

Einbeziehungssatzung "Hohenbercha-Süd"

gem. § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr.3 BauGB

Flurst. Nr 380/1, Teilfläche von 380
Gemarkung Kranzberg

Gemeinde Kranzberg

Maßstab:

1 : 1000

Datum der Fassung:

16.01.2006

Änderungen:

03.05.2006

—

Entwurfsverfasser

LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO SCHNEIDER

Albert Schneider Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt
Wolframstr 14 85395 Billingsdorf Lkrs. Freising
Tel. 08168/963033 Fax 08168/963034 E-Mail Schneider-Wolfersdorf@t-online.de



Satzung

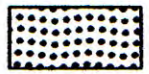
über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohenbercha

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erläßt die Gemeinde Kranzberg folgende Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hohenbercha, Bereich "Hohenbercha – Süd" durch Einbeziehung einer Außenbereichsfläche (Einbeziehungssatzung)

A) Planzeichen als Festsetzungen



Grenze des räuml. Geltungsbereiches



private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



festgesetzte Obstbaumpflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

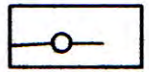


festgesetzte Strauchpflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

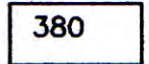


zu erhaltender Gehölzbestand

B) Planzeichen als Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehende Grundstücksgrenze



Flurnummern z.B. Fl.Nr. 380



vorhandene Gebäude



vorhandene Einzelgehölze



vorhandener Gehölzbestand

C) Festsetzungen durch Text

§ 1

Die Teilflächen von Flurst. Nr. 380/1 und 380Teilfl., jeweils Gemarkung Kranzberg werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohenbercha, Bereich "Hohenbercha – Süd" einbezogen (§ 34 BauGB). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem vorliegenden Lageplan im Maßstab 1:1000.

§ 2

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

(2) Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer Teilfläche von 204 qm des gemeindeeigenen Ökokonto-Flurstücks Nummer 803 im Giggerhauser Moos durchgeführt.

Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch die in der Einbeziehungsatzung dargestellten Maßnahmen und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der folgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens auszugleichen. Unter Pflanzperiode ist der Zeitraum vom 15. Oktober bis 30. April zu verstehen. Planrevisionen sind dabei genau zu beachten. Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

§ 4

Grundstückszufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Es ist sicher zu stellen, dass durch die neu versiegelten Flächen keine Abflussbeschleunigung oder andere Nachteile für Nachbargrundstücke entstehen.

§ 5

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind sockellos auszuführen.

§ 6 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind als Wiesen zu erhalten und gemäß den Pflanzgeboten zu bepflanzen.

§ 7 Strauchpflanzgebote

Strauchpflanzungen sind gemäß nachfolgender Pflanzliste herzustellen:

Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Viburnum lantana – wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Wassersneeball

Pflanzabstände: 1,5 m x 1,5 m

Pflanzqualifikation: Sträucher, 2xv., 100 – 150

§ 8

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

D) Hinweise durch Text

Einzuhaltende Hinweise für die Bebauung:

(1) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.

(2) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

(3) Sämtliche Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.

(4) Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (DIN 1986 ff.).

Oberflächenwasser darf nicht in den Straßengraben entwässert werden.

Bei Einhaltung der Vorgaben der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erlaubnisfrei.

Es wird deshalb empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser möglichst breitflächig zu versickern und im Bereich der Grünflächen eine weitestgehende Nutzung des Niederschlagswassers z. B. zur Gartenbewässerung zu erreichen.

(5) Die einbezogenen Grundstücke grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit entsprechenden Immissionen wie z.B. Lärm, Geruch, landwirtschaftlichem Fahrverkehr usw. muss gerechnet werden.

(6) Für Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde Kranzberg sind, ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinde einzutragen.

(7) Zu den Bauvorhaben ist grundsätzlich ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

(Hinweis: Es wird empfohlen, den Inhalt und die Erarbeitung der Freiflächengestaltungspläne mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.)

(8) Der Beginn des Oberbodenabtrages ist Herrn Neumeier, Archäologischer Verein Freising, Tel.: 08161/44028, frühzeitig anzuzeigen.

(9) Bei Arbeiten im Gefährungsbereich von Versorgungsanlagen (je 1 m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf insbesondere die Tiefe durch Graben von Suchschlitzen festzustellen. Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Rücksprache mit E-ON Bayern zu nehmen. Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

(10) Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das Mindestmaß zu reduzieren.

(11) Das Aushubmaterial ist landschaftsgerecht außerhalb vom Talraum, außerhalb vom Landschaftsschutzgebiet und außerhalb vom Überschwemmungsgebiet einzubauen bzw. auf einer Deponie zu entsorgen.

Anlage zur Begründung

Eingriffsermittlung

Einbeziehungssatzung
"Hohenbercha-Süd"

gem. § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr.3 BauGB

Flurst. Nr 380/1, Teilfläche von 380
Gemarkung Kranzberg

Gemeinde Kranzberg

Maßstab:

1 : 1000

Datum der Fassung:

16.01.2006

Änderungen:

03.05.2006

—
—
—
—
—

Landschaftsarchitekturbüro

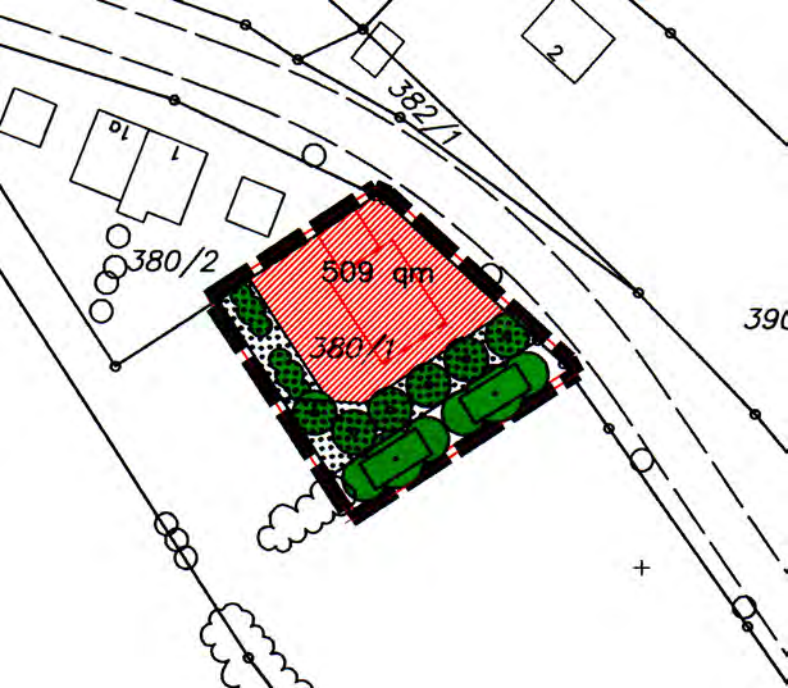
Albert Schneider Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt

Wolframstr.14

85395 Billingsdorf

Tel. 08168/963033

Fax 08168/963034





Eingriffsfläche gemäß Satzung: 509 qm
intensiv genutztes Grünland
Gebiet geringer Bedeutung – Kategorie I
(Leitfaden Liste 1b)

geplante Bebauung:
hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kompensationsfaktorenspanne gemäß Leitfaden Abb.7: 0,3 – 0,6

anzuwendender Kompensationsfaktor: 0,4*

Ausgleichsflächenbedarf: 203,6 qm, gerundet 204 qm

geplante Ausgleichsfläche: 204 qm (im Giggerhauser Moos FINr. 803)

- * (Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen:
Erhaltung angrenzender Hecken mit Bedeutung als Lebensraum
und Ortsrandbegrünung, naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
Durchlässigkeit der Siedlungsränder Verbot von Sockelmauern
bei Zäunen, versickerungsfähige Beläge)


Legende

 Geltungsbereich der Satzung

 bestehende Grundstücksgrenzen

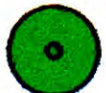
 Flurnummern z.B. Fl.Nr. 380


 vorhandene Gebäude

 vorhandene Einzelgehölze

 vorhandener Gehölzbestand

 private Grünflächen

 geplante Obstbäume, Halb- u. Hochstämme

 geplante Strauchpflanzung

 geplante Strauchpflanzung

Verfahrensvermerke

Satzung der Gemeinde Kranzberg über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hohenbercha für den Bereich "Hohenbercha – Süd" (Einbeziehungssatzung) in der Fassung der Beschlussfassung vom ~~24.01.2006~~ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. 3.5.2006

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Kranzberg hat in seiner Sitzung am ^{13.12.}.....2005 die Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) mit Begründung beschlossen.

2. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs.2 Nr. 3 BauGB) und der betroffenen Öffentlichkeit (§13 Abs.2 Nr.2 BauGB) hat während der Zeit vom ^{6.3.}.....2006 bis zum ^{7.4.}.....2006 stattgefunden.

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Kranzberg hat mit Beschluss vom ^{12.12.}.....2006 die Satzung mit Begründung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Die Satzung mit Begründung wurde am ^{27.2.2007}~~24.10.2005~~ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

^{28.2.2007}
Kranzberg, den ~~.....2006~~


Scholz
1. Bürgermeister

