

1. Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Schwabsoien folgende Satzung:

§ 1 Inhalt

Diese Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000, jeweils in der Fassung vom 26.03.2018. Der Satzung ist eine Begründung, ebenfalls i. d. F. vom 26.03.2018, beigefügt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet Teilflächen des Grundstücks mit der Fl. Nr. 671 und 643, Gemarkung Schwabsoien, mit einer Größe von ca. 2013 m². Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Schwabsoien, südlich der Schongauer Straße und westlich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße III“. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben sowie nähere Bestimmungen

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach der gegenständlichen Satzung mit der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 26.03.2018. Es werden folgende Festsetzungen festgelegt:

1. Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7.
2. Das geplante Vorhaben ist in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
3. Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze begrenzt.
4. Garagen, Nebenanlagen und überdachte Terrassen und Carports dürfen auch auf Flächen errichtet werden, die mit einer Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (15.3er-Linie) gemäß PlanZV gekennzeichnet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der 15.3er-Linie sowie der Baugrenze errichtet werden, allerdings nicht in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Gemeinde Schwabsoien besitzt eine „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen“ i. d. F. vom 02.03.2009 mit der Anlage für die „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“, die am 20.03.2009 durch Bekanntmachung in Kraft getreten ist.
5. Die überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenze ist durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen geteilt. Im Teil mit der Indexzahl 1 wird eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Firsthöhe von maximal 9,00 m festgesetzt. Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 16° DN bis zu 28° DN zulässig. Im Teil mit der Indexzahl 2 wird eine Wandhöhe von maximal 4 m festgesetzt. Es sind nur Flach- oder Pultdächer zulässig.
Die Wandhöhe wird definiert: senkrechte Entfernung vom natürlichen Gelände bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Das natürliche Gelände ist der Durchschnitt der Geländehöhe an allen Eckpunkten des Hauptgebäudes.
Die Firsthöhe wird definiert: senkrechte Entfernung vom natürlichen Gelände bis Oberkante First. Das natürliche Gelände ist der Durchschnitt der Geländehöhe an allen Eckpunkten des Hauptgebäudes.
6. In der Planzeichnung ist eine vorgeschlagene Hauptfirstrichtung eingezeichnet. Für einen Quergiebel oder den Gebäudeteil mit der Indexzahl 2 kann von dieser abgewichen werden.
7. Es gelten im Übrigen folgende Bestimmungen:
Innerhalb des Plangebiets sind solche Vorhaben zulässig, die sich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Wohnbauten der näheren Umgebung einfügt und deren Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
8. Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 10 cm (besser 15 cm) über dem Boden einhalten. Auf eine Ausführung mit Sockel muss verzichtet werden.

§ 4 Grünordnung

1. Der Gehölzbestand im Plangebiet ist zu erhalten und zu pflegen und ausgefallener Bewuchs zu ersetzen.
2. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgend genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen.
3. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine dreireihige freie Hecke von 2 m Breite, 3 Gehölze/lfm, versetzt gepflanzt, Arten und Mindestqualitäten gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen. Geschnittene Formhecken sind nicht zulässig. Des Weiteren sind an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten Großgehölze gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Dies gilt als Ausgleichsmaßnahme.
4. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen können folgende Baumarten und Feldgehölze verwendet werden, wobei generell das Forstvermehrungsgutgesetz zu beachten ist:

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 14-16 cm,
bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2xv. 200-250 cm hoch

Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche **
Betula pendula	- Birke **
Carpinus betulus	- Hainbuche **

Die mit ** gekennzeichneten Bäume fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen sowie nachfolgende Obstbäume in Betracht.

Pflanzgüte für Bäume:

Zweite Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Halbstamm, Kronenansatz 1,60 m 3xv.m.B. StU 14-16 cm oder

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m 3xv.m.B. StU 14-16 cm,

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Obstbäume:

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3x v.m.B. St-U 10-12

standortgerechte Hochstammsorten

Äpfel

Kaiser Wilhelm
Maunzenapfel
Wettringer Taubenapfel
Glockenapfel

Birnen

Gute Graue
Oberösterreichische Weinbirne
Alexander Lucas

Kirsche

Hedelfinger

Zwetschge

Hauszwetschge
Wangenheimer Frühzwetschge

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Durchgrünung auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse wegen der geringen Größe des Plangebietes verzichtet wurde:

Sträucher. Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

5. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.
6. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

§ 5 Hinweise

1. Oberflächenwasser / Hochwasser / Wasserwirtschaft

Bei Starkregenereignissen kann auch bei flachen Hangneigungen ein Wasserabfluss auf der Oberfläche stattfinden. Der Bauherr hat selbsttätig für eine entsprechende Sicherung (Erdwall, Drainage, etc.) zu sorgen. Es wird ausdrücklich auf Hangwasserbildung hingewiesen.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim nahm mit Schreiben vom 07.02.2018 wie folgt zum Verfahren Stellung:

„1. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung derzeit nicht vor.

2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

2.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach § 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicher stellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.

Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich.

Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung verweisen wir auf ein Urteil des BVerwG v. 21.03.2002 Az. 4 CN 14/00, wonach der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen muss, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ein solches Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Daher ist die Planung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nachzureichen.

3. Fachliche Informationen und Empfehlungen

3.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

3.2 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.3 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und ggf. auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

3.4 Abwasserentsorgung

3.4.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

3.4.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen sollte gerade bei einer Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Erdgeschoss gelegt werden, damit bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.

4. Zusammenfassung

Wir bitten die Gemeinde, ein Konzept für die schadloose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nachzureichen. Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung als PDF-Dokument zu übermitteln.“

2. Denkmalschutz:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“

3. Landwirtschaftliche Immissionen:

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

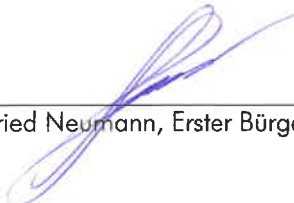
4. Altlasten

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schwabsoien, den ~~23.08~~ 2018



Siegfried Neumann, Erster Bürgermeister

