

# Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Linden der Gemeinde Gerhardshofen

## Einbeziehungssatzung „Ortserweiterung Linden Südwest“

Vom 13.08.2020

---

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), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, folgende Einbeziehungssatzung:

### **„Ortserweiterung Linden Südwest“.**

Die Satzung besteht aus den zeichnerischen Festsetzungen des Planblattes Lageplan vom 13.08.2020, den folgenden textlichen Festsetzungen und der Begründung als Anlage.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

##### **Geltungsbereich**



Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planblatt Lageplan vom 13.08.2020, das Bestandteil dieser Satzung ist. Dort ist der Geltungsbereich zeichnerisch dargestellt. Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegende Teilfläche der Fl.-Nrn. 481 der Gemarkung Kästel wird in den bebauten Ortsteil Linden 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 Nummerierung orientiert sich an der Planzeichenverordnung. Nicht benötigte Nummern werden ausgelassen.

## 1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der im Geltungsbereich festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).



Die Teilfläche der Fl. Nr. 481 der Gemarkung Kästel werden einem **Dorfgebiet** zugerechnet.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GFZ < 0,50 Es gilt eine Geschossflächenzahl GFZ kleiner 0,50.
- 2.2 GRZ ≤ 0,35 Es gilt eine Grundflächenzahl GRZ von maximal 0,35.
- 2.3 II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2.4 Die Festlegung der Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EG-FFH) der Hauptgebäude erfolgt bezogen auf das vorliegende Höhenaufmaß und den gemeindlichen Kanalplan.  
Die Höhe ist als Festsetzung in der Planzeichnung angegeben.  
Zulässig ist eine Abweichung von der angegebenen EG-FFH von +/- 0,20 m.  
Höhenbezug und Referenzhöhe ist der Schachtdeckel des Mischwasserkanals Schachtnummer 29 (314,30 m NN).
- 2.5 Maximal zulässige Traufwandhöhe (§ 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  
Ein Kniestock ist nur bei eingeschossiger Bauweise bis max. 0,60 m zulässig.
- 2.6 Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), gemessen von OK Erdgeschossfertigfußboden bis OK Dachhaut am First.  
Firsthöhe max. FH 9,70 m
- 2.7 ←→ Hauptfirstrichtung für Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Abweichungen bis max. ± 5° sind zulässig
- 2.8 Dachneigungen von 20° bis 35° sind zulässig.  
Als Dachform sind Satteldächer zulässig.  
Als Deckungsmaterial sind rote bis rotbraune und anthrazite Dachziegel und Dachsteine zulässig.  
Für Nebengebäude sind abweichend auch begrünte Flachdächer zulässig.

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Die mit Hauptgebäuden überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Sofern Baugrenzen geringere Abstandsflächen als Art. 6 BayBO zulassen, gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung. Die Baugrenzen gelten nicht für Garagen und Nebengebäude.

## 7. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über private Hausbrunnen sicherzustellen. Bohrungen sind dem Landratsamt anzuzeigen.

Gemeinschaftliche Nutzung von Trinkwasserbrunnen durch mehrere Anwesen ist zulässig soweit die Zuständigkeit für den Unterhalt und die Pflege eindeutig zugeordnet und geregelt sowie beim Landratsamt angezeigt ist.

Notwendige Kontrolluntersuchungen und Prüfungen sind durch die privaten Brunnenbetreiber auf eigene Kosten zu veranlassen.

Die Bau- und Betriebsgenehmigungen für die privaten Trinkwasserversorgungsanlagen sowie der Anschluss an einen vorhandenen Brunnen zur Mitnutzung sind im zeitlichen Zusammenhang mit dem Einreichen der Eingabepläne der Wohn- und Nebengebäude bei den zuständigen Behörden (Landratsamt) gemäß § 49 Abs. 1 WHG durch die Eigentümer einzuholen.

Die einschlägigen Vorschriften sind dabei zu beachten.

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.

## 8. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers hat über den bestehenden Mischwasserkanal in der Ortsstraße zu erfolgen.

Die einschlägigen Vorschriften sind dabei zu beachten.

Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickern oder in Zisternen eingeleitet werden kann, muss ebenfalls in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

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

## 9. Grünflächen



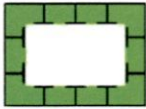
Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Vernetzung von Grünstrukturen.

Die Fläche unterhalb der Obstbäume ist zweischürig ab 15. Juni zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Mulchen, Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz sind auf der Ausgleichsfläche unzulässig

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

Es wird die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Leitfaden angewandt. Aus der in der Begründung enthaltenen Berechnung ergibt sich eine notwendige Ausgleichsfläche von 481,1 m<sup>2</sup>.

Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche.



Pflanzung neuer Einzelbäume

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

Vorgeschlagene Baumarten: Pflanzgröße min. 3xv mDB 16-18

Castanea sativa -	Esskastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans nigra -	Schwarznuß
Juglans regia -	Walnuß
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur -	Stieleiche
Tilia cordata -	Winterlinde



Pflanzung von Obstbäumen

Im Geltungsbereich der Ausgleichsfläche sind zusätzlich zu den 3 vorhandenen Obstbäumen 4 weitere Obstbäume zu pflanzen.

Zu pflanzen sind Hochstämme geeigneter Apfel-, Birnen-, Kirschen- und Walnussorten (2xv, Stammumfang 10-12 cm, Artenauswahl siehe Begründung).

Die Pflanzstandorte können von den Planzeichen um bis zu 2 m abweichen.

Pflanzabstand ca. 10 x 10 m.

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.

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden. Sie müssen dem Naturhaushalt vollumfänglich zur Verfügung stehen. Sie dürfen nicht als Lager-, Garten oder Fahrflächen genutzt werden.



Die im Geltungsbereich als Bestand eingezeichneten Bäume innerhalb der Ausgleichsfläche sind zu erhalten.

Entfällt ein Baum, muss auf dem Grundstück als Ersatz ein neuer Baum unter Einhaltung des Pflanzabstandes gepflanzt werden.

#### § 4 Hinweise

##### 1. Landwirtschaft:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch landwirtschaftlichen Verkehr und die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehende Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. gelegentlich 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 Linden Südwest“ sind bisher keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese beim Landratsamt zu melden.

## **§ 5 Anlagen**

Anlage 1: Planblatt

Anlage 2: Begründung

## **§ 6 Verfahrensvermerke**

### **Aufstellungsbeschluss**

Am 13.02.2020 wurde vom Gemeinderat Gerhardshofen dem Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung für einen Teilbereich der Flur-Nr. 481, Gmk. Kästel zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage zugestimmt. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit dem Namen „Ortsabrundung Linden Süd-West“ beträgt ca. 0,1 ha.

Die Bauleitplanung und die Erschließung der Grundstücke ist im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags nach §11 BauGB zu regeln.

### **Billigung**

Der Gemeinderat Gerhardshofen hat mit Beschluss vom 30.04.2020 den Entwurf einer Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für den Teilbereich der Flur-Nr. 481, Gmk. Kästel „Ortsabrundung Linden Süd-West“ gebilligt.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf der Satzung wurde in der Zeit vom 22.05.2020 bis 29.06.2020 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 13.05.2020 (§ 34 Abs. 6, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB).

### **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 22.05.2020 bis 29.06.2020 (§ 34 Abs. 6, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB).

### **Erneute Beteiligung der berühren Behörden**

Die Erneute verkürzte Beteiligung der berührten Behörden mit Beschluss vom 16.07.2020 erfolgte in der Zeit vom 22.07.2020 bis 06.08.2020 (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

## Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Gerhardshofen hat am 13.08.2020 die Einziehungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung in der Fassung vom 13.08.2020 als Satzung beschlossen.

## Inkrafttreten

Die Einziehungssatzung wurde am 26.08.2020 in der Gemeinde Gerhardshofen ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gerhardshofen, den 18.08.2020



Jürgen Mönius - 1. Bürgermeister

