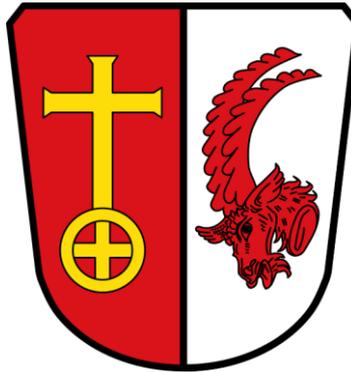


Gemeinde Mittelneufnach

Landkreis Augsburg



„Bebauung nördlich der Waldstraße“

Einbeziehungssatzung

Fassung vom 14.12.2020

Gemeinde Mittelneufnach
Alpenstraße 10
86868 Mittelneufnach

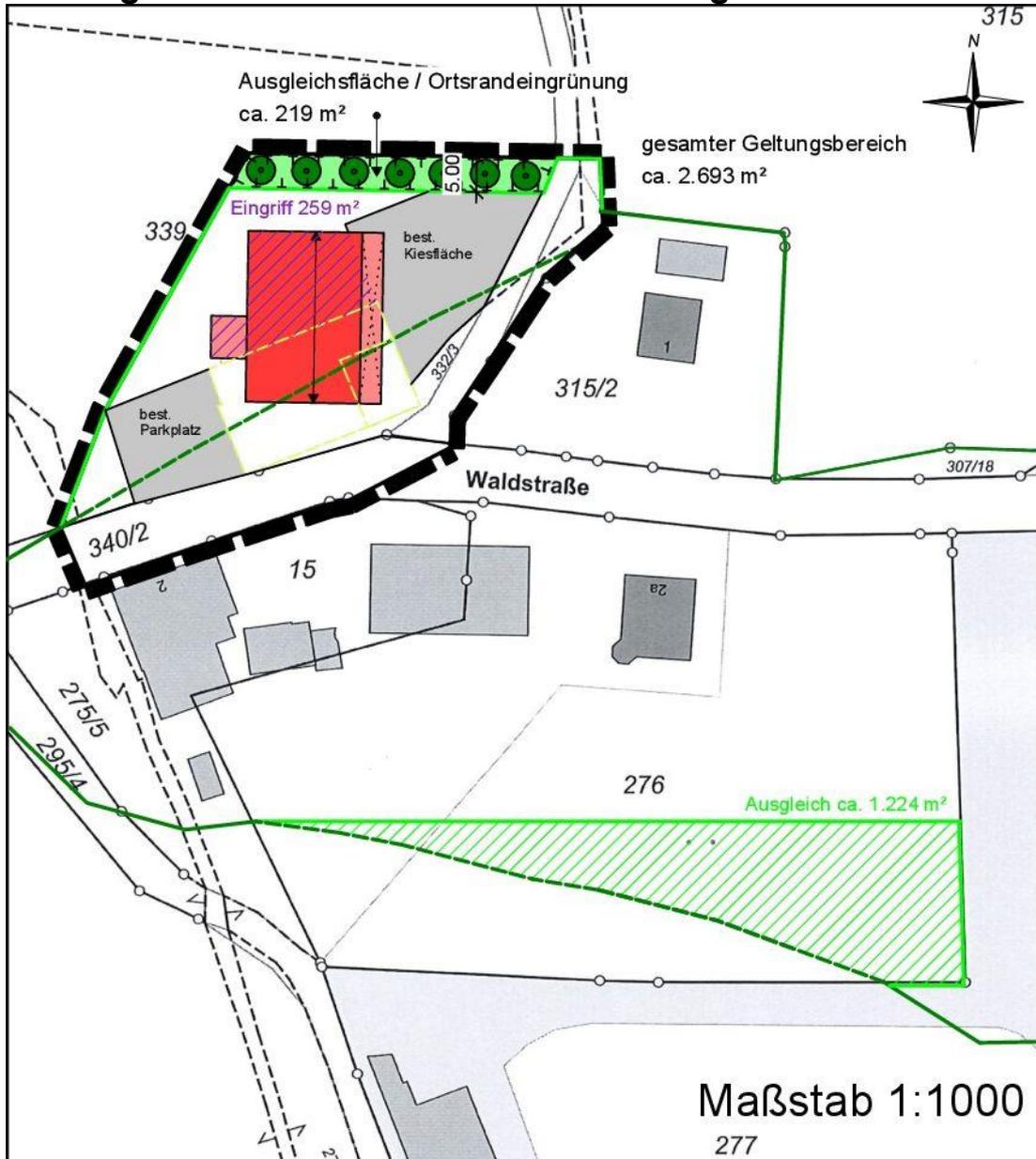
Planung

Konstruktionsgruppe Bauen Augsburg GmbH
Alte Reichsstraße 2, 86356 Neusäß
Tel. 0821 / 450412-0, Fax 0821 / 450412-99

INHALT

A. Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Ausgleichsflächen mit Zeichenerklärung.....	3
B. Einbeziehungssatzung.....	4
§ 1 Umgriff.....	4
§ 2 Festsetzungen.....	4
§ 3 Hinweise.....	5
§ 4 Landwirtschaftliche Immissionen und Lärmimmissionen.....	6
§ 5 Zulässigkeit	6
§ 6 Inkrafttreten	6
Verfahrensvermerke	7
C. Begründung.....	7
1. Ausgangssituation/Veranlassung	8
1.1 Anlass – Erforderlichkeit der Planung	8
1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1.3 Bestand, Lage und Größe der Grundstücke.....	8
2. Bestehende Rahmenbedingungen	8
2.1 Verkehrserschließung	8
2.2 Ver- und Entsorgung.....	8
2.3 Bauweise	8
3. Umweltbericht	9
4. Eingriffsregelung	9
5. Landschaftsschutzgebiet	9
6. Hinweis	9

A. Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Ausgleichsflächen mit Zeichenerklärung



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung
-  Firstrichtung
-  Bäume zu Pflanzen
-  Hinweise bestehende Grundstücksgrenzen
-  Flurstücknummer
-  geplante Landschaftsschutzgebietsgrenze
-  best. Landschaftsschutzgebietsgrenze
-  ursprüngliche Landschaftsschutzgebietsgrenze

-  Ausgleichsfläche / Ortsrandeingrünung
-  15.00 Maßzahlen in Meter

-  vorgeschlagene Lage künftiger Gebäude
-  Eingriff in Landschaftsschutzgebiet außerhalb Bestand
-  Ausgleich für Eingriff in Landschaftsschutzgebiet
-  best. Parkplatz / best. Kiesfläche
-  Abbruch best. Gebäude

B. Einbeziehungssatzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 BauBG in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 BayBO erlässt die Gemeinde Mittelneufnach folgende Einbeziehungssatzung im Ortsteil Reichertshofen.

§ 1 Umgriff

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der Flurstücke 339, 340/2 und 332/3 Gemarkung Reichertshofen werden in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil Reichertshofen (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung vom 14.12.2020, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Festsetzungen

- Im Geltungsbereich sind nur eine Lagerhalle für Hackschnitzel und ein Hühnerstall zulässig.
- Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 25° und roter, bzw. rotbrauner Dacheindeckung zulässig.
- Die Firsthöhe gemessen von RFB bis OK First darf maximal 10,00 m betragen.
- Die Hauptfirstrichtung wird gem. Planzeichnung festgesetzt.
- Der naturschutzfachliche Ausgleich für die Baufläche wird auf einer Teilfläche des Grundstückes der Flur-Nr. 339 der Gemarkung Reichertshofen mit ca. 219 m² in Form einer Streuobstwiese vorgenommen. Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche sind 10 Obstbäume (Pflanzabstand ca. 8 – 10 m x 10 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Streuobstwiese muss auf jegliche Düngung, auch auf Festmist verzichtet werden. Die Wiese muss ab dem 15. Juni zweimal pro Jahr gemäht und das Mahdgut abgefahren werden.
Die Ausgleichsfläche, einschließlich deren Pflege und Entwicklung, wird dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege dinglich gesichert (Reallast).
- Geländeabgrabungen bzw. Auffüllungen sind nur im unmittelbaren Bereich der Gebäude erlaubt. Großflächige Veränderungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.
- Zufahrtsbereiche müssen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden.
- Ver- und Entsorgung, Erschließung
In der Waldstraße liegt der gemeindliche Kanal, sowie eine Wasserleitung des Wasserzweckverbandes Stauden. Die Stromversorgung wird durch die LEW Verteilnetz GmbH realisiert.
- Die Landschaftsschutzgebietsgrenze wird neu festgelegt.

§ 3 Hinweise

- Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax: 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

- Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Als fachliche Grundlagen für den Umgang mit Regenwasser bzw. zur Niederschlagswasserentsorgung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" heranzuziehen. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung sind das Oberflächenwasser zu sammeln bzw. kontrolliert abzuführen und grundwassergefährdende Stoffe abzuscheiden.

§ 4 Landwirtschaftliche Immissionen und Lärmimmissionen

Die von der Landwirtschaft, aus den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

§ 5 Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen dieser Satzung, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Mittelneufnach, den

(Siegel)

.....

1. Bürgermeisterin Cornelia Thümmel

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Mittelneufnach hat in der Sitzung vom
die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss
wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Nach § 13 BauGB wurde das vereinfachte Verfahren gewählt. Zu dem Entwurf der
Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom
..... bis beteiligt.

3. Nach § 13 BauGB wurde das vereinfachte Verfahren gewählt. Der Entwurf der
Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich
ausgelegt.

4. Die Gemeinde Mittelneufnach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom
der Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom
als Satzung beschlossen.

Gemeinde Mittelneufnach, den (Siegel)

.....

1. Bürgermeisterin Cornelia Thümmel

5. Ausgefertigt

Gemeinde Mittelneufnach, den (Siegel)

.....

1. Bürgermeisterin Cornelia Thümmel

6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am
gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Mittelneufnach, den (Siegel)

.....

1. Bürgermeisterin Cornelia Thümmel

C. Begründung

1. Ausgangssituation/Veranlassung

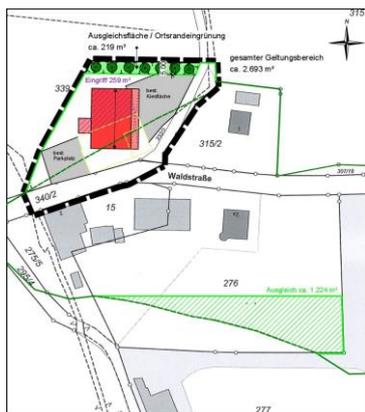
1.1 Anlass – Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Mittelneufnach möchte dem Eigentümer des Grundstückes, im Rahmen der Einbeziehungssatzung ermöglichen, eine bisher landwirtschaftlich genutzte Scheune abzurechen und eine Lagerhalle für Hackschnitzel und einen Hühnerstall zu bauen.

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß den Vorgaben des § 34 Abs 6 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen aus § 34 Abs. 5 BauGB sind eingehalten. Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich.

1.3 Bestand, Lage und Größe der Grundstücke



Die Fläche liegt am nördlichen Ortsrand von Reichertshofen.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 339, 340/2 und 332/3 mit einer Fläche von ca. 2.693 m².

2. Bestehende Rahmenbedingungen

2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Waldstraße als öffentliche Straße.

2.2 Ver- und Entsorgung

In der angrenzenden Waldstraße liegt der gemeindliche Abwasserkanal, sowie eine Wasserleitung. Die Stromversorgung wird durch die LEW Verteilnetz GmbH realisiert. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden auf Kosten des Bauwerbers von der Gemeinde hergestellt.

2.3 Bauweise

Es ist geplant, im Geltungsbereich eine Lagerhalle für Holz hackschnitzel mit Hühnerstall zu bauen. Die Gebäude sollen mit einer Holzverschalung beplankt werden.

3. Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

4. Eingriffsregelung

Die Ausgleichsfläche liegt auf der Fl.Nr. 339 der Gemarkung Reichertshofen, dort wird eine Streuobstwiese mit ca. 219 m² angepflanzt.

5. Landschaftsschutzgebiet

Das Bauvorhaben greift in das bestehende Landschaftsschutzgebiet ein. Der Eingriff wird auf der Fl.Nr. 275/5, wie in der Zeichnung dargestellt, ausgeglichen.

6. Hinweis

Landwirtschaftliche Immissionen und Lärmimmissionen

Die von der Landwirtschaft, aus den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Aufgestellt, Neusäß, den

.....
Dipl.-Ing. (Univ.) Eugen Riedler
Konstruktionsgruppe Bauen Augsburg GmbH