

Gemeinde Grainet



Einbeziehungssatzung „Kurzsäge Südost II“

	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A.	Satzung	2
B.	Begründung	6
C.	Verfahrensvermerke	8
D.	Anlagen	9

A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat die Gemeinde Grainet folgende Änderung beschlossen:

Einbeziehungssatzung „Kurzsäge Südost II“

§ 1 Geltungsbereich

Das Grundstück Flurnummer 427 der Gemarkung Fürholz wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kurzsäge einbezogen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 2.000 m². Die Grundstücke Flurnummer 427/3 und 427/8 der Gemarkung Fürholz dienen zur Erschließung des zuvor genannten Grundstückes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1.000 vom 28.09.2021 (Anlage 1). Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen 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. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

- | | |
|--------------------------------|--|
| (1) Art der baulichen Nutzung: | Allgemeines Wohngebiet (WA) |
| (2) Bauweise: | offene Bauweise |
| (3) Baugrenze: | Wohngebäude sind innerhalb des Baufensters zu errichten. Garagen und Nebengebäude gemäß Art. 57 Abs. 1 a bzw. 1 b dürfen außerhalb des Baufensters errichtet werden. |
| (4) Grenzabstände: | allgemein Art. 6 BayBO
Einfriedungen mindesten 0,5 m zur Grundstücksgrenze
Gewächse bis 2,0 m mindesten 0,5 m zur Grundstücksgrenze
Gewächse über 2,0 m mindesten 2,0 m zur Grundstücksgrenze |
| (5) Dachformen: | auf Hauptgebäuden sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 °-10 ° und Satteldächer mit 18 °-30 ° zulässig. Nebengebäude können auch mit Flachdach ausgeführt werden. |
| (6) Wandhöhen: | Wandhöhen von Hauptgebäuden sind bis max. 7,50 m, von Nebengebäuden bis max. 3,25 m zulässig. |

(7) Grünordnerische Festsetzungen

- Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln.
 - Tiergruppen schädigende Anlagen wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig, es sind nur sockellose Einfriedungen erlaubt.
 - Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen zu erhalten.
 - Zulässig sind wassergebundene Oberflächen, Rasengittersteine, Rasenfuge und dergleichen.
 - Oberflächenwasser ist großflächig zu versickern, Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Dachrinnenwasser ist in den bestehenden Oberflächenwasserkanal einzuleiten
-
- Auf eine Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf ist zu achten. Größere Erdbewegungen (Aufschüttung/Abgrabung + - 1,50 m) sind nicht zulässig.
 - Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.
 - Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölze, heimische Laubbäume, Obstbäume) zu gestalten. Die Anpflanzung von fremdländischen Gehölzen, insbesondere Thuja, Scheinzypresse und dergleichen, ist nicht zulässig. Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum, Mindeststammumfang: 14-16 cm zu pflanzen (Hausbaum) und dauerhaft zu unterhalten.
 - Die nordöstlich angrenzende Hecke, Biotop-Nr. 7248-0405-001 ist zu erhalten.
 - Das Satzungsgebiet ist an den Übergängen zur freien Landschaft effektiv durch Pflanzung der in §3 Ziff. 7.3 genannter Gehölze, in Form einer geschlossenen Hecke, mind. 3-reihig, frei wachsend, Pflanzabstand max. 1,50 m, einzugrünen. Der Hecke vorgelagert, ist ein Brachestreifen von 3,0 m Breite und mindesten 55 m Länge anzulegen, Mahd einmal jährlich ab September, Abfuhr des Mähguts, Verbot von Düngung.
Die Ausgleichsflächen (Hecke und Brachestreifen) sind im Bayerischen Ökoflächenkataster zu erfassen und vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechend zu melden.

(7.1) Einfriedungen und Zäune

Als Einfriedungen sind nur Zäune bis max. 1,00 m Höhe und nur Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Zäune sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 15 cm über dem Boden auszuführen (Durchgängigkeit für Kleinsäuger, z.B. Igel).

(7.2) Böschungsbefestigungen

Technische Böschungsbefestigungen (z.B. Gabionen, Betonmauern, Wasserbausteine) sind unzulässig (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes).

(7.3) Artenliste

Für die in der Grünordnungsplanung festgesetzten Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Großbäume zur Ortsrandeingrünung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Ulme	Ulmus-Hybride
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium

Gehölze für Feldhecken – mindestens 3-reihig im Abstand von 1,5 m

Wildobst:

Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Berberitze	<i>Lonicera nigra</i>

Kleinwüchsige Bäume und Sträucher:

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

Niedrigwachsende Gehölze:

Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Obstbäume für private Flächen

Äpfel:

Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Goldrenett, Materapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Herrnhut, Zabergäu

Birne:

Augustbirne, Bunte Juli, Conference, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Elsa, Petersbirne, Prinzessin Marianne

Zwetschgen:

Schönberger Zwetschge, The Czar, Wangenheims, Frühzwetschge

Auf autochtones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten.

Die Pflanzungen sind freiwachsend zu gestalten, kein Rückschnitt, kein Formschnitt.

§ 4
Planliche Festsetzungen

Siehe hierzu Anlage 1

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grainet, den **05. OKT. 2021**



Jürgen Schano, 1. Bürgermeister



B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt sind.

Bei der Ortschaft Kurzsäge liegt ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vor. Die Zahl der bestehenden Bauten besitzt ein gewisses Gewicht und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Die vorhandene Bebauung bildet den Rahmen für das Einfügen der künftigen Baukörper.

Es ist keine Baulandausweisung in größerem Stil geplant. Bei der satzungsmäßigen Hereinnahme des Grundstückes Fl.Nr. 427 der Gemarkung Fürholz in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt es sich um einen kleinen Bereich, der im Vergleich zur Gesamtfläche des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur eine untergeordnete Bedeutung hat.

Die Abrundung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2. Lage des Grundstückes, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand. Die Entfernung zum Zentrum von Grainet beträgt ca. 1,3 km. Das Planungsgebiet besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Südosten. Es erstreckt sich auf das Grundstück der Fl.Nr. 427 der Gemarkung Fürholz. Die Grundstücke Fl.Nr. 427/3 und 427/8 der Gemarkung Fürholz dienen lediglich der Erschließung des zuvor genannten Grundstückes. Es handelt sich um eine Gesamtfläche von ca. 2.600 m², siehe Anlage 1.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	:	durch bestehende Wohnbebauung
Im Westen:		durch bestehende Wohnbebauung
Im Süden:		durch landwirtschaftliche Nutzfläche
Im Osten:		durch landwirtschaftliche Nutzfläche

3. Erschließung

3.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die privaten Grundstücke Fl.Nr. 427/3 und 427/8 der Gemarkung Fürholz. Die entsprechenden Rechte (Geh- und Fahrrecht) sind dinglich zu sichern.

3.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet ist über das Versorgungsnetz der Gemeinde Grainet gesichert. Die Zuleitungen bis zu den entsprechenden Grundstücksgrenzen (Bauparzellen) sind durch den jeweiligen Bauantragssteller herzustellen und vorab mit der Gemeinde abzustimmen. Die Kosten hierfür trägt der jeweilige Antragsteller.

3.3. Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Grainet im Mischsystem angeschlossen. An das Mischsystem ist ausschließlich der Anschluss von Schmutzwasser erlaubt. Das anfallende Oberflächenwasser ist zu sammeln und großflächig versickern zu lassen. Die Zuleitungen bis zu den entsprechenden Grundstücksgrenzen (Bauparzellen) sind durch den jeweiligen

Bauantragssteller herzustellen und vorab mit der Gemeinde abzustimmen. Die Kosten hierfür trägt der jeweilige Antragsteller.

3.4 Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“ (AWG). Die Abholung der Tonnen erfolgt an der Gemeindestraße Fl.Nr. 411, Gemarkung Fürholz.

3.5 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerke.

4. Umweltschutz

4.1 Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rande des Ortsteils Kurzsäge in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung in einer Entfernung von ca. 1,3 km zum Zentrum von Grainet.

Die Ortschaft Kurzsäge soll durch 1 Bauparzellen erweitert werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,26 ha.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und werden als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft ohne Baumbestand und schützenswerten Lebensraum für Tierarten.

Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Wiesenfläche. Die Versiegelung und Bebauung der Fläche auf dem Grundstück wird jedoch durch die planlichen + textlichen Festsetzung begrenzt.

Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht in das Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Auen werden von der Ergänzungssatzung nicht berührt. Auf den Parzellen sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf den Grundstücken ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen

Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche der Einbeziehungssatzung „Kurzsäge Südost II“ grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 19.05.2021 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung „Kurzsäge Südost II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.06.2021 bis 10.07.2021 öffentlich ausgelegt und der betroffenen Öffentlichkeit im Rathaus somit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.05.2021 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Vom 21.05.2021 bis 30.06.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 22.09.2021 den Satzungsentwurf als Ergänzungssatzung „Kurzsäge Südost II“ beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 07.10.2021 durch Aushang und Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

05. OKT. 2021

Grainet, den



Jürgen Schano, 1. Bürgermeister



D. Anlagen

Anlage 1:	Lageplan M 1 : 1 000 vom 28.09.2021 mit Satzungsbereich	Seite 10
Anlage 2:	Lageplan M 1 : 1 000 Bestandsplan	Seite 11
Anlage 3:	Lageplan M 1 : 2 000 Bestandsplan	Seite 12
Anlage 4:	Topographische Karte M 1 : 5 000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 13
Anlage 5:	Topographische Karte M 1 : 25 000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 14
Anlage 6:	Luftbild maßstabslos mit Hinweis auf Plangebiet	Seite 15

Einbeziehungssatzungs "Kurzsäge Südost II" _ Anlage 1
 LAGEPLAN SATZUNGSBEREICH M 1 : 1 000



LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- Baufenster
- amtliche Grundstücksgrenze
- Grünfläche mit Pflanzgebot und Ausgleichsmaßnahme auf privatem Grundstück siehe § 3 (7) Textteil
- Grünfläche mit Pflanzgebot auf privatem Grundstück siehe § 3 (7) Textteil
- Straßenbegleitgrün auf private Fläche
- Pflanzgebot für Einzelbäume (Zif.3.3)
- Pflanzgebot für Hecke (Zif.3.3)
- Erschließungsstraße privat



ibp - brandschutz
 tracing 2
 94065 waldkirchen
 tel: +49(0)8581 98846-01
 mobil: +49(0)177 3873750
 petzi @ ibp-brandschutz.com
 www.ibp-brandschutz.com
 christian petzi

ibp Brandschutz

22.09.2021

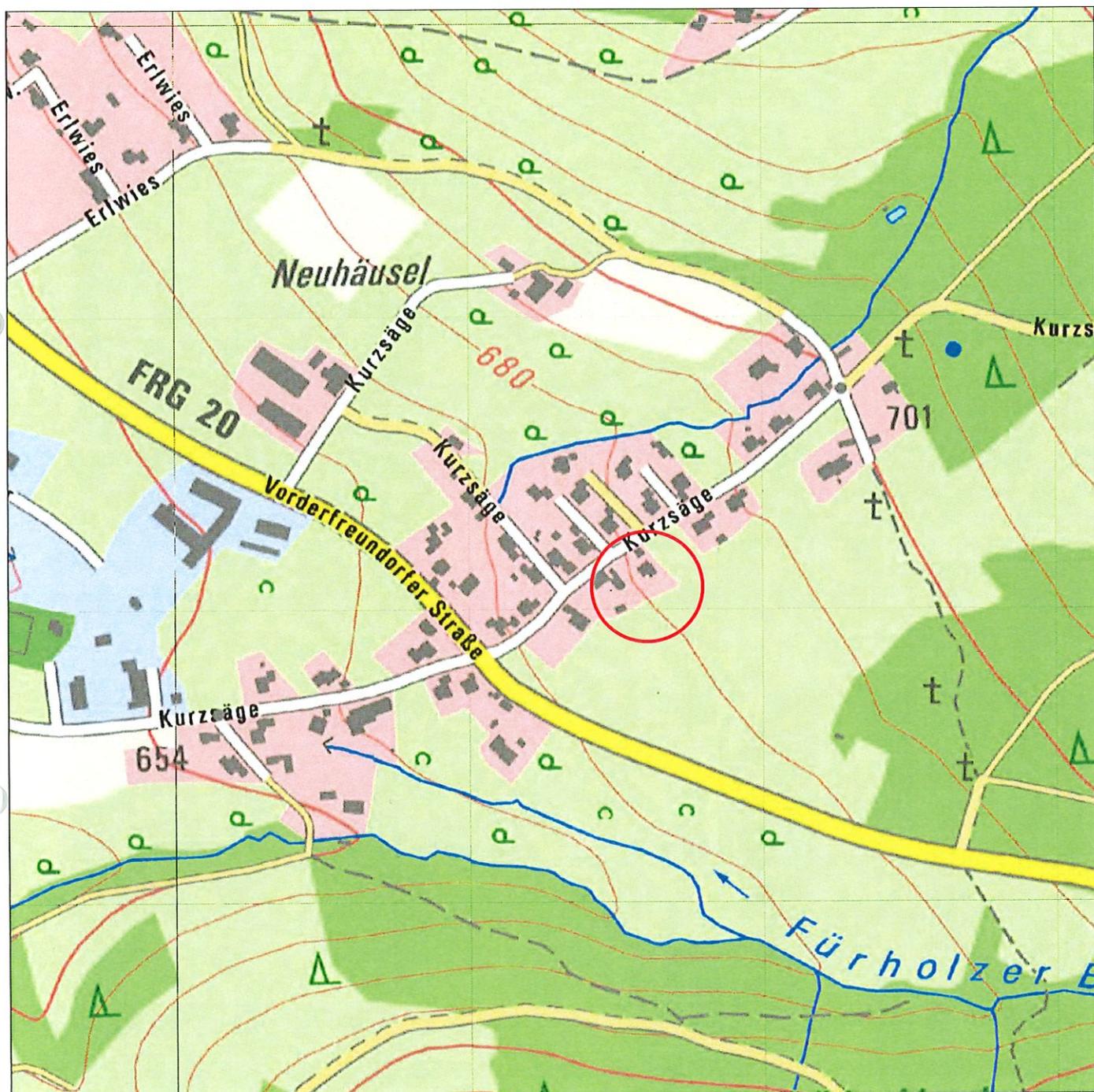


ibp - brandschutz
Traxing 2
94065 Waldkirchen
Tel: +49(0)8581 98846-01
Mobil: +49(0)177 3873750
petzi @ ibp-brandschutz.com
www.ibp-brandschutz.com
christian petzi

22.09.2021

iBp Brandschutz





ibp - brandschutz
Traxing 2
94065 waldkirchen
tel: +49(0)8581 98846-01
mobil: +49(0)177 3873750
petzi @ ibp-brandschutz.com
www.ibp-brandschutz.com
christian petzi

22.09.2021

iBp
Brandschutz



ibp - brandschutz
Traxing 2
94065 Waldkirchen
tel: +49(0)8581 98846-01
mobil: +49(0)177 3873750
petzi @ ibp-brandschutz.com
www.ibp-brandschutz.com
christian petzi

22.09.2021

iBp
Brandschutz