

KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 12 "DÖRFL"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Reichertshofen erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

die
Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 12 "Dörfl"

als
SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
- 1.2 Klarstellungssatzung
Der räumliche Geltungsbereich legt gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 einen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Dörfl fest. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
- 1.3 Einbeziehungssatzung: Fläche, die gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Darüber hinaus gelten für die einbezogenen Flächen die nachfolgenden Festsetzungen:
2. Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten
- 2.1 Dorfgebiet
- 2.2 Es sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Bei Doppel- oder Reihenhäusern bezieht sich die Zahl der Wohneinheiten auf die jeweilige Hauseinheit.
3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage
- 3.1 Wandhöhe als Höchstmaß in Metern: 6,50 m
- Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen. Bei Pultdächern (PD) ist die niedrigere Wandhöhe maßgebend.
-

- 3.2 Firsthöhe als Höchstmaß in Metern: 10,5 m
- Die Firsthöhe ist von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) bis zum höchstgelegenen Dachabschluss zu messen.
- 3.3.1 Die Höhe von OK RFB EG darf max. 1,0 m über der Höhenlage der Gehweghinterkante liegen. Gemessen wird von der Mitte der vorderen Fassade lotrecht zur Gehweghinterkante. Für die Neuerrichtung von Hauptgebäuden oder deren Umbau kann alternativ die vorhandene genehmigte Höhenlage als Höchstmaß herangezogen werden.
- 3.3.2 Im gekennzeichneten Bauraum ist eine Mindesthöhenlage der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) von 0,8 m über dem vorhandenen Gelände einzuhalten.
4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen
- 4.1 Baugrenze
- Eine Überschreitung der Baugrenze für Terrassen, Balkone, Überdachungen und Vordächer ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig, sofern zur Straßenbegrenzungslinie und zu den seitlichen Nachbargrenzen ein Abstand von mind. 2,0 m eingehalten wird. Bei Doppel- oder Reihenhäusern ist an den teilenden Nachbargrenzen der Mindestabstand nicht einzuhalten.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagenzufahrten ist ein Strauraum von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.
5. Örtliche Gestaltung
- 7.1 Für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer, für Nebengebäude auch begrünte Flachdächer zulässig.
6. Privates Grün
- 6.1 Ortsrandeingerüung
- Die Fläche zur Ortsrandeingerüung ist je Grundstück zu mind. 50% mit in Gruppen angeordneten heimischen, flachwurzelnden Sträuchern gem. Artenliste (siehe Hinweise Pkt. 8) zu bepflanzen.
Pflanzqualität Strauch: verpflanzter Strauch 3-4 Tr, Höhe 60 - 100 cm
7. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
8. Sonstige Planzeichen
- 8.1 Maßzahl in Metern, z.B. 5 m
- 8.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belastende Fläche
- 8.3 Fläche, auf der das Gelände in seiner Höhenlage nicht verändert werden darf. Einbauten (wie z.B. Zaunsockel über Gelände-Oberkante), die das Abflusgeschehen bei Hochwasser verändern können, sind unzulässig.

3. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen
- bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer z.B. 331/6
- bestehendes Haupt- und Nebengebäude
- amtlich kartiertes Biotop mit Nr. z. B. 7335-1108-001
- Wassersensibler Bereich
- verrohrter Graben (DN 700)
2. Denkmalpflege
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
3. Landwirtschaft
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
4. Grenzabstände Bepflanzungen
- Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB), Art. 48, sind einzuhalten.
5. Niederschlagswasser
- Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser als Brauchwasser, z. B. zur Gartenbewässerung etc., zu nutzen.
6. Hochwasserschutz
- Graben / Bauraum Fl. Nr. 314
- Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen der neu zu errichtenden Gebäude auf die festgesetzte Mindesthöhe OK RFB anzuheben.
- Wassersensibler Bereich
- Der südliche Teil des Plangebiets liegt im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Es obliegt den Bauherren, sich mit geeigneten Maßnahmen vor eintretendem Wasser zu schützen.
7. Artenschutz
- V1: Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat die Gehölzbeseitigung lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. zu erfolgen.
- V2: Vor einem Gebäudeabriss hat eine Überprüfung der Gebäude auf Fledermausbesatz zu erfolgen. Ist eine Betroffenheit gegeben, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu treffen, damit es zu keiner Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kommt. Diese Maßnahmen sind im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde Pfaffenhofen an d. Ilm abzustimmen.
8. Pflanzliste heimische Sträucher
- | | | | |
|----------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Kornelkirsche | Cornus mas | Eingriffiger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus | Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| Kornelkirsche | Cornus mas | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum | Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
- sowie Wildrosen in Arten
9. Abfallsorgung
- Die Abfallsammelbehältnisse sind an der Haupteinfahrtsstraße in Dörfl bereitzustellen.
10. Wärmepumpen
- Wärmepumpen sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Lärmbelastung in der Nachbarschaft führen.
- Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nächstgelegenen Immissionsort die festgesetzten Immissionsrichtwerte von tagsüber 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) im Dorfgebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.
- Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig (Anhang A 3.3.5) und nicht ausgeprägt tiefrequent (vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hertz, vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997 und das zugehörige Beiblatt 1) sein.
11. Immissionsschutzrechtliche Gutachten im Baugenehmigungsverfahren
- Je nach Nutzungsart der Gebäude können sich verschiedene Konflikte (Straße, Bahn, Gewerbe, Tierhaltung) aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben, welche im je-weiligen Genehmigungsverfahren zu betrachten sind. Ggf. können demnach für das jeweilige Vorhaben Gutachten notwendig werden.

4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 14.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 12 "Dörfl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 12 "Dörfl" in der Fassung vom 14.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2022 bis 08.03.2022 beteiligt.
- Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 12 "Dörfl" in der Fassung vom 14.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2022 bis 08.03.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Reichertshofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 18.10.2022 die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 12 "Dörfl" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.10.2022 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Reichertshofen, den

Michael Franken
Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 12 "Dörfl" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Nr. 12 "Dörfl" ist damit in Kraft getreten.

Reichertshofen, den

Michael Franken
Erster Bürgermeister

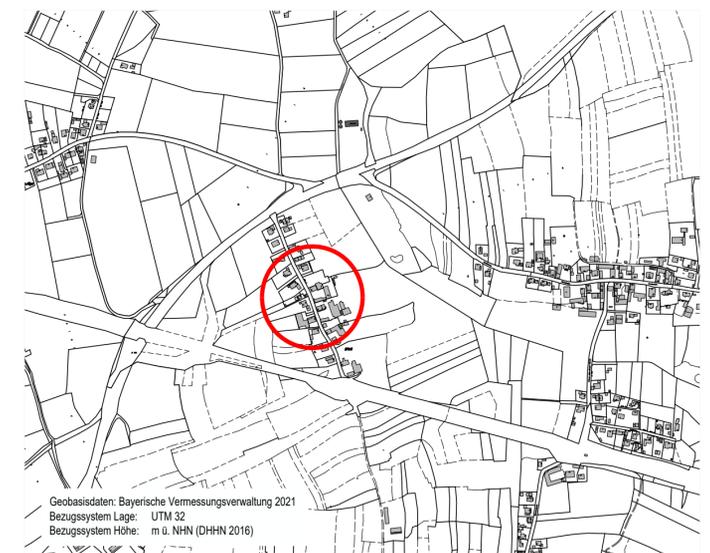
Siegel

MARKT REICHERTSHOFEN LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 12 "DÖRFL"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 14.12.2021
DEN 18.10.2022

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 2013.212