


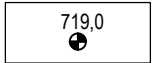
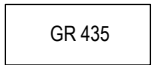


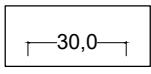
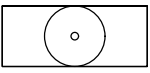


LEGENDE

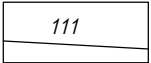

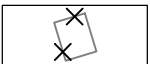
A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2.  Baugrenze
3.  Straßenbegrenzungslinie
4.  Höhenbezugspunkt in m z. B. 719,0 m ü. NN
5.  maximal zulässige überbaubare Grundfläche (GR) in m²

B.1 Hinweise durch Planzeichen

1.  Maßzahl in Meter, z. B. 30,0 m
2.  Standortvorschlag zu pflanzender Laubbaum

B.2 Nachrichtliche Übernahme

3.  Grundstücksgrenze mit Flurnummer
4.  Bestandsgebäude
5.  abzubrechendes Bestandsgebäude

„Einbeziehungssatzung Angerweg“

Präambel

Die Gemeinde Reichling erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), - für eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 472, Gemarkung Ludenhausen – folgende Einbeziehungssatzung.

§ 1 Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegende Außenbereichsfläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Planzeichnung, die Bestandteil dieser Satzung ist, legt den exakten Geltungsbereich fest.

§ 2 Innerhalb des festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach dieser Satzung, im Übrigen nach § 34 BauGB.

A. Festsetzung durch Planzeichnung

siehe Planteil.

B. Planzeichen als Hinweise und nachrichtliche Übernahme

siehe Planteil.

C. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen

- 1.1 Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche (GR) gemäß Planzeichen A.5 beträgt 435 m². Hiervon sind mind. 125 m² ausschließlich für Terrassen.
- 1.2 Die maximale Wandhöhe als oberer Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. als oberer Abschluss der Wand bei Flachdächern (Attika) beträgt 6,5 m. Als unterer Bezugspunkt gilt der festgesetzte Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen A.4 (719,0 m ü. NN).
- 1.3 Dächer sind nur als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15 – 20 ° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen auch als begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° ausgeführt werden.

2. Stellplätze und Zufahrten

- 2.1 Offene Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

3. Grünordnung

- 3.1 Im Bauland sind mind. 2 Laubbäume I. Ordnung sowie 1 Laubbaum III. Ordnung bzw. Obstbaum in Hochstammqualität zu pflanzen.

- 3.2 Alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind als heimische, standortgerechte Gehölze in autochthoner Qualität, Obstbäume als regionaltypische Sorten zu pflanzen. Die Pflanzung hat innerhalb eines Jahres nach der Nutzungsaufnahme des Gebäudes zu erfolgen. Der Wurzelbereich von Baumpflanzungen ist von Sparten freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße für mittel- und großkronige Laubbäume beträgt 3 x v. Stammumfang (StU.) 18-20 cm, für kleinkronige Laubbäume StU. 16-18 cm, für Obstbäume 3 x v. ebenfalls StU. 16-18 cm und für Sträucher 2 x v., Höhe mind. 100 cm. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

4. Artenschutz

- 4.1 Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche „insektenfreundliche“ Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 2700 Kelvin (gelbem Licht oder UV freie warm-weiße LEDs) mit einer Abstrahlung nur nach unten (mind. 20 ° unter der Horizontalen) zu verwenden. Im Außenbereich sind nur voll abgeschirmte, insektendichte, abgekoifferte Leuchten zulässig, die nur in einem Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.
- 4.2 Glasflächen größer 2 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung gegen Vogelschlag zu sichern.
- 4.3 Lichtschächte und Gullys sind so auszubilden, dass Amphibien nicht hineinfallen können bzw. diese z. B. mittels Lochblech selbständig wieder herausklettern können.
- 4.4 Mögliche Einfriedungen sind sockellos auszuführen und müssen einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden haben. Lediglich bei Eckpfosten sind Sockel aus Gründen der Stabilität zulässig.

D. Hinweise

1. Allgemeines

- 1.1 Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen, in dem dargestellt wird, dass die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung insbesondere zur Grünordnung eingehalten werden.

2. Boden- und Denkmalschutz

- 2.1 Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Art. 1 BayBodSchG).
- 2.2 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist davon unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

3. Ver- und Entsorgung

- 3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen.

4. Wasserwirtschaft

- 4.1 Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 4.2 Es wird auf die Möglichkeit von wild abfließendem Wasser hingewiesen. Wild abfließendes Wasser darf gem. § 37 WHG nicht so verändert werden, dass daraus Ober- oder Unterliegern Nachteile entstehen.
- 4.3 Grundsätzlich ist der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang zu geben. Die Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich als oberflächige Versickerungseinrichtungen wie Rinnen, begrünte Mulden oder wasserdurchlässige Oberflächen auszubilden. Zur Förderung der Rückhaltung sind Zisternen oder Regentonnen anzustreben.

E. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. X wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat gebilligten Satzungs-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs.2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Satzungs-Entwurfs in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Satzungs-Entwurf in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs.2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss in der Fassung vom, zuletzt geändert am wurde vom Gemeinderat am gefasst (§10 Abs.1 BauGB).
ausgefertigt:

Reichling, den

.....
J. Leis, 1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom, zuletzt geändert am in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Reichling, den

.....
J. Leis, 1. Bürgermeister