



VORHABEN:

EINBEZUGSSATZUNG
„KAPELLSTRASSE“
GEMPFING-ÜBERACKER

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST EINE
TEILFLÄCHE DER FLURNUMMER 779
GEMARKUNG GEMPFING

BESTANDTEILE DER EINBEZUGSSATZUNG:

- A BEGRÜNDUNG
- B UMWELTBERICHT
- C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- D VERFAHRENSVERMERKE
- E PLANZEICHNUNG

ENTWURF VOM 16.06.2020

Verfasser:

PLANUNGSBÜRO GODTS



Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

A	BEGRÜNDUNG	3
1	Anlass und städtebauliche Zielsetzung	3
2	Wahl des Verfahrens	3
3	Planungsrechtliche Situation	4
4	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
4.1	Überbaubare Grundstücksflächen	4
4.2	Höhenlage.....	4
5	Örtliche Bauvorschriften	4
6	Immissionen.....	4
7	Altlasten / Archäologische Funde / Denkmalschutz	5
8	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
9	Belange des Brandschutzes.....	5
10	Wasserwirtschaftliche Belange.....	5
11	Landschaft und Grünordnung.....	6
12	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
13	Lageplan: Bestand (M 1:1000)	7
14	Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000).....	8
B	UMWELTBERICHT	9
1	Allgemeines	9
2	Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen	9
2.1	Schutzgut Mensch.....	9
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
2.3	Schutzgut Boden.....	9
2.4	Schutzgut Wasser	9
2.5	Schutzgut Klima und Luft	9
2.6	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	9
2.7	Schutzgut Landschaft.....	10
2.8	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	10
3	Aussagen zur Umweltverträglichkeit	10
C	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	11
1	Präambel	11
2	Geltungsbereich	11
3	Zulässigkeit von Vorhaben	11
4	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
5	Örtliche Bauvorschriften	12
6	Belange des Brandschutzes.....	12
7	Grünordnung (siehe Planzeichnung).....	12
7.1	Grünordnung	12
7.2	Artenliste und Hinweise.....	13
D	VERFAHRENSVERMERKE	14
1	Aufstellungsbeschluss	14
2	Auslegung (Offenlegung).....	14
3	Satzungsbeschluss.....	14
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	14
5	In-Kraft-Treten	14
E	PLANZEICHNUNG DER EINBEZUGSSATZUNG (M 1:1.000)	15

A BEGRÜNDUNG

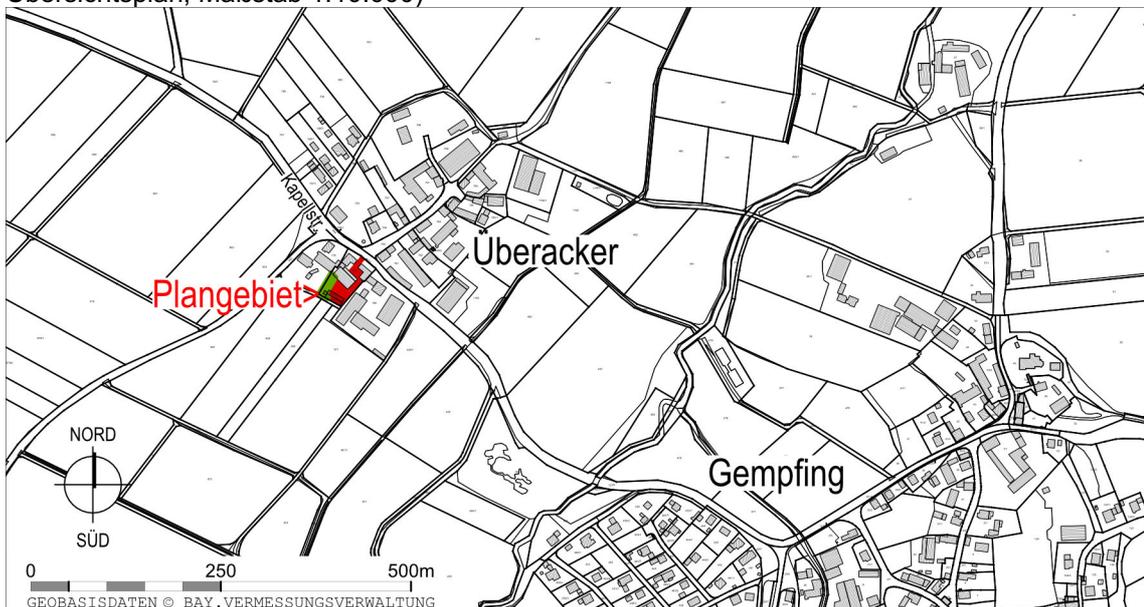
1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung

Für die Flurnummer 779 (TF) Gemarkung Gempfung wurde bei der Stadt ein Antrag für den Teil-Abbruch einer bestehenden Maschinenhalle sowie den Neubau eines Wohnhauses gestellt. Die Fläche soll einer geordneten Nachverdichtung zugeführt werden. Das Wohnhaus soll dabei im Bereich der zurückgebauten Maschinenhalle errichtet werden.

Eine Bebaubarkeit mit einem Wohnhaus ist derzeit bauplanungsrechtlich im Bereich der vorhandenen Maschinenhalle nicht zulässig, da diese im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt und auch die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Die Stadt ist bereit, durch Aufstellung einer Einbezugssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung zu schaffen. Ein entsprechender Bedarf an Wohnraum besteht aktuell im Stadtteil.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Überacker. (siehe nachfolgender Übersichtsplan, Maßstab 1:10.000)



2 Wahl des Verfahrens

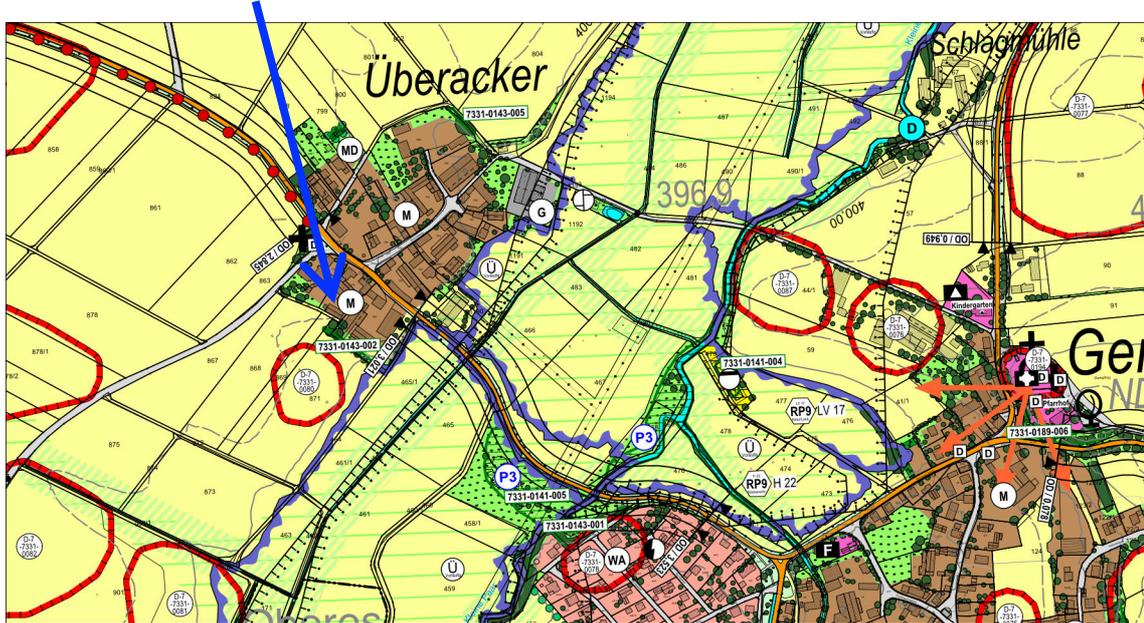
Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach §34 Abs.4 und Abs. 5 BauGB sind erfüllt:

1. Die durch die Satzung einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet, da lediglich eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung angestrebt wird.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind und die Fläche lediglich einer verträglichen Nachverdichtung zugeführt wird.

Entsprechend §34 Abs.6 BauGB wird die Einbezugssatzung im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs.2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

3 Planungsrechtliche Situation

Die Flächen der Satzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt (siehe nachfolgender FNP-Ausschnitt Maßstab 1:10.000). Das Vorhaben ist somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.



4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Es werden lediglich Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Höhenlage getroffen. Ansonsten werden Vorhaben nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist es, den vorhandenen Charakter des Siedlungsgebildes zu bewahren. Dazu müssen sich neue Gebäude in die Umgebung einfügen.

Für den Geltungsbereich ist ein Wohngebäude mit Garage und Nebengebäude zulässig. Im Geltungsbereich soll die Ausdehnung der Baukörper und die Art der Nutzung auf eine ortstypische Dimension begrenzt werden. Eine Bebauung ist daher nur auf der als gemischte Baufläche gekennzeichneten Fläche zulässig.

4.2 Höhenlage

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden.

5 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der neuen Gebäude wird nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und orientiert sich an der Umgebung. Ein grundlegender Rahmen für die bauliche Gestaltung wird durch die wichtigsten örtlichen Bauvorschriften in den textlichen Festsetzungen geregelt. Dies soll eine verträgliche Einbindung des Bauvorhabens in den bestehenden Siedlungszusammenhang gewährleisten.

6 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese für eine dörfliche Lage üblichen Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts zu dulden. Dies gilt auch für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

7 Altlasten / Archäologische Funde / Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Südlich des Plangebietes ist das Bodendenkmal „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-7-7331-0080) verzeichnet.¹

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbezugssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die nordöstlich verlaufende „Kapellstraße“ erschlossen.

Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung werden vor Baubeginn im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung gesichert.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.

Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn vom Bauherrn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

9 Belange des Brandschutzes

Da das Grundstück am Ortsrand liegt, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz erfolgt. Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen des Vorhabens genauer zu klären. Auf einschlägige Vorgaben wird in der Satzung hingewiesen.

10 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Drainagen (z.B. durch Anpflanzungen) ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

¹Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 27.05.2020

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwärmesondenanlage

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s ist von einem privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchzuführen.

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

11 Landschaft und Grünordnung

Das Plangebiet wird den südwestlichen Ortsrand verträglich abrunden. Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild erfährt durch das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung, da die Ansicht von Überacker in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist.

Im Westen der gemischten Baufläche wird private Grünfläche festgelegt.

Bei einer Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Bundesbaugesetzbuch (BauGB) handelt es sich um eine Fläche, die keine feste Bebauung durch Gebäude aufweist, sondern naturbelassen oder mit Pflanzenbewuchs angelegt ist oder die dem Aufenthalt im Freien dient. Nach einer solchen Zweckbestimmung dürfen bauliche Anlagen und Einrichtungen bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sein, damit der Charakter als Grünfläche gewahrt wird.

Die Pflanzung der in der Planzeichnung dargestellten Gehölze ist mit standortgerechten, heimischen Arten durchzuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch eine Einbezugssatzung entsteht eine rechtsbegründende Wirkung bzw. neues Baurecht, das der Abwägung nach §1a BauGB zugänglich gemacht werden muss. Für dieses Grundstück ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach §1a BauGB durchzuführen.

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen; 2. erweiterte Auflage Januar 2003).

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor

Eingriffstyp A = Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Einstufung des Zustands des Plangebietes

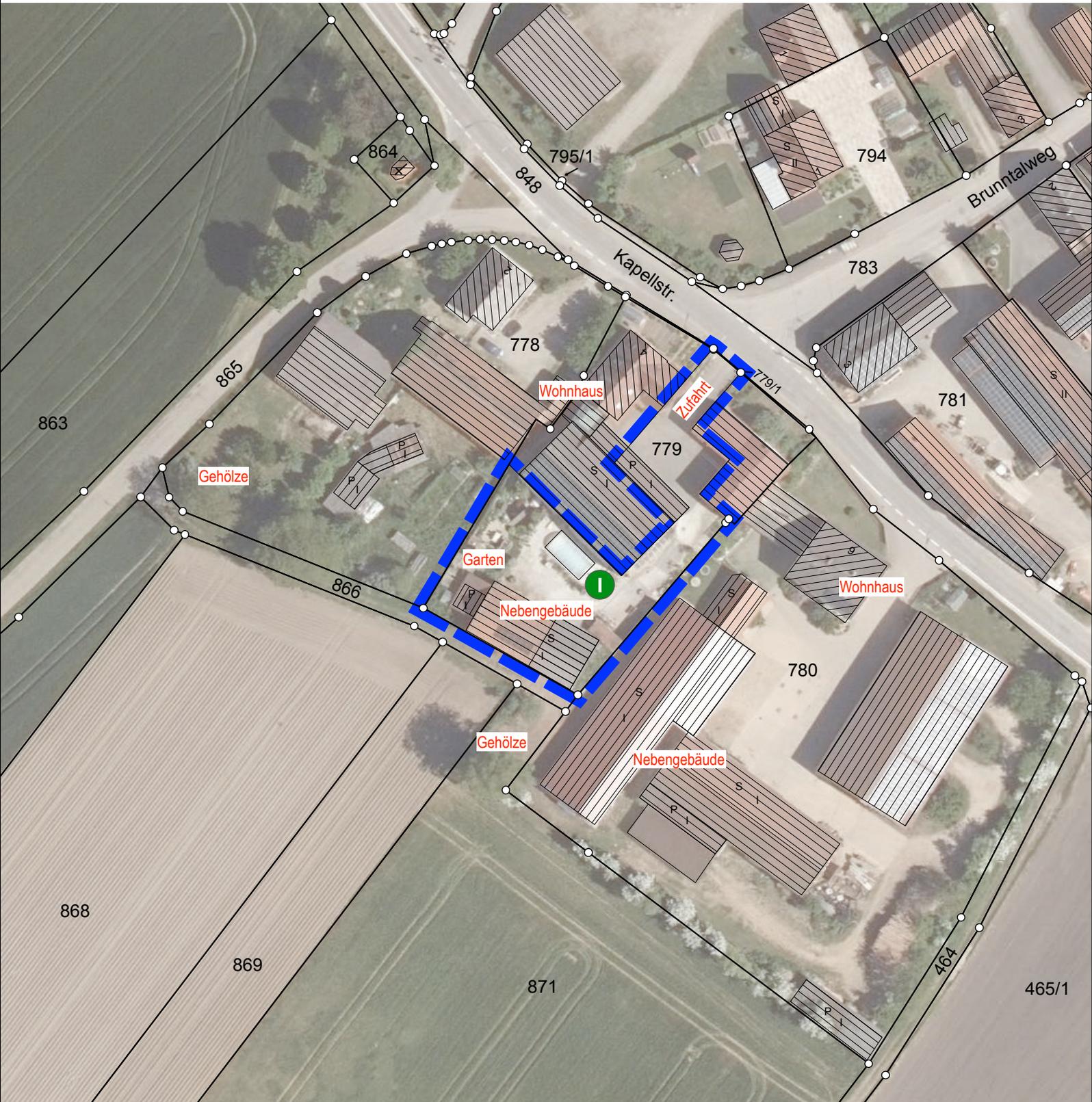
Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung: intensiv gepflegter Garten, versiegelter Boden (Maschinenhalle und Verkehrsfläche)

Der Neubau des Wohnhauses geschieht vollständig im Bereich der zurückzubauenden Maschinenhalle. Somit entsteht keine zusätzliche Versiegelung bzw. Eingriffsfläche.

Da das Ortsbild bereits durch eine Bebauung geprägt war und auch die Größe der Grünfläche sich nicht verringert (sie wird sogar etwas größer), wird **keine Beeinträchtigung bzw. kein erneuter Eingriff** gesehen. Daher wird **keine Kompensation durch den Neubau** erforderlich.

13 Lageplan: Bestand (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 02/2019; Abbildungssystem: UTM32N



 Geltungsbereich Satzung

 intensiv genutzter Garten,
versiegelter Boden (Gebäude, Verkehrsflächen):
Einstufung: Kategorie I



14 Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 02/2019; Abbildungssystem: UTM32N



-  Geltungsbereich Satzung
1.515m²
-  Ohne erneuten Eingriff
1.515m²
-  Rückbau von baulichen Anlagen

Das Vorhaben wird im Bereich von bestehender Bebauung / Verkehrsflächen realisiert. Es findet kein erneuter Eingriff statt.

B UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch entfaltet der Planbereich keine besondere Relevanz, da er weder der Erholung noch anderweitig dem Leben oder Aufenthalt der Bewohner Überackers dient. Das Plangebiet befindet sich im Bereich bestehender Bebauung mit intensiv gepflegtem Garten. Eine Bebauung zum Zwecke der Wohnnutzung bringt hier keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut mit sich.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nicht betroffen, da die überplante Fläche aufgrund der intensiven Nutzung keine naturschutzfachliche Ausprägung aufweist (Maschinenhalle und intensiv gepflegter Garten). Aufgrund der intensiven Nutzung sowie aufgrund der Kleinräumigkeit ist die Fläche weder als Nahrungsfläche noch als Fortpflanzungs- und Bruthabitat geeignet. Es somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden erfährt aufgrund der bereits bestehenden, großflächigen Versiegelung/Bebauung und des intensiv genutzten Gartens keine über das bestehende Maß hinausgehende Beeinträchtigung, da das Wohnhaus vollständig im Bereich des Bestands realisiert wird. Die bestehende Gartenfläche erfährt keine Nutzungsänderung. Es entstehen somit keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut.

2.4 Schutzgut Wasser

Durch den Bau auf bereits versiegelter Fläche kommt es nicht zu einer erhöhten Ableitung von Oberflächenwasser über den Bestand hinaus. Anfallendes Niederschlagswasser kann zudem weiterhin auf den unversiegelten Flächen (Garten)versickern. Für das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen aufgrund der Realisierung der Bebauung im Bestand als sehr gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Einbezugssatzung nicht über das bereits bestehende Maß hinaus betroffen, da das Plangebiet aufgrund seiner begrenzten Flächengröße nur eine untergeordnete Funktion wahrnimmt. Die mit der Einbezugssatzung einhergehende zusätzliche Versiegelung führt hier zu keinen zusätzlichen, erheblichen Umweltauswirkungen.

2.6 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich Bodendenkmale. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbezugssatzung ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Wenn die Vorgaben des Denkmalschutzes eingehalten werden, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.7 Schutzgut Landschaft

Da die Ansicht von Überacker in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist und sich die geplanten Gebäude in ihrer Gestaltung und Lage verträglich einfügen müssen, wird durch die minimale Veränderung der Bebauung keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes hervorgerufen.



Abbildung 1: Blick auf das Plangebiet von Westen nach Osten

2.8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich Bodendenkmale. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbezugssatzung ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Wenn die Vorgaben des Denkmalschutzes eingehalten werden, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit

Die Umweltverträglichkeit der Einbezugssatzung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben.

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Präambel

Die Stadt Rain, Landkreis Donau-Ries, Regierungsbezirk Schwaben erlässt aufgrund des **Art.23 GO** (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern) i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) und gemäß **§34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 des BauGB** (Baugesetzbuch) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), folgende Einbezugssatzung.

2 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den aus der beigefügten Planzeichnung (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Planzeichnung der Einbezugssatzung ist Bestandteil dieser Satzung.

3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß §1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach §30 BauGB.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zahl der Geschosse wird auf zwei beschränkt. Dabei muss das zweite Geschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe nachfolgender Absatz Höhenlage) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf bei Wohn- und Nebengebäuden höchstens 4,6m betragen.

Höhenlage: Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (EG-RFB) ist der untere Bezugspunkt und darf am höchsten bestehenden Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50cm über dem bestehenden Gelände liegen.

Überbaubare Grundstücksfläche: Wohngebäude, bauliche Anlagen und flächenhafte Versiegelungen (wie z.B. Zufahrt und Terrasse) sind nur innerhalb der gemischten Baufläche zulässig.

Die Versiegelung aller notwendigen Stellplätze und Garagenzufahrten ist in versickerungsfähiger Bauweise wie z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Fuge, Rasengitterstein, Kies etc. auszuführen.

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO.

5 Örtliche Bauvorschriften

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 48°.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,6m zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 0,4m.

Für untergeordnete Nebengebäude bis 75m³, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind zusätzlich Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 22° erlaubt.

Dacheindeckungen: Für Wohngebäude sind roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegel- oder Betondachsteineindeckungen zulässig.

Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit II=I+D-Geschoss zugelassen und ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

Einfriedungen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 1,2m Höhe ohne Sockel zulässig. Des Weiteren sind Hecken aus heimischen Arten zulässig.

Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig.

6 Belange des Brandschutzes

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen.

Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

7 Grünordnung (siehe Planzeichnung)

7.1 Grünordnung

Pflanzung

Die Pflanzung hat gemäß Plandarstellung in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme oder spätestens zwei Jahre nach Aushub der Baugrube zu erfolgen.

Für das Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den überschlägig ermittelten Kosten für die naturschutzfachlichen Maßnahmen vorzulegen.

7.2 Artenliste und Hinweise

Die Pflanzware ist in einwandfreier Qualität bei einer Baumschule zu beziehen.
Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Bäume 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe mind. 12-14cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

sowie Obstbäume der nachfolgenden, regionaltypischen, bewährten Sorten

Apfelbäume:

Alkmene
Boskoop
Bohnapfel
Brettacher
Glockenapfel
Gravensteiner
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Kesseltaler Streifling
Ontario
Roter Eiserapfel

Zwetschgen/Renekloden/Mirabellen/Pflaumen:

Späte Fränkische Hauszwetschge
Frühe Bühler Zwetschge
Ortneauer
Cacaks Schöne
Schönberger Zwetschge
Quillins Reneklode
Mirabelle von Nancy
Hermann
Ontario
Königin Victora

Birnenbäume:

Ulmer Butterbirne
Oberösterreichischer Mostbirne
Gräfin von Paris
Köstliche von Charneux
Kongressbirne
Conference
Bayerische Weinbirne
Sülibirne

Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe Herzkirsche
Schattenmorelle
Ungarische Traubige
Ostheimer Weichsel

Quitten:

Konstantinopler
Wudonia
Portugiesische
Vranja
Riesenquitte von Lescovac

Zwetschgen:

Späte Fränkische Hauszwetschge
Frühe Bühler Zwetschge

(weitere Sorten in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde)

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60-100cm hoch

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

D VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Rain hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **16.06.2020** beschlossen, die Einbezugssatzung „Kapellstraße“ zu erlassen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **im Mitteilungsblatt Nr. . . .** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Die Einbezugssatzung mit Begründung, textlichen Festsetzungen und Planzeichnung in der Fassung vom **16.06.2020** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **im Mitteilungsblatt Nr. . . .** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Rain hat mit Beschluss vom die Einbezugssatzung „Kapellstraße“ in der Fassung vom gem. §10 BauGB i.V.m. §34 Abs.4 Satz1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rain, den

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbezugssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rain, den

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **im Mitteilungsblatt Nr. . . .** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Einbezugssatzung gem. §10 Abs.3 Satz4 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Einbezugssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rain, den

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister (Siegel)

0 10 50m



E PLANZEICHNUNG DER EINBEZUGSSATZUNG (M 1:1.000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 02/2019; Abbildungssystem: UTM32N



- Geltungsbereich Satzung
1.515m²
- geplante Gebäude (unverbindlich)
- bestehende Haupt- & Nebengebäude
- Bemaßung
- 656m² gemischte Baufläche

- 527m² private Verkehrsfläche (Zufahrt)
- 332m² private Grünfläche
- Laubbaum zu pflanzen
- Gehölze zu pflanzen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt