

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG Nr. 10 „Gründholm Süd-West“
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**



Gemeinde Reichertshausen -Bauamt-
Pfaffenhofener Straße 2
85293 Reichertshausen

Fassung vom: 30. April 2014
Fassung vom: 11. September 2014

I. BEGRÜNDUNG

1. Lage:

Die Ortschaft Gründholm gehört zur Gemeinde Reichertshausen, Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm und liegt im Westen des Gemeindegebietes.

Das überplante Gebiet liegt am Süd-westlichen Ortsrand von Gründholm, das zur Gemarkung Langwaid gehört. Das Plangebiet beinhaltet die Fl. Nr. 817/1, 816/4 Teilfläche und Fl. Nr. 817.

2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Planungsanlass ist die Errichtung eines Einfamilienhauses am Ortsrand von Gründholm als Abrundung zur bestehenden Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Dorfgebiet (MD) gekennzeichnet; die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss jedoch derzeit nach § 35 BauGB erfolgen.

Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentielle Baufläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Gründholm liegt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines künftigen Wohngebäudes zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Reichertshausen eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Gründholm zugeordnet.

Eine Bebauung des Grundstücks ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Gründholm geschaffen werden.

Reichertshausen ist im Regionalplan für die Planungsregion Ingolstadt als Kleinzentrum eingestuft.

Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, ist der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland möglichst Rechnung zu tragen.

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden.

3. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzende Gemeindestraße gesichert.

Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Kanaltrennsystem an die Kläranlage des Abwasserzweckverbands „Oberes Ilmtal“ in Reichertshausen.

Regenwasser:

Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

Elektro:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb Pfaffenhofen übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5 BauGB sind zu berücksichtigen. Hierzu sollten für das geplante Bauvorhaben erneuerbare Energien genutzt bzw. eingesetzt werden.

4. Grünordnung

Die einbezogene Fläche wird derzeit als Garten genutzt. Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage an der bestehenden Bebauung nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Es wird die Verwendung von standortgerechten Baum- und Straucharten vorgesehen. Es gilt das Verbot von Sockelmauern bei Zäunen. Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor. Der Baukörper wird auch bei höchstem Grundwasserstand nicht ins Grundwasser eindringen. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche durch wild abfließendes Oberflächenwasser bleiben unberührt.

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Das Landschaftsbild wird geschützt. Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung einer Ortsrandeingrünung).

II. SATZUNG

Die Gemeinde Reichertshausen, Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund

- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
- der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt des Beschlusses vom 11. September 2014 gültigen Fassung, die folgende Einbeziehungssatzung Nr. 10 „Gründholm Süd-West“ als Satzung.

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, sowie nach den folgenden Festsetzungen.

§ 3 Festsetzungen durch Planzeichen

----- Geltungsbereich

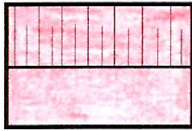
GR 200 m² max. Grundfläche



Einzelhaus



Firstrichtung

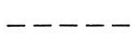


Bauliche Anlage



Baugrenze

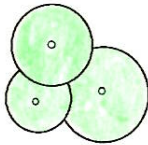
WH 4,50 m maximale Wandhöhe



geplante Grundstücksgrenze

E + D

Erdgeschoss + Dachgeschoss



Bäume und Sträucher zur Ortsrandeingrünung



Garagenzufahrt

§ 4 Hinweise durch Planzeichen



Grundstücksgrenzen

816/4

Flurnummern



bestehende Wohngebäude



bestehende Nebengebäude

§ 5 Festsetzungen durch Text

- a) Hauptgebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach auszubilden (Dachneigung 35° - 40°). Als Dacheindeckung sind naturrote Dachziegel zu verwenden.

Die Nebengebäude müssen in der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung an das Hauptgebäude angepasst werden.

Die zulässige Wandhöhe für alle Gebäude beträgt ab Urgelände max. 4,5 m. Die Wandhöhe wird von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut gemessen.

Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu 0,75 m Höhe zulässig. Niveauunterschiede sind als flach geneigte Böschungen (Höhe : Breite = mind. 1 : 2) oder aus Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1 m) auszubilden.

- b) Die Befestigung von Stellplätzen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.
- c) Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m ohne Sockel zulässig.
- d) Festsetzungen zur Grünordnung

Bei dem künftigen Baugrundstück sind mind. 4 standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen.

Die Pflanzqualität wird wie folgt festgesetzt:
 Hochstämme: HAST 3xv m. B. StU 12 - 14 cm
 Sträucher: v. Str. 3 - 4 Tr., 60 - 100 cm

Die Arten sind aus untenstehender Liste auszuwählen.

Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
 Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
 Ulmen (*Ulmus laevis*, *Ulmus minor*)
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Weiden (*Salix alba*, *Salix triandra*)
 Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)

Zur Westseite hin ist die Beimischung von bis zu 50 % Zier- und Blütensträuchern zulässig. Die Anpflanzung von immergrünen Nadelgehölzen ist im Ortsrandbereich nicht zulässig.

Die Ränder der Anpflanzung sind möglichst nicht geradlinig, sondern mit Vor- und Rücksprüngen auszubilden.

Die Fertigstellung der Außenanlagen und die Bepflanzung der privaten Grünflächen und Gärten muss in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude erfolgen.

Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan bei der Gemeinde einzureichen. Der Pflanzplan ist aus dem Informationsblatt „Freiflächengestaltungspläne und Bepflanzungspläne“ des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm, Stand 07/2013, abzuleiten.

III. VERFAHREN (vereinfachtes Verfahren)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.04.2014 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 30.04.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 31.07.2014 bis 03.09.2014 beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 30.04.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2014 bis 11.08.2014 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Reichertshausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.09.2014 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 11.09.2014 festgestellt.

.....Reichertshausen....., den 12.09.2014
(Gemeinde)

.....
(Heinrich, 1. Bürgermeister)



5. Ausgefertigt

.....Reichertshausen....., den 12.09.2014
(Gemeinde)

.....
(Heinrich, 1. Bürgermeister)

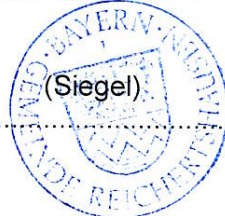


6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 18. JUN. 2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

.....Reichertshausen....., den 18. JUN. 2015
(Gemeinde)

.....
(Heinrich, 1. Bürgermeister)



Planung

Gemeinde Reichertshausen
Bauamt
Pfaffenhofener Str. 2
85293 Reichertshausen

18. JUN. 2015

Datum / Unterschrift