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

1. Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
2. 10,0 — Maßzahl in Metern
3. FH max. 9,0m — maximale Firsthöhe in Meter

   Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zur Oberkante Dachhaut am First.
4. Baugrenze

   Garagen/Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze
6. SD — Zulässige Dachform für Hauptgebäude: Satteldach
7. 35° - 45° — Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude
8. Firstrichtung Hauptgebäude

   Bei Widerkehren und Dachgauben ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.
9. Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung
10. 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 Fahrbahnmitte der Erschließungsstrasse gegenüber dem Gebäudeeingang.
11. o — offene Bauweise - Hausgruppen sind unzulässig
12. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplatzmöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
13. Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, Rasengittersteine) zu erstellen.
14. Als Grundstückseinfriedung sind Mauern und Zaunsockel unzulässig.
15. Vor Garagen sind Aufstellflächen von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzung einzuhalten.
16. Erhalt von Einzelbäumen

    Bei Wegfall eines Baumes, ist im Einvernehmen mit der Unteren Natuschutzbehörde eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
17. Anpflanzen von Laubbäumen

    Ein geringfügiges Verschieben der Baumstandorte (bis 3 m) ist zulässig.
18. Private Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung

    Auf mindestens 70% dieser Fläche sind heimische Sträucher, in mindestens 3 reihiger Anordnung gemäß der nachgenannten Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
19. 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	Acer campestre	Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Spitzahorn	Acer platanoides	Haselnuß	Corylus avellana
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Esche	Fraxinus excelsior	Faulbaum	Rhamnus frangula
Holzapfel	Malus sylvestris	Hundsrose	Rosa canina
Vogelkirsche	Prunus avium	Salweide	Salix caprea
Traubenkirsche	Prunus padus	Grauweide	Salix cinerea
Wildbirne	Pyrus pyraster	Korbweide	Salix viminalis
Stieleiche	Quercus robur	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Winterlinde	Tilia cordata	Wasserschneeball	Viburnum opulus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos		

    Obstbäume als Hochstämme (altbewährte Lokalsorten)
20. 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.
21. Der Geländeübergang zwischen den privaten Grundstücksflächen und den landwirschaftlich 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

1. bestehende Haupt- und Nebengebäude
2. 311 — Flurstücksnummer
3. vorhandene Grundstücksgrenzen
4. Straßenbegrenzung Erschließungsstraße
5. Rasenböschung
6. A — B — Schnitt A - B, vgl. Anlage 2 der Begründung
7. 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.
8. Aus Vorsorgegründen sind Wohnnutzungen unter der Hochspannungsleitung nicht zu empfehlen.
9. Es wird empfohlen, dass auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
10. Wassergraben
11. 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

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

AUFTRAGGEBER:
ORDERED BY:

Gemeinde Wiesenbach

PROJEKT TITEL:
PROJECT TITLE:

Einbeziehungssatzung "Sausenthal Unterwiesenbach"

PLANBEZEICHNUNG:
DRAWING TITLE:

PROJEKT NR.: PROJECT NO.: 7743 25

MASSTAB: SCALE: 1:1000

BEARBEITER: PRINCIPAL: Kaiser — DATUM DATE:

GEZEICHNET: DRAWN BY: LI/HL — 25.02.2008

GEPRÜFT: CHECKED BY: — 25.02.2008

ZEICHNUNG NR:
DRAWING NO:

KLING CONSULT
PLANUNGS- UND INGENIEUR-GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH
BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054
Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach · Tel.: 0 82 82 / 9 94 - 0
Fax: 0 82 82 / 9 94 - 110 · KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de