

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "GRÖBEN", GEMARKUNG STROBENRIED



§ 1 PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016
 Bezugssystem Lage: Gauß-Krüger-System (GK-System)
 Bezugssystem Höhe: Meter über Normal Null (m ü. NN)

Die Gemeinde Gerolsbach erlässt aufgrund

- der §§ 1a, 9, 10 und 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Gröben":

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung sind in der Planzeichnung (§ 1) dargestellt. Diese ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Festsetzungen

- Räumlicher Geltungsbereich
 - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
 - Der räumliche Geltungsbereich legt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gröben, Gemarkung Strobenried, fest. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
- Einbezogene Flächen
 - Fläche, die gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gröben, Gemarkung Strobenried, einbezogen wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
- Darüber hinaus gelten für die einbezogenen Flächen die im Folgenden aufgeführten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen.
 - Baugrenzen
Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
 - höchstzulässige Grundfläche GR in qm, z.B. GR 200
Die höchstzulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden.
Maßgeblich für die Berechnung der GRZ sind die Flächen des Baugrundstücks ohne die festgesetzte Ortsrandeingrünung.
 - Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
 - Werden innerhalb der einbezogenen Flächen Gebäude errichtet, kommen die folgenden Festsetzungen zum Tragen:
 - zu pflanzende Ortsrandeingrünung
Die dargestellten Flächen sind dauerhaft zu begrünen und gemäß den textlichen Festsetzungen Nrn. 3.5.2 und 3.5.3 zu pflanzen und zu pflegen.

Bauliche Anlagen innerhalb der Ortsrandeingrünung sind grundsätzlich unzulässig, Anlagen für Oberflächenwasserbewirtschaftung und Ver- und Entsorgungsanlagen sind zulässig.

Geschlossene Hecken sind innerhalb der Ortsrandeingrünung nur aus Laubgehölzen zulässig.

- Je angefangene 15 m Länge der festgesetzten Ortsrandeingrünung an der Außengrenze ist ein heimischer Laubbäum gem. der unter 3.5.3 festgesetzten Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 3 m Länge der festgesetzten Ortsrandeingrünung an der Außengrenze ist ein heimischer Strauch gem. der unter 3.5.3 festgesetzten Artenliste zu pflanzen sowie freiwachsend und dauerhaft zu erhalten.

Die Standorte der Gehölzpflanzungen innerhalb der Ortsrandeingrünung sind frei wählbar, sofern zwischen Baumstandorten minimal 5 m und maximal 20 m, zwischen Strauchstandorten minimal 1 m und maximal 10 m Abstand liegen.

Bereits bestehende Gehölze im Bereich der festgesetzten Eingrünung können angerechnet werden.

- Für die gem. 3.5.2 zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten und Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume:	Obstbäume, Halb- oder Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm Laubbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm in der Artenauswahl Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Winterlinde, Eberesche, Mehlbeere, Vogelkirsche
Sträucher:	verpflanzter Strauch, 3 - 4 Triebe, Höhe 60 bis 100 cm in der Artenauswahl Liguster, Heckenkirsche, Haselnuss, Gew. Schneeball, Hartriegel, Schw. Holunder, Heckenrose, Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Weißdorn
Bäume:	verpflanzter Heister, Höhe 150 bis 200 cm in der Artenauswahl Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Winterlinde, Vogelkirsche, Stieleiche, Rotbuche

- Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend den Festsetzungen dieser Satzung zu ersetzen. Erhaltene Gehölzbestände werden wie Neupflanzungen bewertet.

- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Den Eingriffen durch die Satzung werden folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

Eingriff auf Fl.Nr. (alle Gmkg. Strobenried)	dem Eingriff zugeordneter Ausgleich	Fl.Nr. (alle Gmkg. Strobenried)	Größe (in qm)	Entwicklungsziel
819/3	963	308	Extensivgrünland	
947	965	139	Extensivgrünland	
756	966	900	Extensivgrünland	
758	963	553	Extensivgrünland	
760	997	661	Waldrand	
859/3	1006	366	Extensivgrünland	
854	975	575	Extensivgrünland	

Das ausführliche Entwicklungsziel sowie die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind jeweils in der beiliegenden Begründung erläutert, die Lage der Ausgleichsfläche ist dort in einem Luftbildausschnitt dargestellt. Die zugeordneten Ausgleichsflächen sind entsprechend der dort erläuterten Bestimmungen der Begründung zur Satzung herzustellen und zu pflegen.

Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern. Die Herstellung der Ausgleichsflächen ist mit dem Bauantrag - spätestens jedoch bis zum Ende der der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Vegetationsperiode - nachzuweisen.

Änderungsvorbehalt der Pflege je nach Entwicklung/Potenzial der Fläche.

- Immissionschutz

Im Hinblick auf die gesunden Wohnverhältnisse ist die immissionsschutzfachliche Verträglichkeit zu landwirtschaftlichen Betrieben im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Ein Freistellungsverfahren ist aufgrund der fehlenden Prüfung der immissions-schutzfachlichen Verträglichkeit auszuschließen.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fl.Nrn. 819/3 und 947 einzutragen.

§ 4 Hinweise

- planzeichnerische Hinweise
 - bestehendes Gebäude
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - Flurstücksnummer, z.B. 755
 - Pflanzvorschlag Baum (siehe § 3.5.2)
 - Pflanzvorschlag Sträucher (siehe § 3.5.2), symbolische Darstellung
- Eventuell zu Tage kommende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu melden.
- Bedingt durch die Lage ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und -durchführung zu beachten. Die Belange des besonderen Artenschutzes können insbesondere bei der Baufeldfreimachung und damit evtl. verbundenen Gehölzrodungen oder Gebäudeabbrüchen betroffen sein. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sollten die genannten Strukturen daher vor der Beseitigung auf ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht werden. Auch die gesetzlichen Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes (insb. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) sind entsprechend zu berücksichtigen.
- Im Planbereich sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
- Abfalltonnen sind am Abfuhrtag zur Entleerung an der Gemeindestraße Fl.Nr. 848/2 bzw. an der Kreisstraße PAF 8 bereitzustellen.
- Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 ABGB wird hingewiesen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten.
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen. Ferner ist mit dem Bauantrag ein beglaubigter Abdruck der Dienstbarkeitsbestellung zum Nachweis der Eintragung von Dienstbarkeit und Reallast in das Grundbuch (vgl. Festsetzung 3.5.5) einzureichen.
- Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.
- Es ist lokal mit Schichtwasser zu rechnen, Kellergeschosse und deren Öffnungen sind wasserrechtlich auszuführen, Heizbehälter gegen Auftrieb zu sichern. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Der Ortsteil Gröben wird mittels Kleinkläranlagen abwasser technisch entsorgt, d.h. die Abwasserbeseitigung muss in einer Kleinkläranlage mit biologischer Reinigung erfolgen. Für die Einleitung des gereinigten Abwassers in ein Gewässer ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis mit Zulassungsfiktion (Art. 15 i. V. m. Art 70 BayWG) erforderlich, d.h. für den Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis muss ein Gutachten eines Privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft mit dem Anerkennungsbereich Kleinkläranlagen beim Landratsamt vorgelegt werden.
- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFriV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen, zu beachten.
Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt. Ist die NWFriV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.
Nützliche Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bay. Landesamtes für Umwelt (LfU) unter folgenden Links abrufbar:
http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/index.htm
<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>
Dort können Interessierte prüfen, ob eine Einleitung in ein Gewässer erlaubnisfrei ist und welche technischen Vorgaben im Einzelfall einzuhalten sind.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6 Inkrafttreten

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

§ 7 VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.01.2017 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Gröben" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB am 27.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 29.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 24.03.2017 bis 28.04.2017 beteiligt.
- Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 29.11.2016 wurde gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2017 bis 28.04.2017 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 15.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 25.06.2019 bis 26.07.2019 erneut beteiligt.
- Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 15.05.2019 wurde gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2019 bis 26.07.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Gerolsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.10.2019 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 09.10.2019 beschlossen.

Gerolsbach, den

.....
 Martin Seitz, 1. Bürgermeister

Siegel

7. Ausgefertigt

Gerolsbach, den

.....
 Martin Seitz, 1. Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 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

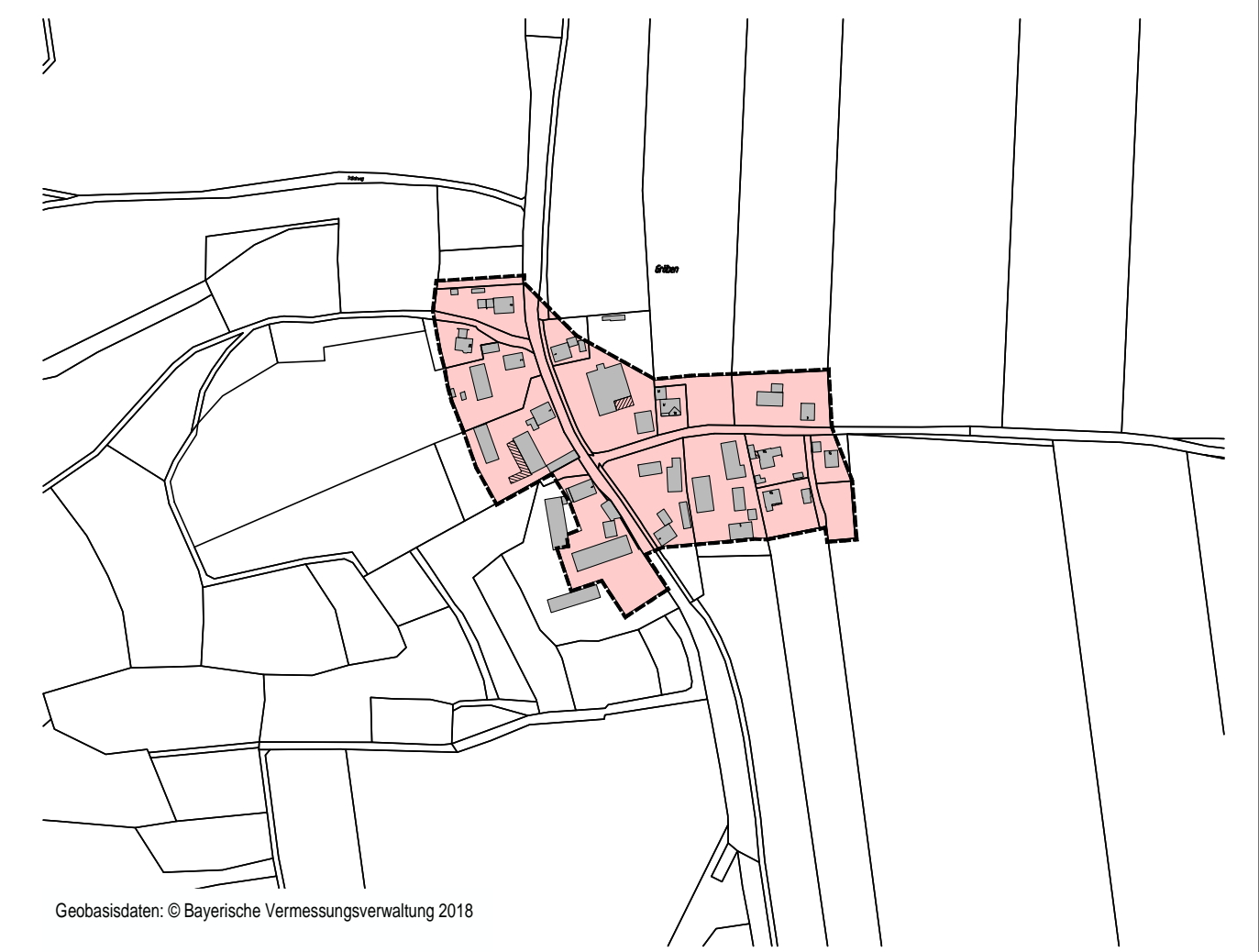
.....
 Martin Seitz, 1. Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE GEROLSBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "GRÖBEN", GEMARKUNG STROBENRIED

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN
 Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger
 Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 504622
 Fax: 08441 504629
 Mail: ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 29.11.2016
 GEÄNDERT, DEN 15.05.2019
 GEÄNDERT, DEN 09.10.2019