

MARKT KAISHEIM

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN



EINBEZUGSSATZUNG
„AN DER BERGSTRASSE“
ORTSTEIL GUNZENHEIM

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 1 (TF), 2 (TF) UND
2/3 (TF) GEMARKUNG GUNZENHEIM

ENTWURF VOM 19.02.2019

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

A BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Die Anwohner des Grundstücks Fl.-Nr. 1, Gmk. Gunzenheim betreiben auf selbigem eine hobbymäßige Kleintierhaltung mit Schafen, Ziegen, Hühnern, Hasen und weiteren Kleintieren. Zur Haltung gehört auch ein Pferd, das derzeit jedoch noch in einem benachbarten landwirtschaftlichen Anwesen untergebracht ist, wo noch weitere Pferde gehalten werden. Da die dortige Unterbringung auf Dauer nicht gesichert ist, hatten die Anwohner vor längerer Zeit schon bei der Gemeinde angefragt, ob im nördlichen Teil des Grundstückes Fl.-Nr. 1 ein kleiner Stall für die Unterbringung von 2 bis 4 Pferden möglich wäre.

Das Grundstück Fl.-Nr.1 selber ist unbeplant. In der bauplanungsrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass der südliche Teil im Innenbereich liegt und nach §34 BauGB zu beurteilen ist. Der nördliche Teil des Grundstückes, ab der Nordgrenze der Fl.-Nr. 2/1, liegt im Außenbereich, wodurch dort kein Baurecht gegeben ist. Die Bauanfrage wurde daraufhin zurückgezogen.

Zwischenzeitlich haben Anwohner der Fl.-Nr. 2/1 Interesse bekundet, auf einer kleineren Teilfläche der Fl.-Nr. 2, unmittelbar angrenzend an die Fl.-Nr. 2/1 bis auf Höhe der Nordgrenze der Fl.-Nr. 1 eine kleine Maschinenhalle zu errichten. Die Maschinenhalle soll der Unterbringung landwirtschaftlicher Fahrzeuge, der Brennholzlagerung (Eigenversorgung) und der Unterstellung von PKWs dienen.

Die Erschließung soll über den Weg Fl.-Nr. 2/3 erfolgen, der im Übergang zum Grundstück Fl.-Nr. 2 von 2,5m auf 4m Breite geöffnet werden soll und damit ein Teil der Fl.-Nr. 2/1 überdeckt. Die Fl.-Nr. 2 und somit auch die Teilfläche für den Satzungsbereich, liegen im Außenbereich. Der Satzungsbereich auf der Fl.-Nr. 2 soll nicht herausgemessen werden.

Für das Baugrundstück, das auf dem südlichen Teilbereich der östlich angrenzenden Fl.-Nr. 2/2 liegt, wurde die Einbezugssatzung „Gunzenheim Mitte“ aufgestellt, die am 21.11.1998 rechtskräftig wurde.

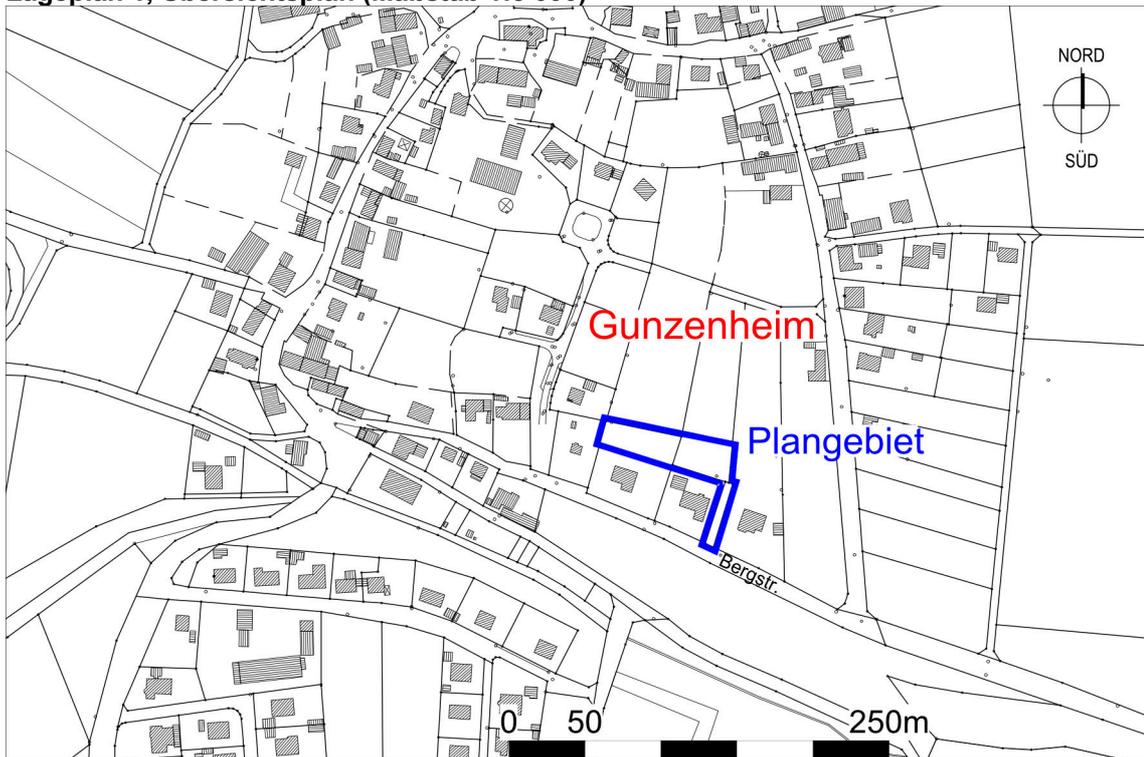
Die Grundstücke Fl.-Nr. 2/1, 1, 119 und die weiteren nach Westen hin folgenden, entlang der Bergstraße liegenden Grundstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich.

Nachdem nun für zwei benachbarte Grundstücke Bauinteresse besteht, ist es bauplanungsrechtlich und ortsplanerisch vertretbar, Baurecht für die Grundstücksbesitzer zu schaffen. Da im Nordwesten ein größeres Baugebiet vorgelagert ist und der künftige Satzungsbereich zwischen dem Bebauungsplan „Gunzenheim Mitte“ und der östlich gelegenen Einbezugssatzung „Gunzenheim Mitte“ liegt, findet eine organische Entwicklung und damit keine Zersiedelung des Außenbereiches statt.

Bezüglich der Pferdehaltung im Hinblick auf das benachbarte Wohnbaugebiet und die Wohnnutzungen im unbeplanten Bereich wurde bereits Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt getroffen. Dabei wurden Mindestabstände zum Wohngebiet benannt, die in der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt werden. Die Pferdekoppel wird wie seit mehreren Jahren weiterhin auf dem Grundstück Fl.-Nr. 113 genutzt. Die Nutzung ist über einen Pachtvertrag gesichert.

Der Bauausschuss des Gemeinderates hat zu den Planungsabsichten bereits eine Ortseinsicht vorgenommen und grundsätzlich die Aufstellung einer entsprechenden Einbezugssatzung (EB-Satzung) als möglich erachtet.

Lageplan 1, Übersichtsplan (Maßstab 1:5 000)



Die Flächen der Satzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und für den Verbund der Biotope“ dargestellt.

Die vorgesehene Planung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Flächen sollen aufgrund der Kleinräumigkeit im Zuge der nächsten Fortschreibung mit aufgenommen werden.



2 Bauplanungsrechtliche Belange

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach §34 Abs.4 Satz1 Nr.2 und 3 BauGB sind erfüllt:

1. Die durch die Satzung einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Über die Einbezugssatzung sollen die möglichen Baubereiche über Bauflächen präzisiert und die künftigen baulichen Anlagen über die Festsetzung der Bauweise, dem Maß der baulichen Nutzung und die Höhenlage geordnet werden.

Für alle nicht angeführten Belange zur Art und Maß der baulichen Nutzung sind die Vorgaben nach § 34 BauGB zu berücksichtigen.

3.1 Bauweise, Grundstücksflächen

Ortsplanerisches Ziel ist es, im Planbereich Baurecht für Nebengebäude zu schaffen, die sich in ihrem Maß der baulichen Nutzung und in ihrer Gestaltung in das Ortsbild einfügen. Um das Einfügen zu unterstützen ist auf der Fl.-Nr. 1 eine Ergänzung der dort schon bestehenden Eingrünung vorgesehen. Die Eingrünung auf dem Grundstücksteil der Fl.-Nr. 2 wird nach Norden und Nordosten neu konzipiert.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des als Dorfgebiet benannten Bereiches dürfen nur Nebengebäude errichtet werden. Um den vorhandenen Gebietscharakter zu wahren sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. OK-Rohfußboden-EG darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,5m über dem natürlichen Gelände liegen.

3.3 Höhenlage

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden.

4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der neuen Gebäude wird nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und orientiert sich an der Umgebung.

5 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese für eine dörfliche Lage üblichen Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts zu dulden.

6 Altlasten / Archäologische Funde / Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale verzeichnet.¹

Werden bei Bauarbeiten archäologische Funde angetroffen, so sind diese bei der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen (Meldepflicht von Bodenfunden, Art. 8 BayDschG – Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

¹Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 22.03.2018

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Satzungsbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 1 wird über das bestehende Grundstück Fl.-Nr.1 unmittelbar von der Bergstraße aus erschlossen.

Der Satzungsbereich der Fl.-Nr. 2 wird über den Privatweg Fl.-Nr. 2/3 erschlossen.

Da der Privatweg von mehreren Grundstücksbesitzern genutzt wird, ist die Befahrung über Dienstbarkeiten sicherzustellen.

Für den Satzungsbereich ist lediglich eine Stromversorgung geplant. Diese ist zwischen den Bauherren und den Versorgungsträger abzustimmen.

Für den Satzungsbereich ist weder eine Trinkwasserversorgung noch eine Abwasserbeseitigung vorgesehen. Anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll versickert werden.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.
Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

8 Belange des Brandschutzes

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das örtliche Hydrantennetz.

Der Satzungsbereich der Fl.-Nr. 1 ist unmittelbar über das Grundstück Fl.-Nr. 1 von der Bergstraße aus erreichbar.

Der Satzungsbereich der Fl.-Nr. 2 ist über den Weg Fl.-Nr. 2/3 erreichbar. Der Weg ist 5 m breit, und wird mit einer Wassergebundenen Decke ausgebaut, so dass eine Befahrung problemlos möglich ist.

Auf einschlägige Brandschutzvorgaben wird in der Satzung hingewiesen.

9 Wasserwirtschaftliche Belange

Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

Drainagen: Im Falle einer Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Drainagen (z.B. durch Anpflanzungen) ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

Niederschlagswasserbeseitigung: Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwärmesondenanlage

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s ist von einem privaten Sachverständiger der Wasserwirtschaft (PSW) durchzuführen. Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

Konkret vorgesehene Maßnahmen:

Satzungsbereich Fl.-Nr. 1:

Die geplante Dungele für die Pferdehaltung auf der Fl.-Nr.1 wird überdacht ausgeführt. Die Lagerfläche der Dungele wird mit einer Schwelle ausgebildet, so dass eventuell anfallendes Sickerwasser aufgefangen wird.

Satzungsbereich Fl.-Nr.2:

Da mit wild abfließendem Hangwasser zu rechnen ist, wird nördlich der geplanten Maschinenhalle das Hangwasser über eine Mulde abgefangen und einer geplanten Sickermulde bzw. Rigole westlich der Halle zugeleitet. Das Dachwasser soll in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung genutzt werden. Überschüssiges Niederschlagswasser soll ebenfalls in die Sickermulde geleitet werden.

10 Landschaft und Grünordnung

Das Plangebiet wird den östlichen Ortseingang abrunden. Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild erfährt durch das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung, da die Ansicht von Gunzenheim in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist.

Satzungsbereich Fl.-Nr. 1:

Das Grundstück Fl.-Nr. 1 ist bereits nach Norden bzw. Nordosten eingegrünt. Zur Ergänzung der bestehenden Grünstruktur und zur optischen Pufferung zum Wohngebiet wird die erforderliche ökologische Ausgleichsfläche auf der Westseite des Satzungsbereiches angeordnet. Die befestigten Flächen des MD-Bereiches sollen lediglich mit Schotterrasen, bzw. mit Sand (Paddock) angelegt werden, die restlichen Flächen außerhalb des MD-Bereiches verbleiben als Wiese.

Satzungsbereich Fl.-Nr. 2:

Hier wird im Norden der geplanten Halle eine zwischen 3m und 4m breite Randeingrünung angelegt, vor die nördlich eine Mulde zur Ableitung des Hangwassers angeordnet wird. Die erforderliche ökologische Ausgleichsfläche wird auf der Ostseite der Halle angelegt. Die Fläche des MD-Bereiches soll lediglich geschottert werden. Mit dieser Grünkonzeption lassen sich die geplanten baulichen Anlagen gut in das Ortsbild einfügen.

Die Bepflanzung der Ausgleichsflächen ist mit standortheimischen Arten durchzuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Es ist sicherzustellen, dass die Pflanzung von Bäumen an den Grenzen z.B. durch Beschattung, Überwuchs und zuwachsende Drainagen keine Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft nach sich ziehen darf.

11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch eine Einbezugssatzung entsteht eine rechtsbegründende Wirkung bzw. neues Baurecht, das der Abwägung nach §1a BauGB zugänglich gemacht werden muss. Für dieses Grundstück ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach §1a BauGB durchzuführen.

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen; 2. erweiterte Auflage Januar 2003).

Aufgrund der geringen Bedeutung des Bestandes und der Vermeidungsmaßnahmen in Form der Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und der Grünordnung mit Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes wurde nachfolgender Faktor ermittelt.

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor:

Eingriffstyp A = Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung: intensive Nutzung.

Hierdurch wird der Kompensationsfaktor im Bereich von 0,3 - 0,6 eingestuft.

Ausgangsfaktor: 0,60

Abzugsfaktoren:

- 0,05 Randeingrünung und Durchgrünung
- 0,05 Regenwassernutzung über Zisternen
- 0,05 Wasserdurchlässige Beläge
- 0,05 Versickerung über Rigolen

0,40 Kompensationsfaktor

Zudem wird angestrebt, eine ökologisch optimierte Planung (Holzverkleidung etc.) umzusetzen.

Gewählt wird aufgrund der oben genannten Maßnahmen der **Faktor 0,40**

Ermittlung der Eingriffsfläche und des Ausgleichsbedarfs:

Im Bereich der Fl.-Nr. 1 beträgt die **Eingriffsfläche 385,5m²** (Dorfgebiet).

Die Eingriffsfläche multipliziert mit Faktor 0,40 ergibt **154,2 m² Ausgleichsfläche**.

Im Bereich der Fl.-Nr. 2 mit Zufahrt auf Fl.-Nr. 2/3 beträgt die **Eingriffsfläche 456,0m²** (Dorfgebiet).

Die Eingriffsfläche multipliziert mit Faktor 0,40 ergibt **182,4m² Ausgleichsfläche**.

Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme:

Die **Umsetzung** der Ausgleichsmaßnahme jeweils auf einer Teilfläche der **Fl.-Nrn. 1 und 2**,

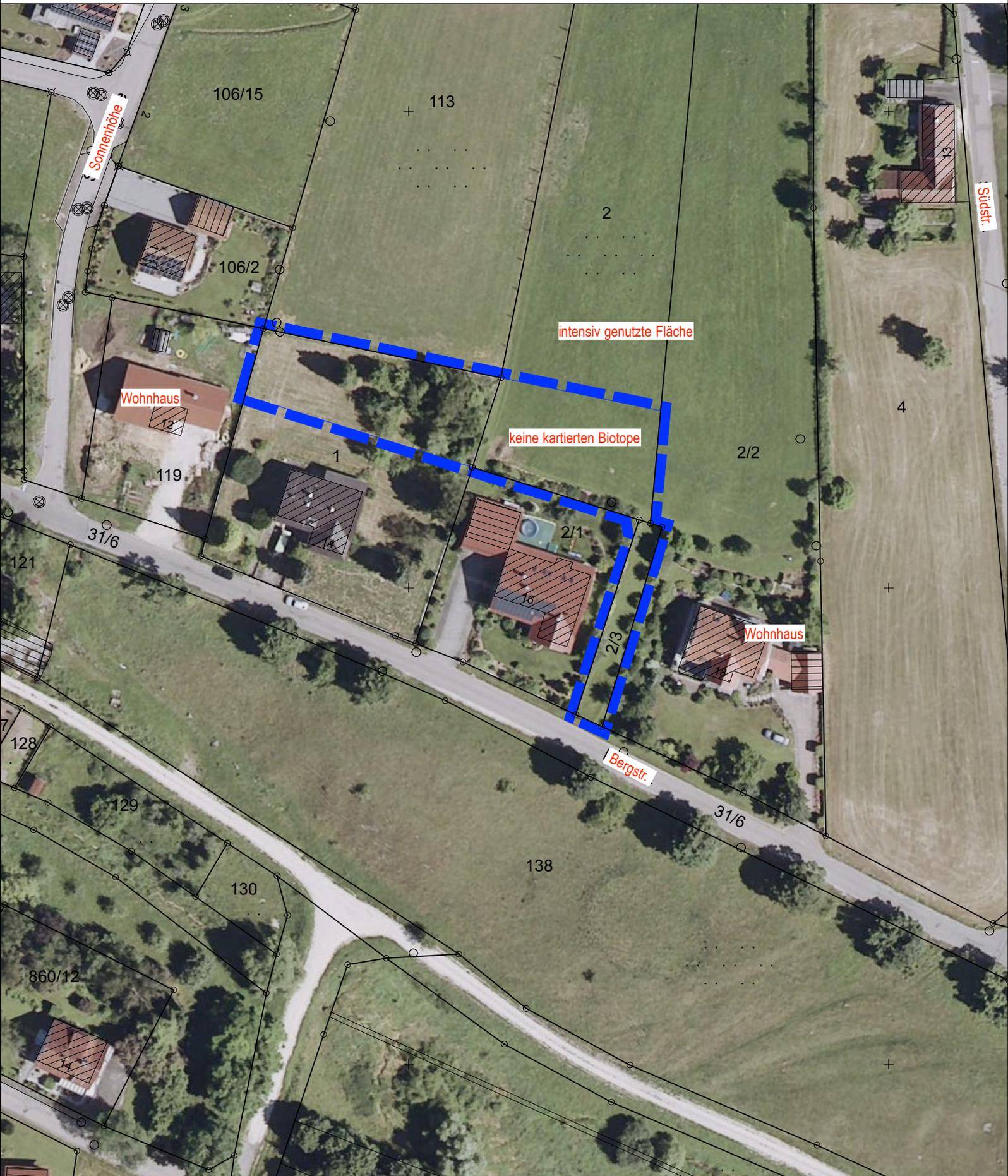
Gemarkung Gunzenheim, wurde in der Einbezugssatzung festgesetzt und im Lageplan 3 als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich)“ dargestellt.

Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

Lageplan 2, Bestand (M 1:1000)



Herkunft der Grundlagen: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 07/2015



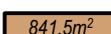
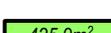
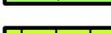
Lageplan 3, Planzeichnung (M 1:1000)



Herkunft der Grundlagen: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 07/2015



-  Geltungsbereich Satzung $1.886m^2$
-  Geplante Gebäude (unverbindlich)
-  Baugrenze
-  Bestehende Haupt- & Nebengebäude
-  Laubbäume, Gehölze zu pflanzen
-  Laubbaum Erhalt

-  Öffentl. Verkehrsfläche gewidmet
-  $282,0m^2$ Private Verkehrsfläche, Zufahrt
-  $841,5m^2$ Dorfgebiet ($385,5m^2 + 456,0m^2$)
-  $425,9m^2$ Private Grünfläche
-  $336,6m^2$ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich) ($154,2m^2 + 182,4m^2$)
-  6 Bemaßung

B EINBEZUGSSATZUNG

Der Markt Kaisheim, Landkreis Donau-Ries, erlässt aufgrund des **Art.23 GO** (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern) i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §2 Abs.3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) und gemäß **§34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 des BauGB** (Baugesetzbuch) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) folgende Einbezugssatzung für das Gebiet „An der Bergstraße“.

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den aus dem beigefügten Lageplan 3 (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan 3 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß §1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach §30 BauGB.

§ 3 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristisch-dörflichen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der Baulichen Nutzung:

Zulässig ist die Errichtung von Nebengebäuden.

Im Bereich der Fl.-Nr.1 ist die Errichtung eines Stalles zur Unterbringung von max. 4 Pferden (mit der Maßgabe dass ausreichend Fläche pro Tier zur Verfügung steht) sowie für die Kleintierhaltung im nicht gewerbsmäßigen oder zuchtartigen Umfang zulässig.

Im Bereich der Fl.-Nr. 2 (TF) ist die Errichtung einer Maschinenhalle zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Gerätschaften, sowie zur Lagerung von Brennholz und zur Abstellung von PKW zulässig.

Maß der Baulichen Nutzung:

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unterem Bezugspunkt (siehe nachfolgender Punkt Höhenlage) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf höchstens 5,5m betragen.

Höhenlage: Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (EG-RFB) ist der untere Bezugspunkt und darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,5m über dem natürlichen Gelände liegen.

Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise. Nebengebäude sind nur innerhalb der als „Dorfgebiet“ bezeichneten Fläche zulässig. Innerhalb der Randeingrünung sowie der „Fläche für Maßnahme für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Komposthaufen, Holzhaufen, o.ä. unzulässig.

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der Dächer:

Es sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Auf untergeordneten Gebäudebereichen oder untergeordneten Zwischenbauten dürfen auch Pultdächer mit bis zu 7° Dachneigung errichtet werden

Dacheindeckungen sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

Gestaltung der Gebäudeaußenflächen:

Die Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

Einfriedungen sind in der Form von Maschendraht- und Holzzäunen bis max. 1,40m Höhe zulässig. Zulässig sind Hecken aus heimischen Gehölzarten.

§ 6 Belange des Brandschutzes

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Die Zufahrt ist für Feuerwehrfahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht sicherzustellen. DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken gilt als Grundlage für die Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr.

§ 7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Grünordnung (siehe Lageplan 3)

7.1 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsflächen befinden sich im Geltungsbereich der Satzung und werden im Lageplan 3 dargestellt („Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege“). Die Bepflanzung ist mit Laubbaumhochstämmen 2. Ordnung und Sträuchern durchzuführen. Die Arten sind aus der nachfolgenden Artenliste unter Punkt 7.4 zu wählen und in genannter Mindestpflanzqualität zu setzen.

Die Zwischenbereiche sind über eine 1- bis 2-schürige Mahd mit Mahdgutabtransport frühestens ab 15.06. zu pflegen.

Die Ausgleichsflächen dürfen nicht zu Lagerzwecken verwendet werden.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach Rohbaufertigstellung zu beginnen.

Die Ausgleichsflächen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

7.2 Erhalt bestehender Gehölze

Die im Plangebiet bestehenden Gehölze und Bäume sind zu erhalten und im Zuge der Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

7.3 Private Grünfläche

Die Randeingrünung erfolgt gemäß Darstellung im Lageplan 3 am geplanten Vorhaben. Die Bepflanzung ist mit Sträuchern durchzuführen. Die Arten sind aus den nachfolgenden Artenlisten zu wählen und in genannter Mindestpflanzqualität zu setzen. Die Wahl der Arten außerhalb der dargestellten Grünflächen ist dem Bauherrn freigestellt.

Die Pflanzungen auf den privaten Grünflächen haben nach Fertigstellung der Baumaßnahme in der darauffolgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) zu erfolgen, spätestens jedoch 2 Jahre nach Aushub der Baugrube.

7.4 Artenliste und Hinweise

Die Pflanzware ist in einwandfreier Qualität bei einer Baumschule zu beziehen.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Vom Bauherr sind Maßnahmen vorzunehmen:

- um die Gehölze, Bäume vor Verbiss zu schützen,
- um die Tiere vor dem Verzehr giftiger Pflanzen sowie eventueller Verletzungsgefahr zu schützen.

Die Sträucher sind 1-reihig im Abstand von 1m zwischen den Pflanzen anzuordnen. Es sind mindestens drei verschiedene Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden und zu gleichen Teilen gemischt zu setzen.

Bäume 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe mind. 12-14cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

sowie Obstbäume der nachfolgenden, regionaltypischen, bewährten Sorten

Apfelbäume:

Boskoop
Bohnapfel
Brettacher
Glockenapfel
Gravensteiner
Kaiser Wilhelm
Kesseltaler Streifling
Ontario
Roter Eiserapfel

Birnenbäume:

Oberösterreichischer Mostbirne
Gräfin von Paris
Köstliche von Charneux
Kongressbirne
Conference

Zwetschgen:

Fränkische Späte Hauszwetschge
Frühe Bühler Zwetsche
(weitere Sorten in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde)

Sträucher

Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, mit Ballen, 60-100cm hoch (2xv, mB, 60-100cm)

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

sowie **Strauchbeerenobst**

§ 8 In-Kraft-Treten

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

Kaisheim, den

.....
Martin Scharr, 1. Bürgermeister

(Siegel)

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Markt Kaisheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom beschlossen, die Einbezugssatzung „An der Bergstraße“ zu erlassen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Die Einbezugssatzung mit Lageplan in der Fassung vom wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgegeben und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom die Einbezugssatzung „An der Bergstraße“ in der Fassung vom, gem. §10 BauGB i.V.m. §34 Abs.4 Satz1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kaisheim, den

.....
Martin Scharr, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbezugssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Kaisheim, den

.....
Martin Scharr, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Einbezugssatzung gem. §10 Abs.3 Satz4 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Die Einbezugssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Kaisheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kaisheim, den

.....
Martin Scharr, 1. Bürgermeister (Siegel)