

Einziehungssatzung "Flur-Nr. 178, Gemarkung Bühl", Gemeinde Bibertal



ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Bibertal erlässt aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende städtebauliche Satzung.

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

- Geltungsbereich der Einziehungssatzung
- 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: Sattel- und Walmdach
- Zulässige Dachneigung in Grad
- Die Firsthöhe darf eine Höhe von 475.0 m ü. NN nicht überschreiten
- Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf eine Höhe von 466.0 m ü. NN nicht überschreiten
- private Grünfläche - Grundstückseingrünung
- 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			
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllo</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer plantanoides</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Holz-Apfel	<i>Malus silvestris</i>	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	Wildbirne	<i>Pyrum pyrastrum</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>		

14. 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 Strauchbepflanzung 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	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

15. Vermeidungsmaßnahme Nr. 1
Gehölzfällungen sind nur im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig
16. Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).
17. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Geländeaufschüttungen bis max. 1,5 m über und Geländeabgrabungen bis max. 1,5 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.
18. 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 (TREGW), 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.
19. 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
- Höhenlinien natürliches Gelände in Meter über Normalhöhennull (NHN) (Bayerische Vermessungsverwaltung März 2020)
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- geplantes Haupt- und Nebengebäude

6. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Die Flächen innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers, des Grundstücks Flur Nr. 178 belastet. Zusätzlich besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Günzburg.

7. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche werden durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Bibertal belastet.

8. Füllschema der Nutzungsschablone

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

9. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden. Diese sind zu dulden.

10. Bei Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist grundsätzlich zu beachten:
- Verzicht auf Nadelgehölze sowie buntriebige bzw. buntauibige Pflanzen
- Entwicklung von Pflanzgruppen von 3-10 Stück (bei Sträuchern)
- Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial

11. Auf die Stellplatzsatzung (Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung) der Gemeinde Bibertal wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Bibertal hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Einziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einziehung der Flur-Nr. 178, Gemarkung Bühl in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Gemeinde Bibertal hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom die Einziehungssatzung Flur Nr. 178, Gemarkung Bühl als Satzung beschlossen.

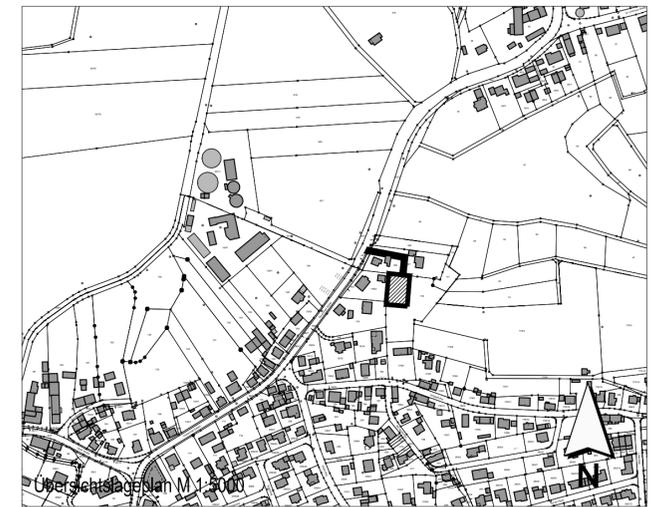
Bibertal, den
Unterschrift 1. Bürgermeisters

Ausgefertigt:

Bibertal, den
Unterschrift 1. Bürgermeisters

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.

Bibertal, den
Unterschrift 1. Bürgermeisters



INDEX C	
INDEX B	
INDEX A	
PROJEKT	Einziehungssatzung "Flur-Nr. 178, Gemarkung Bühl", Gemeinde Bibertal
AUFTRAGGEBER	Gemeinde Bibertal Hauptstraße 2 89346 Bibertal
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 23.06.2020 GEZEICHNET: ZE 23.06.2020 GEPRÜFT: MASSSTAB: 1:1000
Entwurf	2692-405-KKC