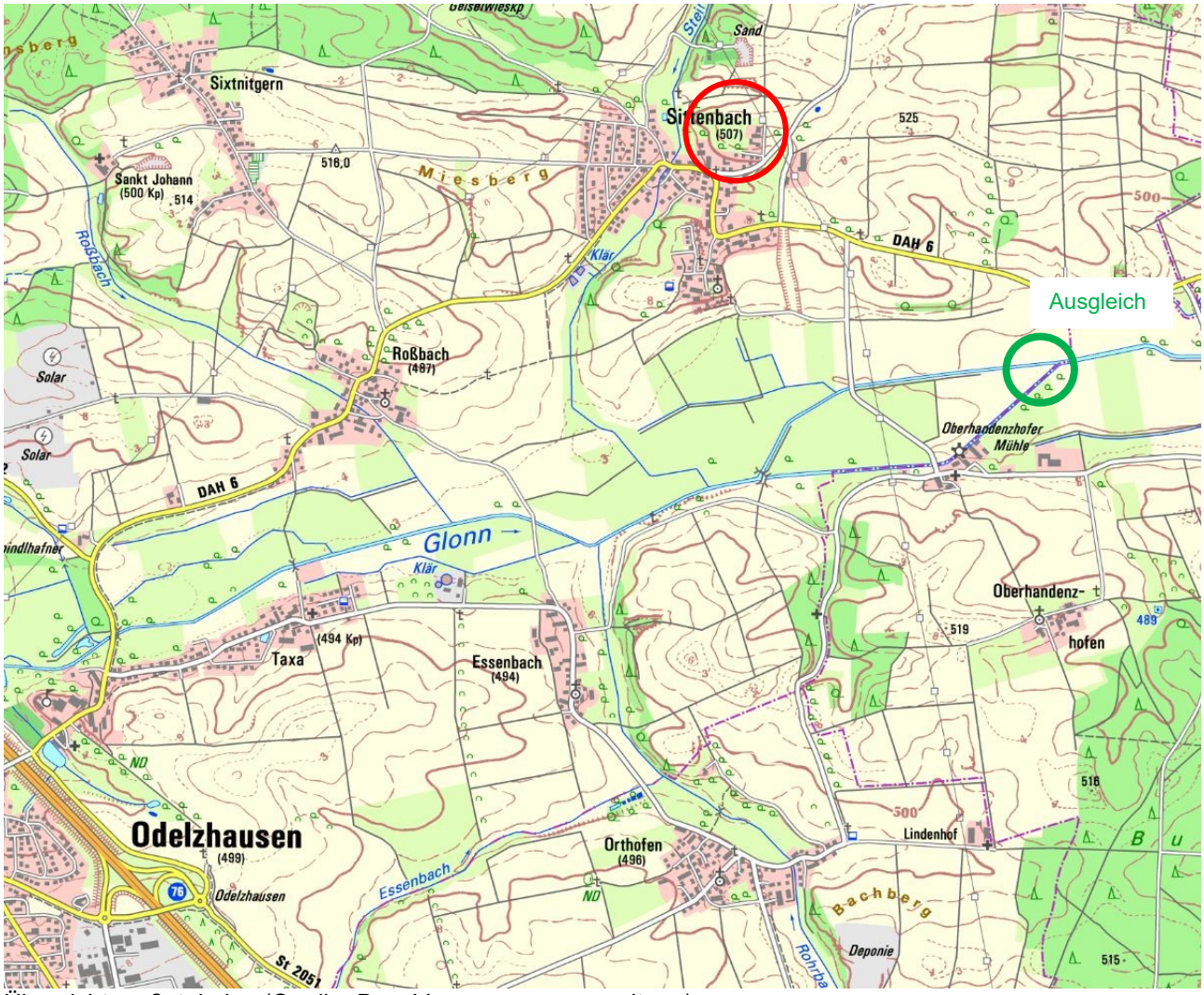
GEMEINDE ODELZHAUSEN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG SITTENBACH „AM HINTERBERG“

Fl.-Nrn.: 28/4, 33/3, 33/4, 33/5 und 35/1 Gmkg. Sittenbach



Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 19.02.2024

Odelzhausen, den

.....

Markus Trinkl,

Erster Bürgermeister

brugger landschaftsarchitekten stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.brugger-landschaftsarchitekten.de

TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Gemeinde Odelzhausen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115) folgende

Einbeziehungssatzung Sittenbach „Am Hinterberg“

als Satzung.

1 INHALT DER SATZUNG

Für die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den planungsrechtlichen Innenbereich gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 19.02.2024, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Einbeziehungssatzung bildet.

2 Geltungsbereich

Die Satzung bezieht sich auf die Flurstücke 33/3, 33/4, 33/5 der Gmkg. Sittenbach. Der Bereich zur Einbeziehung ist in der Planzeichnung durch die schwarze Geltungsbereichslinie gekennzeichnet.

3 Überbaubare Flächen

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzen die Lage der Hauptgebäude fest. Garagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4 Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Grenzabstände

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird auf max. zwei pro Einzelhaus begrenzt. Pro Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit erlaubt.

Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.

Doppelhaushälften sind profil- und höhengleich zu errichten.

Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bay. Bauordnung.

5 Garagen

Für Garagen gilt eine Wandhöhe von 3,0 m und eine Firsthöhe von 5,5 m. Als Bezugspunkt gilt der Rohfußboden der Garage. Dieser darf die bestehende Höhe an der Erschließungsstraße - gemessen Mitte Garage senkrecht zur Straße – um max. 0,5 m überschreiten.

6 Dächer

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45°. Zu verwenden sind rote, rot-braune oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen.

Für Garagen ist neben einem Satteldach mit der Neigung des Hauptdaches auch ein Flachdach zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen und bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten. Sollen begrünte Dächer mit Solaranlagen kombiniert werden, dürfen diese nicht mehr als 50% der Dachfläche überlagern.

7 Einfriedungen / Sichtschutz

Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. An den weiteren Grundstücksgrenzen ist eine Höhe bis zu 2 m erlaubt. Die Höhen werden ab dem natürlichen Gelände gemessen.

Als Material für Zäune / Sichtschutzwände sind Holz, Natursteine oder Naturstein-Nachbildung aus Beton und Stabmattenzäune zulässig.

An mindestens 2 Seiten ist die Einfriedung sockellos auszuführen. Zur Durchgängigkeit für Kleintiere ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu berücksichtigen

Sichtschutzwände sind zu begrünen oder zu hinterpflanzen. Dabei darf ein Pflanzabstand von maximal 2 m erfolgen.

Die Garagenzufahrt darf zur Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden.

8 Stützmauern

Für Stützmauern gilt bezogen auf das anstehende Gelände eine max. Höhe von 1,0 m.

9 Stellplätze und private Zufahrten

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Odelzhausen in der Fassung des Satzungsbeschlusses.

Der Stauraum zwischen Garagen und der Erschließungsstraße (Fahrbahnkante) muss mindestens 5,0 m betragen.

Bei Zufahrten, Stellplätzen und Wegen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke.

10 Entwässerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen, das nicht durch gewerblichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK- M 153 zur Versickerung zu bringen. Bei Einhaltung der Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich der Einbeziehungssatzung für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist die Niederschlagswasser mittels Zisternen vor Ort zwischenzuspeichern und gedrosselt an die Mischkanalisation abgegeben.

Das Speichervolumen beträgt pro 50 m² angeschlossener Fläche 1 m³, mindestens jedoch 4 m³ je Baugrundstück. Die Drosselung in den Mischwasserkanal ist auf 1 l/s auszulegen.

11 Grünordnung

11.1 Private Baugrundstücke

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Kies- oder Schottergärten ohne Bodendeckung durch Pflanzen unterliegen dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung gem. Ziffer 2.2 und stellen keine „gärtnerische Nutzung“ dar.

Innerhalb dieser Fläche sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen. Ein Baum der 1. Pflanzklasse kann durch zwei Heister ersetzt werden.

11.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche ist zu 30% mit Arten der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Die restliche Fläche ist als extensives Grünland zu entwickeln. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind herzustellen.

Innerhalb der Flächen sind ergänzende Maßnahmen (Wall) gegen das Eindringen von Oberflächenwasser aus benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zulässig.

11.3 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Allgemeines

a) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume können in ihrer Lage geringfügig verschoben werden.

b) Standraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 1,0 m betragen.

c) Pflanzbarkeit von Gehölzen
Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen oder geplanten Leitungen gewährleistet sein.

d) Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.

Gehölzarten und Qualitäten (autochthones Pflanzmaterial der Region 6.1 Alpenvorland)

(1) Bäume 1. Pflanzklasse
Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm, bzw. Sol. H. 250-300 cm, B. 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde, auch in geeigneten Sorten

Obstbäume als Hochstämme (regionale oder alte Obstsorten)

(2) Heister
Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenl-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume als Hochstämme (regionale oder alte Obstsorten)

(3) Sträucher

Mindestqualität: Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cydonia oblonga	Quitte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

12 Hinweise

12.1 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße „Am Hinterberg“ bereits vorhanden.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband der Adelburggruppe und die Entsorgung von Abwasser durch die Einrichtungen der Gemeinde Odelzhausen.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

12.2 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an der Einmündung der Straße „Am Hinterberg“ in die Hochfeldstraße bereitzustellen.

12.3 Niederschlagswasser

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen, das nicht durch gewerblichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK- M 153 zur Versickerung zu bringen. Bei Einhaltung der Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich der Einbeziehungssatzung für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

12.4 Grundwasser / Oberflächenwasser

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird grundsätzlich empfohlen, sämtliche Gebäudeöffnungen so auszuführen, dass kein abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte etc. sollten dafür ausreichend über dem vorhandenen Gelände errichtet und die umgebende Freifläche so profiliert werden, dass Niederschlag schadlos abfließen kann.

12.5 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

12.6 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Dachau unverzüglich anzuzeigen.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes 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.

12.7 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhält-nissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

12.8 Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweilig Lärm, Staub und Geruchsemissionen entstehen.

Während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten ist mit Emissionen auch vor 6:00 Uhr morgens und nach 22:00 Uhr zu rechnen. Diese sind, soweit ortsüblich, hinzunehmen.

12.9 Flurstück 33/6

Die Zufahrt zum westlich angrenzenden Flurstück 33/6 erfolgt über das Flurstück 33. Eine Erschließung über die Straße „Am Hinterberg“ ist nicht möglich.

12.10 Betriebsbereiche gem. § 3 Nr. 5a BImSchG

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

12.11 Ausgleichsfläche

Der durch die Einbeziehungssatzung entstehende Ausgleichsbedarf von 378 m² wird von der Gemeinde Odelzhausen auf der Ökokontofläche Flurstück 205 Gmkg. Sittenbach zur Verfügung gestellt.

13 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom ……. tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Odelzhausen, den

.....
Markus Trinkl,
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde vom Gemeinderat am 19.02.2024 gefasst und am 04.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 und 3 i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.02.2024 hat in der Zeit vom 13.03.2024 bis 15.04.2024 stattgefunden.
3. Der Satzungsbeschluss in der Fassung vom ……. wurde vom Gemeinderat am …… gefasst.

Odelzhausen, den ……..

.....
Markus Trinkl, Erster Bürgermeister

4. Der Beschluss der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom …… wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

   Seit diesem Zeitpunkt wird die Einbeziehungssatzung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.
   Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

   Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Odelzhausen, den ……..

.....
Markus Trinkl, Erster Bürgermeister