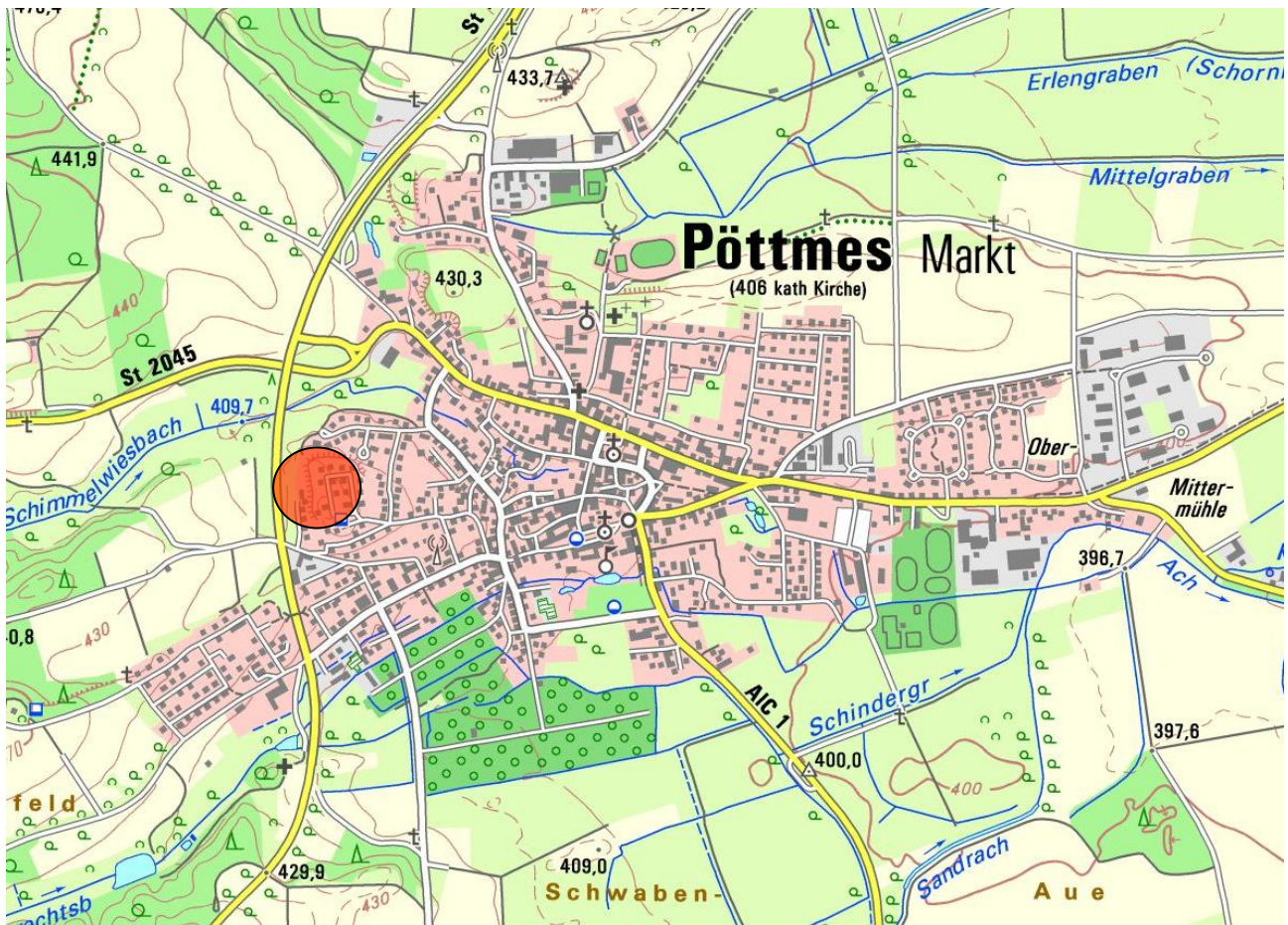


MARKT PÖTTMES



Ortsrandsatzung

„Flur-Nr. 1816, Gmkg. Pöttmes“



Übersicht maßstabslos

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 23.01.2018

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

MARKT PÖTTMES
Marktplatz 18
86554 Pöttmes

Tel.: 08253 9998-0
Mail: Poststelle@VG-Poettmes.de



TEIL B SATZUNGSTEXT

Der Markt Pöttmes erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 30.06.2017, BGBl. I S. 2193, des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115) folgende

Ortsrandsatzung „Flur-Nr. 1816, Gmkg. Pöttmes“



1 INHALT DER ORTSRANDSATZUNG

Für das Baugrundstück Flur-Nr. 1816 Gmkg. Pöttmes gilt die von
brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 23.01.2017, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Ortsrandsatzung bildet.

2 GELTUNGSBEREICH

Die Ortsrandsatzung bezieht sich auf das Flurstück Nr. 1816 der Gemarkung Pöttmes. Der Bereich zur Einbeziehung ist in der Planzeichnung durch die schwarze Geltungsbereichslinie gekennzeichnet.

3 FESTSETZUNGEN

Die Bebauung im festgesetzten Ortsrandbereich richtet sich nach den nachfolgend genannten Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 BauGB.

3.1 Überbaubare Fläche

Die Baugrenze sowie die Umgrenzungen für Garage und Carport in der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche für Hauptgebäude sowie Garagen und Carports fest.

3.2 Bauweise

Zulässig ist ein Einzelhaus zur Wohnnutzung mit dazugehörigen Garagen bzw. Stellplätzen.

Die Anzahl der Wohnungen wird für das Gebäude auf zwei begrenzt.

3.3 Stellplätze

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Pöttmes in der gültigen Fassung. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

3.4 Geländegestaltung

Auffüllungen nach Westen zu Fl.-Nr. 1815 sowie Abgrabungen nach Osten zu Fl.-Nrn. 1801 und 1818 sind auf dem beplanten Grundstück nicht zulässig.

Ggf. notwendige Hangsicherungsmaßnahmen sind, entsprechend der Aussagen eines dringend empfohlenen Baugrundgutachtens, möglich.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

3.5.1 Pflanzung von Bäumen

Die nicht überbaute Fläche des Grundstückes ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind pro angefangener 300 m² Fläche ein Baum 1. Pflanzklasse zu pflanzen. Alternativ können pro Baum der 1. Pflanzklasse zwei Heister verwendet werden.



3.5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu 25 % mit Arten der nachfolgenden Liste zu bepflanzen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hier nicht zulässig.

Innerhalb der Fläche darf Niederschlagswasser versickert werden.

3.5.3 Durchführung grünordnerischer Maßnahmen

Allgemeines

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf der Fläche zum Anpflanzen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m

3.5.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 496,5 m².

Die Lage der Ausgleichsflächen ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Vor Satzungsbeschluss muss die Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche geregelt sein.

Die Entwicklung der Ausgleichsfläche ist mit Errichtung der Hochbauten, spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode, herzustellen.

3.5.5 Gehölzarten und Qualitäten (autochthones Pflanzmaterial soweit verfügbar)

Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm bzw. Sol. H. 250 - 300 cm, B. 60 - 100 cm
bzw. Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Obstbäume als Hochstamm	

**Heister**

Mindestqualität:	Heister, 2 x v., 150 - 200 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Eiche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Sträucher

Mindestqualität:	2 x v., H 60 - 100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Rosa glauca	Hecht-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball

Die Geländegestaltung sowie Gehölze (zu rodende und zu pflanzende) sind in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

4 HINWEISE**4.1 Kommunale Abfallwirtschaft**

Die Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an der Ringstraße bereitzustellen.

4.2 Erschließung

Sämtliche Grundstückszufahrten sind nach den anerkannten Regeln der Technik und in Abstimmung mit dem Markt Pöttmes auf Kosten des Grundstückseigentümers herzustellen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser erfolgt durch die entsprechenden Einrichtungen des Marktes Pöttmes.

Der Anschluss zur Stromversorgung wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke in dem Grundstück aufgestellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit weiteren Sparten.

4.4 Entwässerung

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen, das nicht durch gewerblichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK- M 153 zur Versickerung zu bringen. Bei Einhaltung der Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.



4.5 Grundwasser / Oberflächenwasser / Baugrund

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen, bei Öltanks ebenfalls eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz- / Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Das Grundstück fällt nach Westen ab. Aufgrund der topographischen Situation wird ange-regt, die baulichen Anlagen so zu errichten, dass sämtliche Gebäudeöffnungen vor wild abfließendem Oberflächenwasser geschützt sind. Das Baugrundstück ist entsprechend zu profilieren, um eindringendes Oberflächenwasser aus den umliegenden Flächen schadlos abzuleiten. Die Höhensituation der Gebäude sowie die Geländemodellierung sind im Bauantrag aufzuzeigen.

Nachbargrundstücke sind insbesondere während der Bauphase vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen.

Aufgrund der bestehenden topographischen Verhältnisse wird ein Baugrundgutachten dringend empfohlen. Die daraus erlangten Erkenntnisse sind im Zuge der Planung zu berücksichtigen, um mögliche Hangrutschungen zu vermeiden.

4.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel 08271/81570, Fax 08271/815750, E-Mail: hans.dietrich@blfd.de) oder der dafür zuständige Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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.

Innerhalb des Planungsgebietes sind bisher keine (Boden-) Denkmäler bekannt.

4.7 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten, geogene Bodenbelastungen

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-368, unverzüglich anzuzeigen.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffbelastungen (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

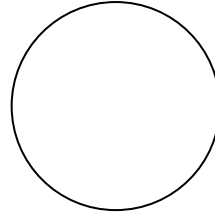


INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom 23.01.2018 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Pöttmes

Pöttmes, den



.....

Franz Schindele
Erster Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Ortsrandsatzung wurde vom Marktgemeinderat am 04.04.2017 gefasst und am 18.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen wurde mit Begründung in der Fassung vom 01.08.2017 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vom 28.08.2017 bis 29.09.2017 öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
3. Die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen wurde mit Begründung in der Fassung vom 17.10.2017 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vom 30.10.2017 bis 01.12.2017 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
4. Der Bau- und Umweltausschuss des Marktgemeinderates Pöttmes hat in der Sitzung am 23.01.2018 die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Die Ortsrandsatzung wurde am 26.01.2018 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die Ortsrandsatzung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen eingesehen werden kann.
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Markt Pöttmes

Pöttmes, den

.....

Franz Schindele

Erster Bürgermeister

