
Projekt:

**Einbeziehungssatzung/ Abrundungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Asbach-Moosweg“, Gemeinde Petershausen**

**Satzung und Begründung
in der Fassung vom 13.03.2014**

Auftraggeber / Bauherr:

Gemeinde Petershausen
vertreten durch Herrn Bürgermeister Günter Fuchs
Bürgermeister-Rädler-Straße 3
85238 Petershausen

Auftragnehmer:

Planungsbüro E G L
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 0871 92393-0
Fax 0871 92393-18
Mail buero-landshut@egl-plan.de
www.egl-plan.de

Bearbeiter:

Eckhard Emmel, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Eva Weinzierl, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Datum:
13.03.2014

21320-Begründung-Satzung-x-GF-140410.doc

21320-Begründung-Satzung-x-GF-140410.doc

BL 130051
SG 40

PF 13.03.2014

INHALTSVERZEICHNIS

SATZUNG.....	3
VERFAHRENSVERMERKE.....	5
BEGRÜNDUNG	6
1 ANLASS, ZIELE, ZWECK	6
2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND ANGABEN ZUM GEBIET	6
2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	6
2.2 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebiets	7
2.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs	8
2.4 Schutzgebiete	8
2.5 Denkmalschutz	8
2.6 Wasserwirtschaft	8
3 PLANUNGSKONZEPT	8
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
3.3 Erschließung, ruhender Verkehr	9
3.4 Ver- und Entsorgung	9
3.5 Immissionen, Emissionen	9
3.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
4 KARTENGRUNDLAGE	12
5 ANHANG.....	12

SATZUNG

Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 3 BauGB „Asbach-Moosweg“ Gemeinde Petershausen

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt die Gemeinde Petershausen folgende Satzung:

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Fl.-Nr. 12/4, 12/5 und Teilflächen der Fl.-Nr. 47/7, 18/3 und 569/5, jeweils Gemarkung Asbach. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigelegten Lageplan M 1 : 5000 und dem Plan für die Einbeziehungssatzung im M 1 : 1000. Diese Pläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 - Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§29 BauGB) innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 3 – Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet (MD) nach §5 BauNVO für den Geltungsbereich dieser Satzung festgelegt.
Von den zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO werden die Nutzungen unter Ziffer 5 bis einschließlich Ziffer 9 ausgenommen.
Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind generell nicht zulässig.

§ 4 – Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

GR: maximal zulässige Grundfläche 380 m² je Baugrundstück
Geschosse: maximal zwei Geschosse zulässig
Wandhöhe: Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden und Schnittkante Oberkante Dachaußenhaut 6,5 m

§ 5 – Festsetzungen zu Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen, Verkehrsflächen

Baugrenze für die jeweiligen Hauptgebäude gemäß Eintragung im Plan M 1 : 1.1000

Nur Einzelhäuser gemäß § 22 BauNVO Abs. 2 zulässig.

Es sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO einzuhalten.

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Petershausen. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen, ab einer Nettowohnfläche von 156 m² sind 3 Stellplätze nachzuweisen.

§ 6 Erschließung

Die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Vorhaben ist nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist.

§ 7 – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe ist über einen städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB zwischen Gemeinde Petershausen und dem Bauwerber zu sichern.
Hierzu ist vor Satzungsbeschluss mit dem Grundstückseigentümer, auf dessen Flächen die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, eine Dienstbarkeitsbestellung zur Sicherung der Ausgleichsflächen sowie eine Eintragung einer Reallast für durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen zu bestellen.

Die Höhe des Ausgleichsflächenbedarfs und der Nachweis der externen Ausgleichsfläche ergeben sich aus den beigefügten Themenplänen (Kapitel 3.6 der Begründung) zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Ausführung und Maßnahmen für den Ausgleich sind von den Bauwerbern mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dachau spätestens im Rahmen der konkreten Bauanträge abzustimmen.

Eine weitere Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

§ 8 – Wasserwirtschaft

Die Abwasserbeseitigung erfolgt an das bestehende Trennsystem im Moosweg.

Innerhalb der Fl.-Nr. 12/4 und 12/5 anfallendes Oberflächenwasser ist gedrosselt oder zeitlich verzögert in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten.

Durch die Fl.-Nr. 12/4 und 12/5 verläuft eine bestehende Wasserleitung DN 150, die Lage ist im Plan M 1 : 1.000 nachrichtlich dargestellt. Die Wasserleitung ist zwingend mit einer Dienstbarkeit grundbuchrechtlich zu sichern. Weiterhin ist eine Überbauung dieser Leitung nicht zulässig.

§ 9 - Immissionsschutz

Für schützenswerten Wohnraum sind notwendige Vorkehrungen gegen Immissionsbelastungen aus dem bestehenden Eisenbahnbetrieb der Strecke München - Ingolstadt (Primärschall, ggf. Sekundärschall und Erschütterungen) vorzusehen.

An den Nordost- und Südostfassaden der neuen Gebäude dürfen keine zur Belüftung notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Räume über fensterunabhängige mechanische Belüftungsmöglichkeiten oder anderen Lärmschutzeinrichtungen, wie Loggienverglasungen, Schiebeläden, Prallscheiben oder kalte Wintergärten verfügen.

§ 10 – Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Petershausen, 13.03.2014

gez. Günter Fuchs, 1. Bürgermeister

