

Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Hauptort der Gemeinde Gerhardshofen

Einbeziehungssatzung „Ortserweiterung Dorfweiherweg“

Vom 14.09.2023

Die Gemeinde Gerhardshofen erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) und Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), 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), folgende Einbeziehungssatzung:

„Ortserweiterung Dorfweiherweg“.

Die Satzung besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen des Planblattes 1 Lageplan vom 14.09.2023, dem Lageplan Bestand vor Stallabbruch, den folgenden textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Baumbestand in Liste und Plan sowie der Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken als Anlage.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich



Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planblatt 1 Lageplan vom 14.09.2023, das Bestandteil dieser Satzung ist. Dort ist der Geltungsbereich zeichnerisch dargestellt. Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegende Teilflächen der Fl.-Nrn. 205 der Gemarkung Gerhardshofen wird in den bebauten Hauptort Gerhardshofen einbezogen.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen und des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

Für die bauliche Nutzung des in § 1 festgesetzten Geltungsbereiches werden aufgrund von § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrelevanten Festsetzungen getroffen.


Die angewandte Nummerierung unter § 3 Festsetzungen orientiert sich an der Planzeichenverordnung. Nicht benötigte Nummern werden übersprungen.

1. Art der baulichen Nutzung



Die Teilfläche der Fl.-Nr. 205 der Gemarkung Gerhardshofen ist im FNP als MD Dorfgebiet festgelegt. Diese Art der baulichen Nutzung wird auch für die Einbeziehungssatzung angewandt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GFZ < 0,60 Geschossflächenzahl GFZ kleiner 0,60.
- 2.5 GRZ ≤ 0,35 Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,35.
- 2.7 II Maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2.8 EG-FFH Erdgeschossfertigfußbodenhöhe
284,50 m NHN
Die Festlegung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-FFH) der Hauptgebäude erfolgt entsprechend dem vorliegenden Höhenaufmaß als NHN-Höhe. Die Höhe in m NHN ist als Festsetzung in der Planzeichnung angegeben.
Zulässig ist eine Abweichung von der angegebenen EG-FFH Höhe von ± 0,30 m.
Höhenbezug und Referenzhöhe ist der Schachtdeckel des Oberflächenwasserkanalschachtes im Dorfweiherweg mit einer Höhe von 282,98 m NHN.
- 2.8 TH Traufhöhe
Maximal zulässige Traufwandhöhe der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), gemessen von Oberkante (OK) Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand.
Traufhöhe max. TH 6,50 m
- 2.8 FH Firsthöhe
Maximal zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), gemessen von OK Erdgeschossfertigfußboden bis OK Dachhaut am First.
Firsthöhe Baugrundstück 1 max. FH 9,70 m
- 2.9  Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Bei doppelter Angabe sind beide Richtungen zulässig. Abweichungen bis max. ± 10° sind zulässig.

2.10 Als Dachformen für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

Für Nebengebäude sind als Dachformen Satteldächer, begrünte Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig.

Zulässig sind Dachneigungen von 20° bis 48° gemäß Nutzungsschablone.

Als Deckungsmaterial sind rote bis rotbraune oder hell- bis mittelgraue Dachziegel und Dachsteine zulässig. Für die begrünten Dächer der Nebengebäude ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Mit Hauptgebäuden überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen gelten nicht für Garagen, Carports und Nebengebäude.

8. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem auszubauen und an die bestehenden Schmutzwasser- und Oberflächenwasserkanäle anzuschließen.

Aufgrund der einfacheren Ableitung wird der Oberflächenwasseranschluss an den Kanal im Dorfweiherweg empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten.

Zisterne

Zur Oberflächenwasserrückhaltung wird eine mindestens 12 m³ große Regenwasserzisterne errichtet. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser im Haus verwendet werden. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in den anschließenden Grünflächen flächig zu versickern. Dabei sind die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetz WHG, die NWFreiV, TRENGW und TREN OG zu beachten.

9. Grünflächen

Für das Vorhaben wird auf eine Berechnung nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verzichtet, da der Bau des Wohnhauses mit Nebenanlagen anstelle des abgebrochenen Stalles **keinen ,erheblichen Eingriff' darstellt.**

Ergänzend werden weitere Eingrünungen festgesetzt.

Die Pflanzbindungen sind zwingend einzuhalten und bei der Gemeinde Gerhardshofen nachzuweisen.



Festsetzung von privaten Grünflächen.

Dachbegrünung

Bei Pultdächern und Flachdächern der Nebengebäude muss eine geeignete extensive Dachbegrünung ausgeführt werden.

Bei Fotovoltaiknutzung auf für eine Dachbegrünung geeigneten Dachflächen muss eine extensive, schattenverträgliche Dachbegrünung mit dazu angepassten und geeigneten Fotovoltaikerelementen eingebaut werden.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Gehölzstreifen erhalten



Pflanzung von Laubbäumen, Wildobstbäumen oder Obstbäumen nach Listen

Die Pflanzstandorte können von den Planzeichen um bis zu 5 m abweichen. Schutzabstände von 2,5 m zu vorhandenen Leitungstrassen sind einzuhalten.

Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Vorgeschlagene Baumarten für Laub- und Wildobstbäume: Pflanzgröße min. 3xv mDB 16-18

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Castanea sativa | Esskastanie |
| Carpinus betulus 'Fastigiata' | Hainbuche |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Juglans nigra | Schwarznuß |
| Keulreuteria paniculata | Blasenbaum |
| Ostryia carpinifolia | Hopfenbuche |
| Parrotia persica | Eisenholzbaum |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Ulmus laevis VKG 1 | Flatterulme |

Bei den Obstbäumen sind Hochstämme geeigneter Apfel-, Birnen-, Kirschen-, und Zwetschgen-Sorten, 2xv mit oder ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen.

Artenauswahl siehe Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken wie in Anlage 5 verzeichnet.

Weitere vorgeschlagene Baumarten: Pflanzgröße min. 2xv, StU. 8-10

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Cydonia oblonga | Quitte |
| Juglans regia | Walnuß - Art oder Sorten |

Eine Pfahlsicherung der gepflanzten Obstbäume ist vorzunehmen.

Die erforderlichen Erziehungs- und Pflegeschnitte sind je nach Bedarf durchzuführen. Die ersten 5 Jahre ist ein fachgerechter Erziehungschnitt durchzuführen. Zudem sind die Bäume in den ersten 5 Jahren ausreichend zu wässern. Danach sind die Bäume durch fachgerechte regelmäßige Pflegeschnitte zu erhalten.

Festsetzungen und Vorgaben zur Erhaltung bestehender Bäume und Gehölze



Vorhandenen Baum erhalten - SE
Bestehenden Baum mit SE - sehr erhaltenswert - nach Baumbewertung erhalten, keine Ersatzpflanzung möglich.



Vorhandenen Baum erhalten - E
Bestehenden Baum mit E - erhaltenswert - nach Baumbewertung erhalten. Bei Entfernung Ersatzpflanzung von mindestens 2 Bäumen pro entferntem Baum als Neupflanzung auf dem Grundstück. Als Pflanzbindung auf dem Baugrundstück festgesetzte und gepflanzte Laub- und Obstbäume können dabei angerechnet werden.



Vorhandenen Baum erhalten - BE
Bestehenden Baum mit BE - bedingt erhaltenswert - nach Baumbewertung erhalten. Bei Entfernung Ersatzpflanzung von mindestens 1 Baum pro entferntem Baum als Neupflanzung auf dem Grundstück. Als Pflanzbindung auf dem Baugrundstück festgesetzte und gepflanzte Laub- und Obstbäume können dabei angerechnet werden.

Außenbeleuchtung

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED, max. 2.700 K) zu betreiben.

Zäune

Zäune sind ohne Sockel mit einem durchgehenden Mindestabstand von 10 cm zwischen Unterkante Zaun und Boden zu errichten, um für Kleintiere durchgängig zu sein.

Beläge

Für alle im Außenbereich vorgesehenen Beläge sind versickerungsoffene Beläge wie versickerungsfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitterbeläge oder Schotterrasen zu verwenden.

§ 4 Hinweise

1. Landwirtschaft:
Es wird darauf hingewiesen, dass durch landwirtschaftlichen Verkehr und die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke und von Pferdehaltung ausgehende Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. auftreten können und diese von den Anwohnern zu dulden sind.
2. Kulturdenkmale:
Falls innerhalb des Geltungsbereiches archäologische Fundstellen angetroffen werden, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.
3. Bodenschutz:
Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).
4. Altlasten:
Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Ortserweiterung Dorfweiherweg“ sind bisher keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese beim Landratsamt zu melden.

§ 5 Anlagen

- Anlage 1: Planblatt 1 Lageplan
- Anlage 2: Planblatt 2 Bestand vor Stallabbruch
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Baumbestand in Liste und Plan
- Anlage 5: Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken