

AUSSENBEREICHSSATZUNG "AN DER SCHROBENHAUSENER STRASSE" GEMARKUNG GRASHEIM



A. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Karlshuld erlässt aufgrund

- des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung nachfolgende

B. AUSSENBEREICHSSATZUNG

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Grasheim werden gemäß den im beigefügten Lageplan C. (M = 1:1000) ersichtlichen Darstellungen (Geltungsbereich) festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

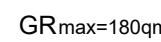
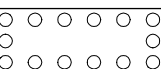
Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie:

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen

Vorhaben im Sinne des § 2 sind nur gemäß folgenden Bestimmungen zulässig:

-  Grenze des Geltungsbereichs der Satzung,
-  GR_{max}=180qm maximal zulässige Grundfläche je Vorhaben (Hauptgebäude) in qm,
-  es sind nur Einzelhäuser zulässig,
-  2 WE je Wohngebäude sind maximal zwei (2) Wohnungen zulässig,
-  es sind maximal zwei (2) Vollgeschosse zulässig,
- Für die Errichtung von Wohngebäuden ist eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm je Wohngebäude einzuhalten.
-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung)
Unter Einhaltung gesetzlicher Grenzabstände ist der Bereich der Ortsrandeingrünung mit einer lockeren Baum-Strauch-Bepflanzung aus heimischen Gehölzen zu begrünen.

Pflanzdichte:
mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum je angefangene 20 m Länge der Ortsrandeingrünung mit Abstand von mindestens 8 m und maximal 20 m untereinander;
mindestens 2-reihige Hecke mit Pflanzrastrer 1,5 x 1,5 m auf mindestens 60% der Länge der Ortsrandeingrünung; bestehende Gehölze im Bereich der Ortsrandeingrünung können angerechnet werden.

Mindestqualität:
heimischer Laub- oder Obstbaum, Hochstamm 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
heimischer Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100.

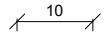
Hecken aus heimischen oder fremdländischen Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Lebensbaum, u.ä.) sind nicht zulässig.

Bauliche Anlagen innerhalb der Ortsrandeingrünung sind unzulässig.

- Entlang der Schrobenhausener Straße ist, entlang der Grundstücksgrenze zur Schrobenhausener Straße hin, je angefangene 25 m Grenzlänge im Abstand von mindestens 3 m und maximal 6 m zur Grenze ein heimischer Laubbaum mit einer Mindestqualität Hochstamm 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen.
Pflanzabstände von mindestens 12 m und maximal 20 m untereinander sind einzuhalten.
Bestehende heimische Laubbäume können angerechnet werden.

- Pflanzungen nach g. und h. sind spätestens in der der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

- Einfriedungen sind nur als transparente, sockellose Einfriedungen mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit oder aus Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

-  Maßzahl in Metern, z.B. 10 m

§ 4 Hinweise

Folgende zeichnerische und textliche Hinweise sind zu beachten:

-  bestehendes Haupt- und Nebengebäude
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  2570/1 bestehenden Flurstücksnummer, z. B. 2570/1
- 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.
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
- Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) wird hingewiesen.
- Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.
- Im Planbereich der Außenbereichssatzung sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altlagierungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasservirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen zu informieren.
- Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gem. der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen.
Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bzgl. der neu zu versiegelnden Flächen und der Ausgleichsmaßnahmen beizulegen.

- Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und -durchführung zu beachten.
- Über die Zulässigkeitsbestimmungen dieser Satzung hinaus sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Einfacher Bebauungsplan Karlshuld zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei Wohngebäuden oder bei Umnutzung vorhandener Bausubstanz zu Wohnzwecken im unbeplanten Ortsbereich – 1. Änderung" in der Fassung vom 08.03.2000 zu beachten.
- Für Wohngebäude ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Betrachtung zu prüfen, ob es in Wohngebäuden Fassaden von schutzbedürftigen Räumen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzweite der 16. BImSchV gibt, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind.
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist dann ggf. ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen.
Im Rahmen der schalltechnischen Betrachtung sind ebenso benachbarte nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienende Handwerksbetriebe zu berücksichtigen.
- Der Bereich ist nicht an das Vakuum-System der Gemeinde Karlshuld und damit an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen, sondern wird mittels Kleinkläranlagen abwassertechnisch entsorgt, d.h. die Abwasserbeseitigung muss in Kleinkläranlagen mit biologischer Reinigung erfolgen.
Für die Einleitung des gereinigten Abwassers in ein Gewässer ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis mit Zulassungsfiktion (Art. 15 i. V. m. Art 70 BayWG) erforderlich, d.h. für den Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis muss ein Gutachten eines Privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft mit dem Anerkennungsbereich Kleinkläranlagen beim Landratsamt vorgelegt werden.
- Eine Versiegelung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden.
Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann, auf Grund der zu erwartenden hohen Grundwasserstände, nicht zugestimmt werden.
Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.
Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die DWA-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.
Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen.
Eine Versickerung von Regenwasser darf ausschließlich über unbelastete Bodenflächen erfolgen.
- Sind weitere Überbrückungen des parallel zur Schrobenhausener Straße verlaufenden Entwässerungsgrabens Nr. 266 a, der sich in der Unterhaltungslast des Wasserverbandes Donaamoos III befindet, erforderlich, so sind diese bei der Geschäftsstelle des Verbandes zu beantragen.
- Bei geplanten Baumpflanzungen in Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

D. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.12.2018 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung mit Begründung in der Fassung vom 03.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 20.09.2019 bis 25.10.2019 beteiligt.
- Der Entwurf der Außenbereichssatzung mit Begründung in der Fassung vom 03.09.2019 wurde gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.2019 bis 25.10.2019 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Karlshuld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.12.2019 die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 10.12.2019 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Karlshuld, den

Karl Seitle
Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Karlshuld, den

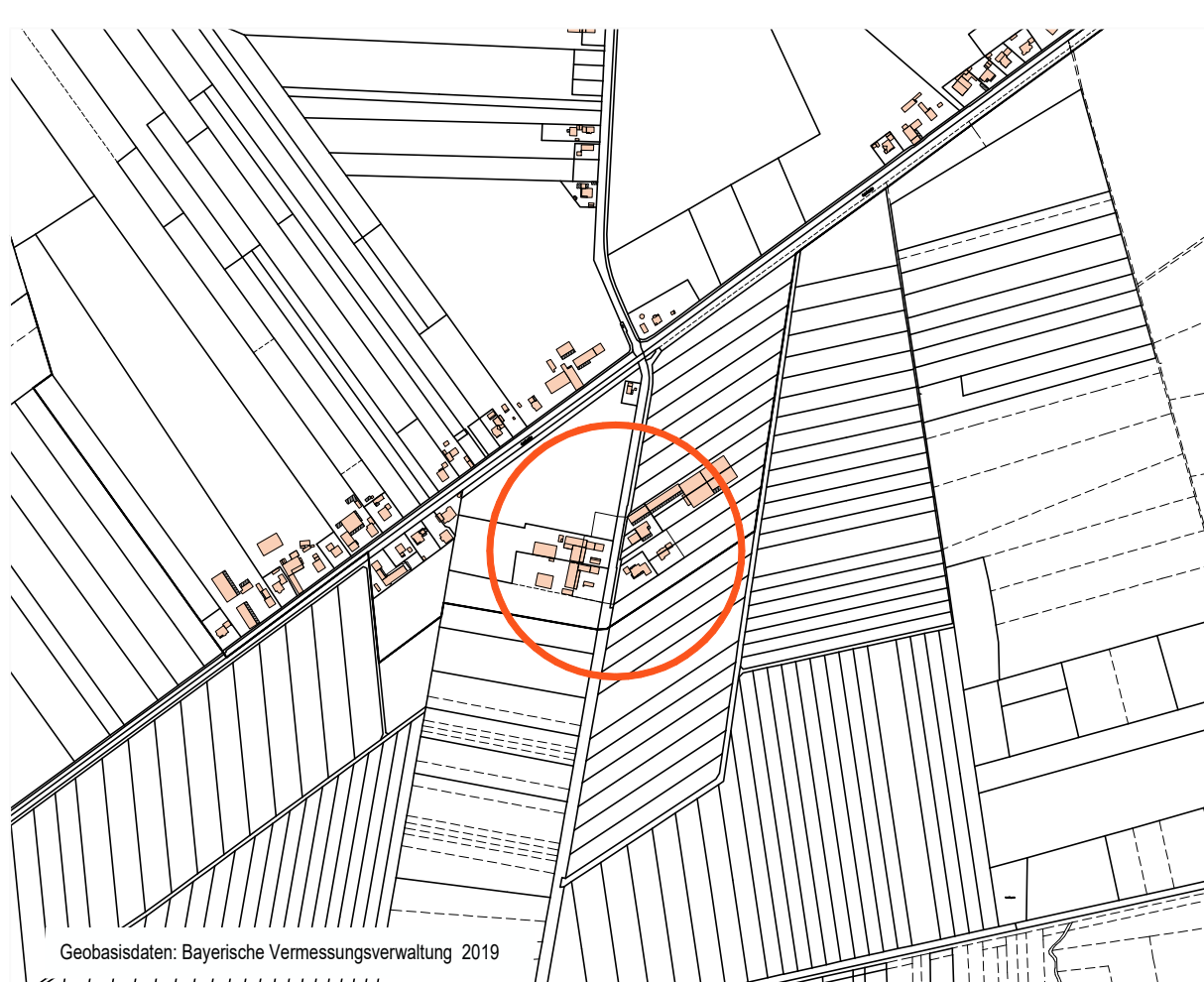
Karl Seitle
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE KARLSHULD LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

AUSSENBEREICHSSATZUNG "AN DER SCHROBENHAUSENER STRASSE" GEMARKUNG GRASHEIM

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 03.09.2019
GEÄNDERT, DEN 10.12.2019

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

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

Proj.Nr.: 3037.044