

Gemeinde

Apfeldorf

Lkr. Landsberg am Lech

Ortsabrundungssatzung

Apfeldorfhausen, 2. Änderung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Dobmann, Martin

QS: Kas

Aktenzeichen

APF 2-13

Plandatum

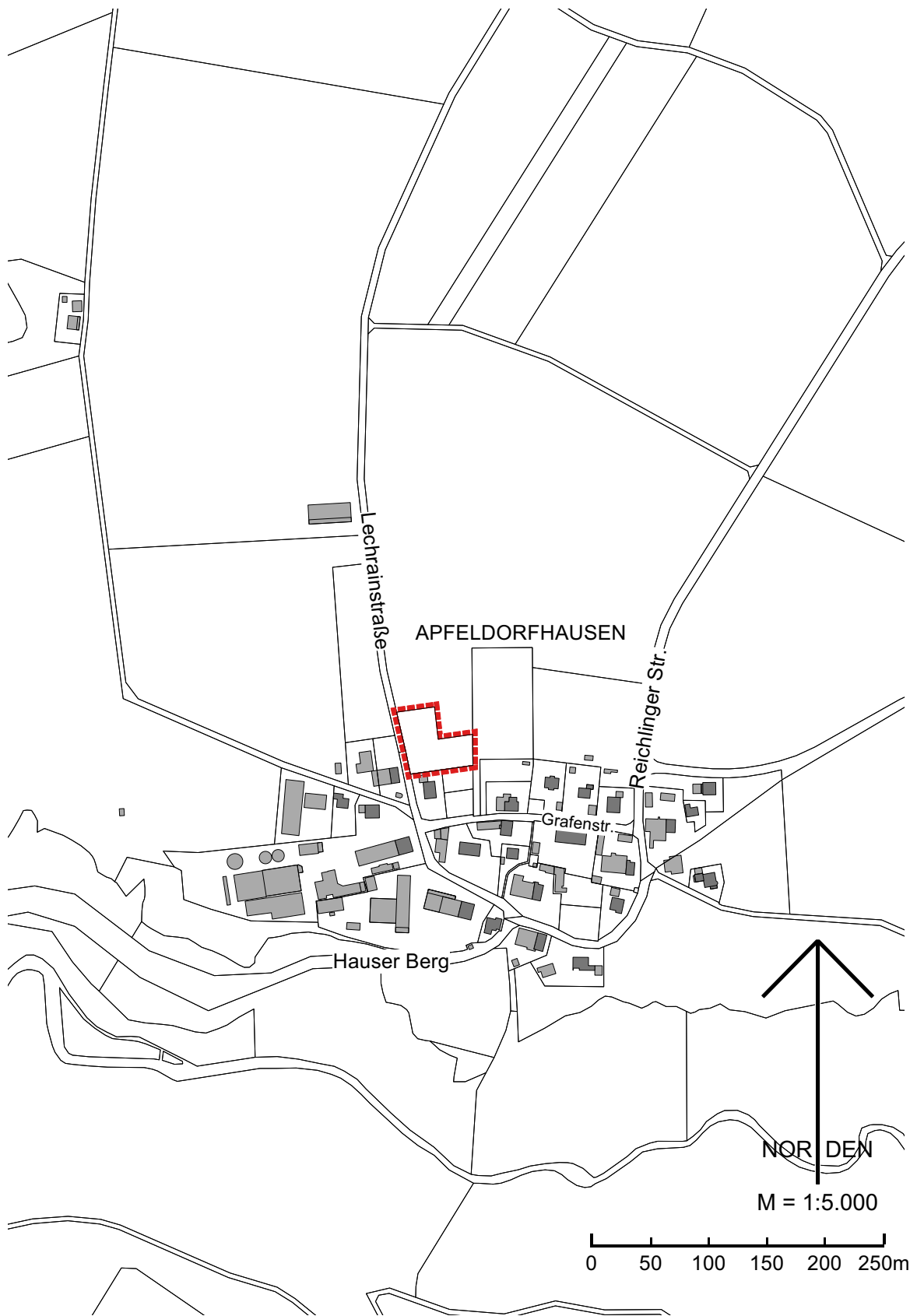
24.07.2024

15.04.2024

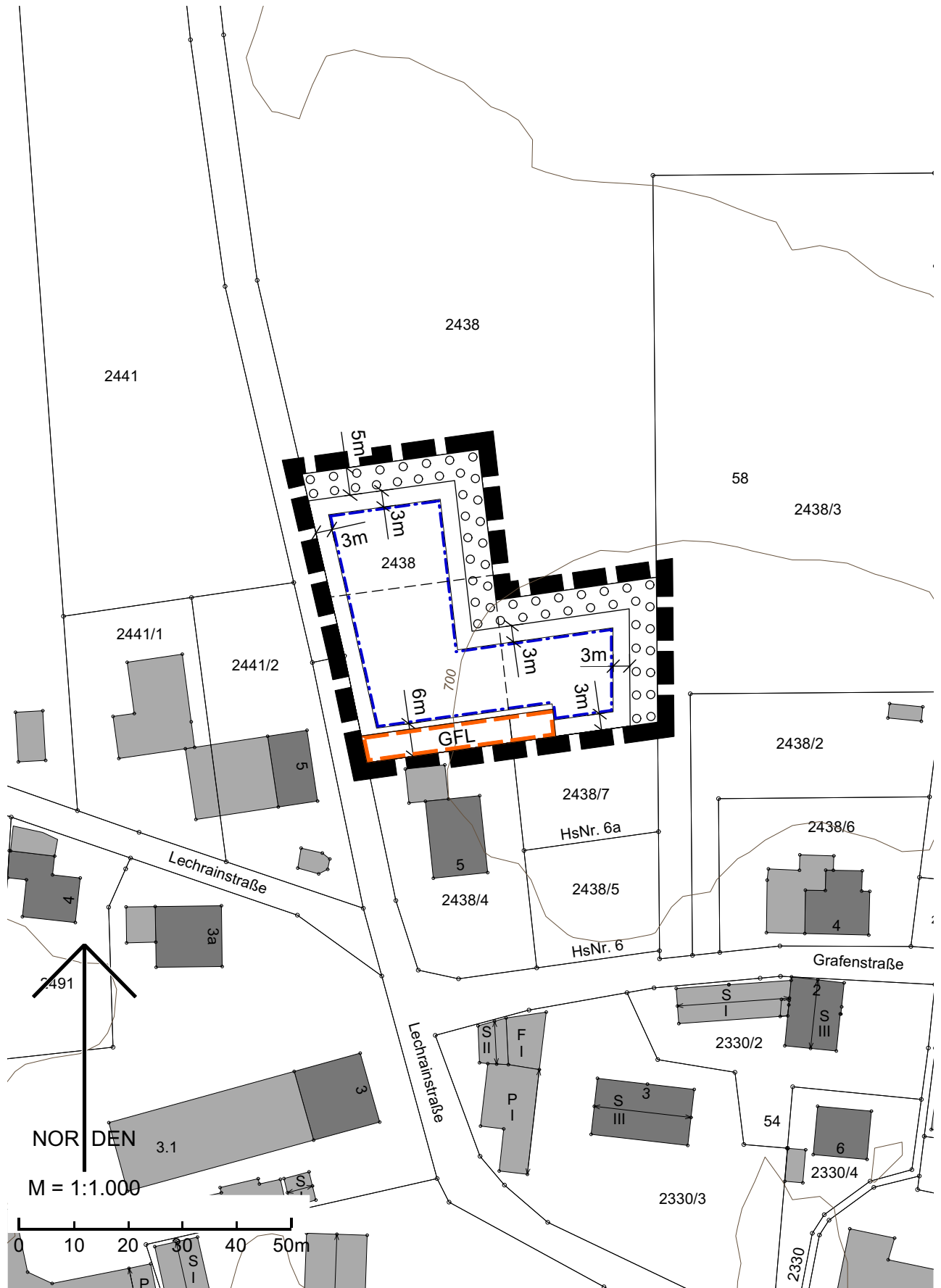
Satzung

Die Gemeinde Apfeldorf erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9,10 und 13 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Lage



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023



Lageplan M 1:1.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023

Präambel

Diese Ortsabrundungssatzung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung „Apfeldorfhausen“, umfassend das Grundstück Flurnummer 2438 (TF), bekannt gemacht am 15.09.1988.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Innerhalb des im Lageplan festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den nachfolgenden Festsetzungen.

2 Baugrenze

3 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

4 Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.

6 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m



B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 454 Flurstücksnummer, z.B. 454

4 bestehende Bebauung

- 5  Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Nutzungsberechtigten der anliegenden, nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke zu belastende Fläche
- 6  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN
- 7 Grünordnung
- 7.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 7.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 7.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraster (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 + heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata¹ (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea¹ (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum¹ (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare¹ (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Rosa canina¹ (Hundsrose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra¹ (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana¹ (Wolliger Schneeball)

Artenschutz

Maßnahmen an Gehölzen und Gebäuden dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn keine besonders bzw. streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten oder die von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch diese Maßnahmen beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 BNatSchG). Es ist daher verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf

¹ Vogelfreundliche Sorte

den Stock zu setzen oder zu beseitigen (Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Ausnahmen sind nur unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm auszuführen.

8 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Da der Bebauungsplan am Ortsrand, bzw. am Übergang zur freien Natur liegt, wird darauf hingewiesen, dass bei Anbringen einer Außenbeleuchtung der Insektenschutz zu berücksichtigen ist. Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60°C nicht überschreiten. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

9 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

10 Immissionsschutz

Die Eigentümer, Bauherren und Bewohner der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen Gegebenheiten und sind mit dem Wohnen in ländlicher Umgebung vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

11 Niederschlagswasser, Schichtwasser, Grundwasser, Oberflächenwasser

Alle Bauvorhaben sind gegen Oberflächen-, Hang- und Schichtwasser zu schützen. Es wird empfohlen, zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude und Bauteilöffnungen sowie Lichtschächte ausreichend über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau auszuführen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte, soweit möglich auf den Grundstücken über belebte Bodenzonen bzw. Rigolenanlagen versickert werden. Vor Einleitung in

die Rigolen sind Absetzanlagen einzurichten. Die Sickereinrichtungen (Rigolen) sind gemäß den Vorgaben im Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 sowie Merkblatt ATV-DVWK m 153 zu erstellen.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe und der Umgang mit ihnen haben so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen wird.

12 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder 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.

13 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- VG Reichling, Untergasse 3, 86934 Reichling, während der üblichen Öffnungszeiten im Nichttechnisches Bauamt

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Apfeldorf, den

.....
 Bürgermeister (Gerhard Schmid)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.05.2024 die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Apfeldorfhausen“, beschlossen und am 29.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 15.04.2024 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 04.06.2024 bis 04.07.2024 öffentlich ausgelegt (§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
3. Zu dem Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 15.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 04.06.2024 bis 04.07.2024 beteiligt. (§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB).
4. Die Gemeinde Apfeldorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.07.2024 die Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 24.07.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Apfeldorf, den

(Siegel)

Gerhard Schmid, Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Apfeldorf, den

(Siegel)

Gerhard Schmid, Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Ortsabrundungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ortsabrundungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Ortsabrundungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Apfeldorf, den

(Siegel)

Gerhard Schmid, Bürgermeister