

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 3 BauGB "Sausenthal Unterwiesenbach"



Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 3 BauGB sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und gemäß Art. 81 BayBO erlässt die Gemeinde Wiesenbach folgende städtebauliche Satzung:

- ### A. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
 - Maßzahl in Metern
 - maximale Firsthöhe in Meter
Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zur Oberkante Dachhaut am First.

- Baugrenze
Garagen/Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 0,3** Grundflächenzahl als Höchstgrenze
 - SD** Zulässige Dachform für Hauptgebäude: Satteldach
 - 35° - 45°** Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude
 - Firstrichtung Hauptgebäude
Bei Widerkehren und Dachgauben ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.
 - Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung
 - Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf die OK Erschließungsstraße um max. 20 cm überschreiten. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist die Höhe der Fahrbahnmittlinie der Erschließungsstraße gegenüber dem Gebäudeeingang.
 - o** offene Bauweise - Hausgruppen sind unzulässig
 - Pro Wohneinheit sind 2 Stellplatzmöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
 - Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterterrassen, Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, Rasengittersteine) zu erstellen.
 - Als Grundstückseinfriedung sind Mauern und Zaunsockel unzulässig.
 - Vor Garagen sind Aufstellflächen von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzung einzuhalten.
 - Erhalt von Einzelbäumen
Bei Wegfall eines Baumes, ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
 - Anpflanzen von Laubbäumen
Ein geringfügiges Verschieben der Baumstandorte (bis 3 m) ist zulässig.
 - Private Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingerührung
Auf mindestens 70% dieser Fläche sind heimische Sträucher, in mindestens 3 reihiger Anordnung gemäß der nachgenannten Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Arten der folgenden Artenliste zu verwenden. Die Mindest-Pflanzqualität beträgt bei Laubbäumen: Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm; bei Obstbäumen: Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm; bei Sträuchern: 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch.
- | | | | |
|--------------------|---------------------|--------------------|--|
| Artenliste: | | | |
| Bäume: | Sträucher: | | |
| Feldahorn | Gemeiner Hartriegel | Cornus sanguinea | |
| Spitzahorn | Haselnuß | Corylus avellana | |
| Bergahorn | Pfaffenhütchen | Euonymus europaea | |
| Schwarzerle | Liguster | Ligustrum vulgare | |
| Hainbuche | Heckenkirsche | Lonicera xylosteum | |
| Esche | Faulbaum | Rhamnus frangula | |
| Holzapfel | Hundsrose | Rosa canina | |
| Vogelkirsche | Salweide | Salix caprea | |
| Traubenkirsche | Grauweide | Salix cinerea | |
| Wildbirne | Korbweide | Salix viminalis | |
| Stieleiche | Schwarzer Holunder | Sambucus nigra | |
| Eberesche | Sorbus aucuparia | Viburnum lantana | |
| Winterlinde | Tilia cordata | Viburnum opulus | |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos | | |

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Durchzuführende Entwicklungsmaßnahmen beidseitig des Grabens Grundstück Fl.-Nr. 89:
- Entlang der Uferböschungsoberkante sind jeweils auf beiden Seiten 2 Strauchgruppen a' 7 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Mahd der Wiesenfläche max. 2 x pro Jahr unter vollständiger Abfuhr des Mähgutes
- keine mineralische oder organische Düngung
- Veränderungen des natürlichen Geländes sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen unzulässig.

- Der Geländeübergang zwischen den privaten Grundstücksflächen und den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten darf nur mittels natürlicher und flacher Böschung erfolgen. Stützmauern sind in diesem Bereich nicht zulässig.

B. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Straßenbegrenzung Erschließungsstraße
- Rasenböschung
- Schnitt A - B, vgl. Anlage 2 der Begründung
- Oberirdische Hauptversorgungsleitung der LEW mit Schutzstreifen und Bezeichnung

Im Schutzbereich der Leitung darf aus Sicherheitsgründen eine Bebauung oder Bepflanzung nach EN 50432 nur bis zu einer bestimmten Höhe erfolgen. Bauanträge im Schutzbereich der Leitung sind der LEW zur Stellungnahme vorzulegen. Bei Arbeiten im Schutzbereich der Leitung besteht Lebensgefahr.

- Aus Vorsorgegründen sind Wohnnutzungen unter der Hochspannungsleitung nicht zu empfehlen.
- Es wird empfohlen, dass auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Wassergraben
- Auf die freie Zugänglichkeit des Grabens Flur Nr. 89 durch die Gemeinde (Pflegezwecke) und einer damit verbundenen Unzulässigkeit einer Einfriedung wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE:

Beschluss, eine Einbeziehungssatzung aufzustellen, vom 13.12.2007 .

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf vom 25.03.2008 bis 09.04.2008 .

Satzungsbeschluss vom 24.04.2008.
Wiesenbach, den 25.04.08

Unterschrift 1. Bürgermeisterin

Ausgefertigt:
Wiesenbach, den 28.05.08

Unterschrift 1. Bürgermeisterin

Satzung öffentlich bekanntgemacht am 4.07.08

Wiesenbach, den 4.07.08

Unterschrift 1. Bürgermeisterin

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



D					
C					
B					
A	Ergänzung Hinweis Nr. 10. und 11.	kai	li		24.04.08
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE

AUFTRAGGEBER:
ORDERED BY:

Gemeinde Wiesenbach

PROJEKT TITEL:
PROJECT TITLE:

**Einbeziehungssatzung
"Sausenthal Unterwiesenbach"**

PLANBEZEICHNUNG:
DRAWING TITLE:

PROJEKT NR.:	7743 25	MASSTAB:	1:1000
PROJECT NO.:		SCALE:	
BEARBEITER: PRINCIPAL:	Kaiser	DATUM DATE:	
GEZEICHNET: DRAWN BY:	LI/HL		25.02.2008
GEPRÜFT: CHECKED BY:			25.02.2008
ZEICHNUNG NR.:		DRAWING NO.:	