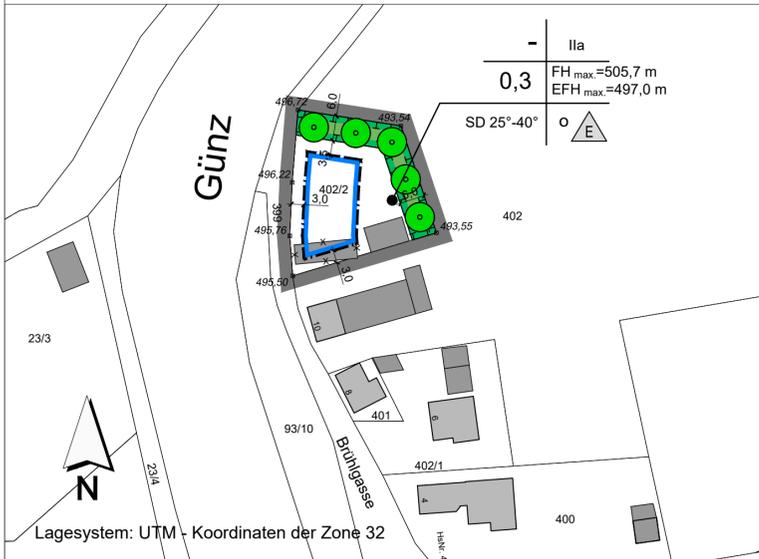


Einbeziehungssatzung "Flur-Nr. 402/2, Gemarkung Oberegg", Gemeinde Wiesenbach



ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Wiesenbach erlässt aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende städtebauliche Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 29 BauGB nach § 34 BauGB sowie den nachstehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

- Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
- Maßzahl in Metern
- Grundflächenzahl
- zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Zulässige Dachform für Hauptgebäude: Satteldach
- Zulässige Dachneigung in Grad
- Die Firsthöhe darf eine Höhe von 505,7 m ü. NN nicht überschreiten
- Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf eine Höhe von 497,0 m ü. NN nicht überschreiten
- Pro Wohnung sind zwei Stellplatzmöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
- Vor Garagen sind Aufstellflächen von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
- private Grünfläche - Ortsrandeingrünung

15. zu pflanzender Baum

Ein Verschieben der gemäß standortbezogenen Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäume ist zulässig, sofern die in der Planzeichnung dargestellte Gesamtzahl der Baumstandorte verwirklicht wird. Es sind Obstbäume altbewährter Lokalsorten als Hochstämme (StU 10-12 cm) bzw. Laubbäume der Artenauswahl 1 zu verwenden.

Artenauswahl 1:			
Arten für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen			
Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm			
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllo</i>	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer plantanoides</i>	Wildbirne	<i>Prunus pyrastrum</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	Holz-Äpfel	<i>Malus silvestris</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>		

16. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

Auf der Fläche sind folgende Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen:
 - Anpflanzung und dauerhafter Unterhalt einer dichten, mindestens zweireihigen Strauchpflanzung mit standortgerechten und -typischen Gehölzen und Entwicklung zu einer freiwachsenden Hecke.
 - Pflanzdichte: eine Pflanze pro 1,5 m².
 - Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz und Düngung.
 - Für die Pflanzungen sind Sträucher der Artenauswahl 2 zu verwenden:

Artenauswahl 2:	
Arten für das Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern	
Pflanzqualität: Höhe mind. 60-100 cm, mind. 4 Triebe	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Coryllus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>

- Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Geländeaufschüttungen bis max. 2,0 m über und Geländeabgrabungen bis max. 2,0 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, sofern im Zusammenhang mit der Erstellung baulicher Anlagen zwingend erforderlich. Der Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke ist stufenlos herzustellen.
- Nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist - sofern es nicht gesammelt und als Brauchwasser genutzt wird - auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen.
- Zur Grundstückseinfriedung sind Mauern, Sockelmauern und Zaunsockel unzulässig. Einfriedungen sind grundsätzlich kleintierdurchlässig mit einer Bodenfreiheit von 15 cm zu gestalten.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- vorhandenes Nebengebäude wird abgerissen
- Höhenkote natürliches Gelände in m ü. NN (Bestandsvermessung Häuser Februar 2020)

Füllschema der Nutzungsschablone	
Zahl der Vollgeschosse	zulässige Firsthöhe in m ü. NN
Grundflächenzahl	zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m ü. NN
Dachform und -neigung	Bauweise

- Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden. Diese sind zu dulden.
- Gemäß Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) sind Anlagen, die weniger als sechzig Meter von der Uferlinie entfernt sind oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können, genehmigungspflichtig. Bei Bauvorhaben ist eine entsprechende baurechtliche Genehmigung im Genehmigungsverfahren bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.
- Im Dammbereich der Günz sind innerhalb eines Schutzstreifens von 30 m Gehölze mit Stammdurchmessern > 15 cm unzulässig. Bauarbeiten sind mit den Trägern der Unterhaltungslast der Kraftwerksanlage und Dammbauwerke abzustimmen. Es wird auf einschlägige Vorschriften (z.B. DIN 19700, DWA-Merkblätter) hingewiesen, die im Zusammenhang mit der Dammvorteiligung und zur Sicherstellung der Standsicherheit der Dammbauwerke zu beachten sind.
- Bei Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist grundsätzlich zu beachten:
 - Verzicht auf Nadelgehölze sowie buntriebige bzw. buntauflaubige Pflanzen
 - Entwicklung von Pflanzgruppen von 3-10 Stück (bei Sträuchern)
 - Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial
- Zur Vermeidung tierökologischer Beeinträchtigungen durch Beleuchtung, ist darauf zu achten, dass keine Abstrahlung von Leuchtquellen in die freie Landschaft und insbesondere in Richtung Günz erfolgt. Bei der Außenbeleuchtung ist generell auf die Verwendung tierökologisch freundlicher Leuchtmittel nach dem aktuellen Stand der Technik zu achten.
- Es wird auf die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen. Es ist darauf zu achten, dass insbesondere beim Abbruch bestehender Gebäude sowie ggf. notwendiger Rodung von Gehölzen keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden (z.B. Zerstörung besetzter Lebensstätten von Brutvögeln oder Fledermäusen).

VERFAHRENSVERMERKE

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 27.04.2020 bis 27.05.2020 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2020 bis 27.05.2020 beteiligt.

Die Gemeinde Wiesenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.06.2020 die Einbeziehungssatzung Flur Nr. 402/2, Gemarkung Oberegg in der Fassung vom 17.03.2020 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 18.06.2020 als Satzung beschlossen.

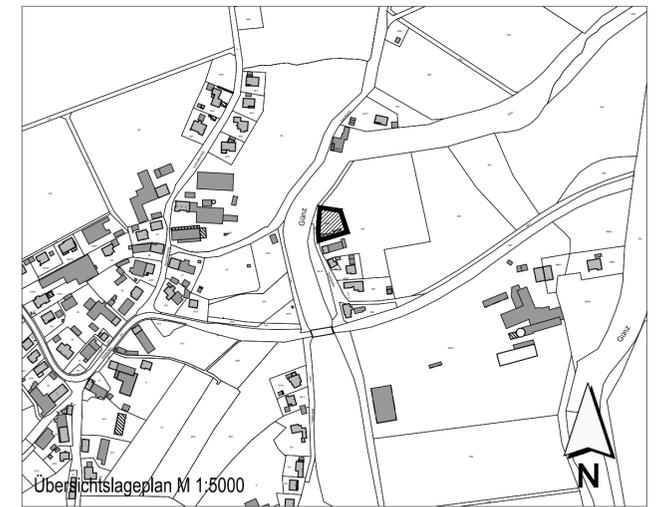
Wiesenbach, den
 Unterschrift 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Wiesenbach, den
 Unterschrift 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 in Verbindung mit § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung 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.

Wiesenbach, den
 Unterschrift 1. Bürgermeister



INDEX C	
INDEX B	
INDEX A	redaktionelle Änderungen/Ergänzungen vom 18.06.2020
PROJEKT	Einbeziehungssatzung "Flur-Nr. 402/2, Gemarkung Oberegg", Gemeinde Wiesenbach
AUFTRAGGEBER	Gemeinde Wiesenbach Ortsstraße 34 86519 Wiesenbach
PLANER	Kling Consult GmbH Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110 KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de
PLANART	BEARBEITET: MM 17.03.2020 GEZEICHNET: ZE 17.03.2020 GEPRÜFT: MASSSTAB: 1:1000

01617-405-KCK