

**Gemeinde Schmiechen
Verwaltungsgemeinschaft Mering
Landkreis Aichach-Friedberg**



**Entwicklungs-/Einbeziehungssatzung
„Brunnener Straße“**

ENTWURF

Fassung vom: 03.08.2020, 09.11.2020

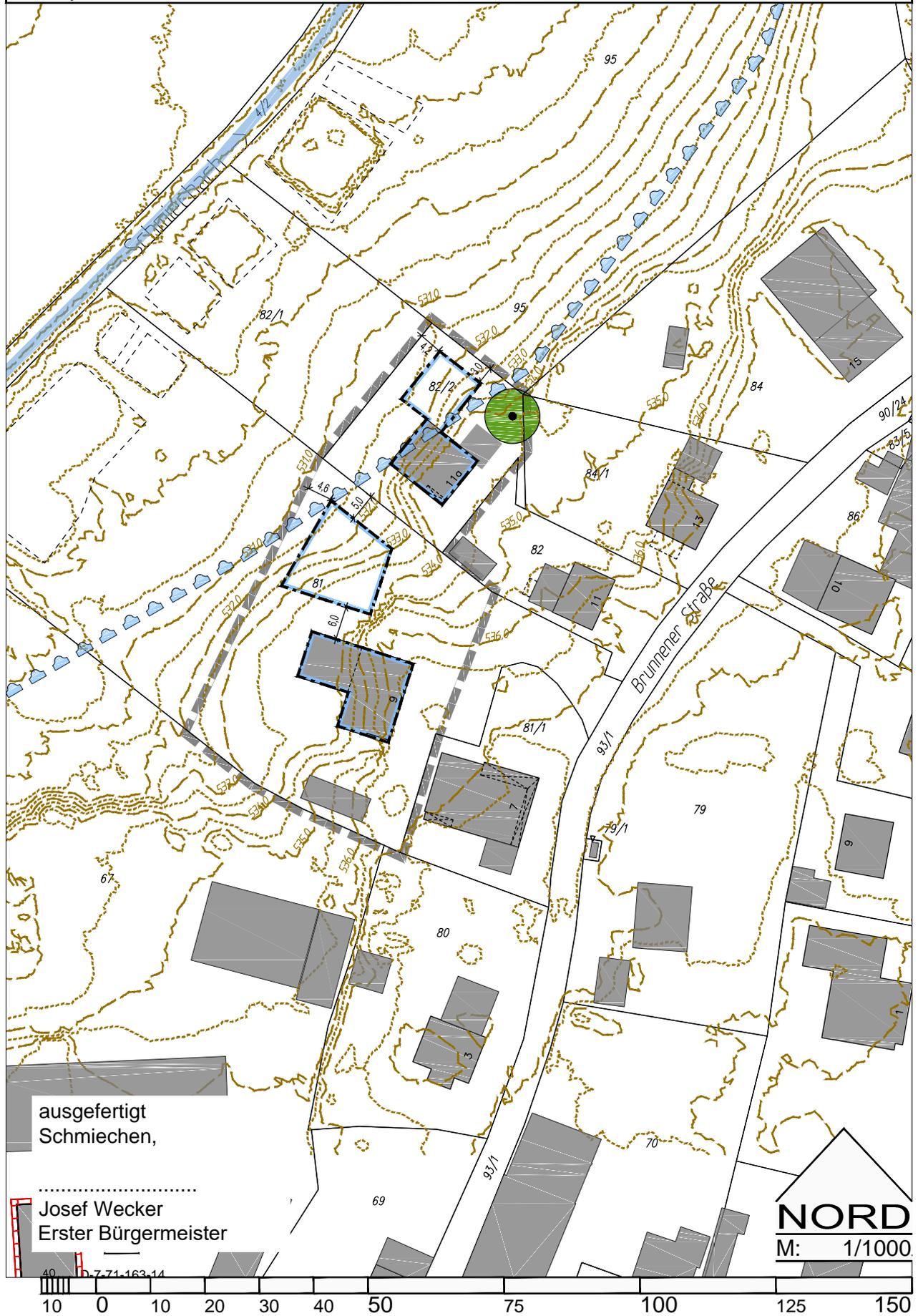
Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Präambel:

Die Gemeinde Schmiechen erlässt gemäß
aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), folgende

ENTWICKLUNGS-/EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Teil A) LAGEPLAN vom 09.11.2020



Teil B) SATZUNG**§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß der im beigefügten Lageplan (M: 1.000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan vom 09.11.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 3 Festsetzungen

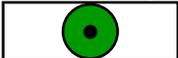
(1)  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Stellplätze, Zufahrten und
- Garagen einschließlich deren Nebenräume bzw. Stellplätze mit Schutzdach (Carports), soweit diese nach Art. 6 Abs. 9 BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden.

(3) Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

(4) Grünordnung

a)  zu erhaltender Laubbaum, hier Buche

b) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen. Pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Dabei kann ein zu pflanzender Baum durch einen Obstbaum (Halbstamm) ersetzt werden. Vorhandene Laubbäume, die den Qualitätskriterien entsprechen und erhalten werden, können angerechnet werden.

Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 14 cm 16 cm, bei Obstbäumen auch Halbstamm.

Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Teil C Punkt c).

c) Befestigte Flächen
Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Stauräume vor den Garagen und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen.

(3) Bauliche Gestaltung**a) Dachform**

Als Hauptdachform sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 38° zulässig. Der Hauptfirst muss mittig verlaufen. Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach). Diese müssen Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 38° oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 4° und 20° oder Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 4° aufweisen.

b) Einfriedung

Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig.

§ 5 In-Kraft-Treten

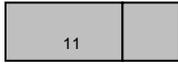
Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Teil C) PLANGRUNDLAGE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, PFLANZLISTE

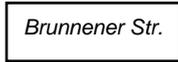
a) Plangrundlage



Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 82/2



Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnummer 11

Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Hier z.B. 531,0 m ü.NHN ermittelt aus dem DGM1¹. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.

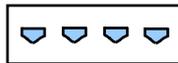
Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Brunnener Straße



Gewässerverlauf der Schmiechach

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Mering im Universal-Transvers-Mercator-Koordinatensystem (UTM32) zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

b) Nachrichtliche Übernahmen



Grenze des wassersensiblen Bereiches

Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes² und die Broschüre „Radon in Gebäuden“³ des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

Örtliche Bauvorschrift

Auf die „Satzung über besondere Anforderungen für Garagen/Nebengebäude, Dachaufbauten, Einfriedungen und Stellplätze“ i.d.F. vom 09.09.2008 i.d.F. der Beschlusslage vom 08.07.2013 wird hingewiesen.

Bauwasserhaltung

Aufgrund des niedrigen Grundwasserflurabstandes bedürfen evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Aichach-Friedberg) rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen.

Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer.

¹ Laserscan-Befliegung Augsburg in der Zeit vom 18.02. - 21.02.2017. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte besser +/- 0,20 m, Lagegenauigkeit ca. +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN92

² § 123 Abs. 1 StrSchG: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren...“

³ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten,
Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50;
e-Mail: DST-Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf dem neusten Stand zu halten. Information über die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche BayernViewer-Denkmal.

Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB⁴ hingewiesen.

c) Pflanzliste

Bäume 2. und 3. Ordnung:

Blumenesche (*Fraxinus ornus*) im Hausgarten
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk')
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
als Hochstamm
Obstbäume in regionalen Sorten

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Cleveland')
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
als Hochstamm

Schmiechen,

.....
Josef Wecker
Erster Bürgermeister

Fürstenfeldbruck


.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



⁴ **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 299 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

Teil D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Schmiechen hat in der Sitzung vom 03.08.2020 die Aufstellung der Entwicklungs-/Einbeziehungssatzung beschlossen.

Der Entwurf der Entwicklungs-/Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 09.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2020 bis XX.XX.2020 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Entwicklungs-/Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 09.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2020 bis XX.XX.2020 beteiligt.

Die Gemeinde Schmiechen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom XX.XX.2020 die XX.XX.2020 bis XX.XX.2020 § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.2020 als Satzung beschlossen.

Siegel

Ausgefertigt
Schmiechen, den XX.XX.2020

.....
Josef Wecker
Erster Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Entwicklungs-/Einbeziehungssatzung ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die Entwicklungs-/Einbeziehungssatzung mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Schmiechen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel

Schmiechen, den

.....
Josef Wecker
Erster Bürgermeister