



**Gemeinde Bibertal, Ortsteil Ettlshofen
Einbeziehungssatzung "Osterbachstraße Flur Nr. 70/2"**

Die Gemeinde Bibertal erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) die

Einbeziehungssatzung "Postweg"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gilt die vom Büro für Stadtplanung, Zint & Häußler GmbH, Neu-Ulm, ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 02.09.2024, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung die Einbeziehungssatzung bildet.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESER EINBEZIEHUNGSSATZUNG SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 594)

DIE BAUUNTERSUCHUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-8), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250, durch § 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 15, 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. EINBEZIEHUNG

1.1. Die in Punkt 2 "Räumlicher Geltungsbereich" dargestellte Fläche (Flur Nr. 70/2) der Gemarkung Ettlshofen wird in den Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB einbezogen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

3. FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 Abs. 1, 1a, 2 und 4 BauGB

3.1. Für die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

3.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

3.2.1. Auf der Grundstücksfläche ist ein Wohnhaus (Einzelhaus) mit Garage zulässig.

3.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

3.3.1. **0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

3.3.1.1. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist für Garagen und Stellplätze mit deren Zufahren und für bauliche Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

3.3.2. **II** Zahl der Vollgeschosse (VZ)

3.3.3. **OK max = 8,0 m** Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3.3.3.1. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

3.4. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.4.1. **o** offene Bauweise

3.5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

3.5.1. Es darf nicht mehr als eine Wohnung in dem zulässigen Wohngebäude errichtet werden.

3.6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

3.6.1. anzapfende Bäume

3.6.1.1. Es sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume können zur Anpassung an die jeweilige örtliche Situation verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist jedoch einzuhalten.

3.6.2. Artenlisten

3.6.2.1. Artenliste 1 - Bäume
Pflanzqualität: Hochstamm, 14-16 cm, 3kv.

Artenliste 2 - Mittelgroße Bäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, STU 16-18 cm.

Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn	Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Alnus glutinosa	- Schwazerle	Malus sylvestris	- Holzapfel
Betula pendula	- Weißbirke	Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche	Pinus pyramidalis	- Wildbirne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde		

Malus, Pyrus, Prunus i. Sorten - Hochstämmige Äpfel-, Birnen- oder Kirschbäume in Sorten

3.7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung
Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

3.8. FLÄCHEN FÜR EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

3.8.1. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

3.8.1.1. Innerhalb der Ausgleichsfläche ist eine Randeingrünung in Form von Gebüch, Hecken und Einzelbaumplantagen mit heimischen Arten oder Artenliste anzupflanzen. Die Pflanzmaßnahme hat in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn zu erfolgen. Die Pflanzung ist fachgerecht vorzunehmen, zu pflegen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang einzelner Pflanzen in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

3.8. NUTZUNGSCHARLOBBE

-	II	Anzahl Vollgeschosse (Nichtmax.)	Bauweise	Dachform	Flächecharakter der Nutzungsscharlobe
o	SD				

OK max = 8,0 m

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

4.1. DACHGESTALTUNG

4.1.1. Für das Hauptgebäude ist ausschließlich ein Satteldach mit einer Neigung von 25° - 35° zulässig. Für Nebenanlagen sind zudem Flachdächer zulässig.

4.1.2. Für die Dachdeckung des Satteldachs sind Dachziegel aus Ton oder Beton in Rot- oder Grautönen zulässig.

4.1.3. Flachdächer von Nebenanlagen sind intensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

4.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

4.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Es sind überwiegend standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

4.2.2. Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen oder in die seitlich angrenzenden Freiflächen zu entwässern.

4.2.3. Standplätze für Müllbehälter und Geräteschuppen bis zu einer Größe von max. 2,0 m x 3,0 m sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Straßen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen.

4.3. STELLPLÄTZE

4.3.1. Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

4.4. EINFRIEDUNGEN

4.4.1. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,20 m (ab Straßenniveau) betragen. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind kleintiergänglich und ohne Sockel auszuführen.

5. HINWEISE

5.1. Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern

5.2. bestehende Bebauung

5.3. bestehende Linde - ist zu erhalten

5.4. NIEDERSCHLAGSWASSER

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern oder in den nahegelegenen Osterbach einzuleiten. Sollte eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird. Derzeit ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Osterbach angedacht. Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG), das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie das Merkblatt DWA-M 533 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

5.5. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 88672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

5.6. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 19815 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächenanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

5.7. VORBELASTUNG DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Nebenanlagen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsmmissionen, die von den Nebenanlagen ausgehen ist im Plangebiet zu dulden.

5.8. ERFORDERNISSE EINER BAUGENEHMIGUNG

Das geplante Bauvorhaben bedarf einer Baugenehmigung. Das sogenannte "Freistellungsverfahren" ist bei einer Einbeziehungssatzung nicht anwendbar.

**Gemeinde Bibertal
Einbeziehungssatzung
"Osterbachstraße Flur Nr. 70/2", Ortsteil Ettlshofen**

Stand: 02.09.2024
Maßstab 1 : 250

Gefertigt:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Bibertal hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Bibertal, den _____ (Siegel)

Preußner

Ausgefertigt

Bibertal, den _____ (Siegel)

Preußner

Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Bibertal, den _____ (Siegel)

Gepperrth

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet