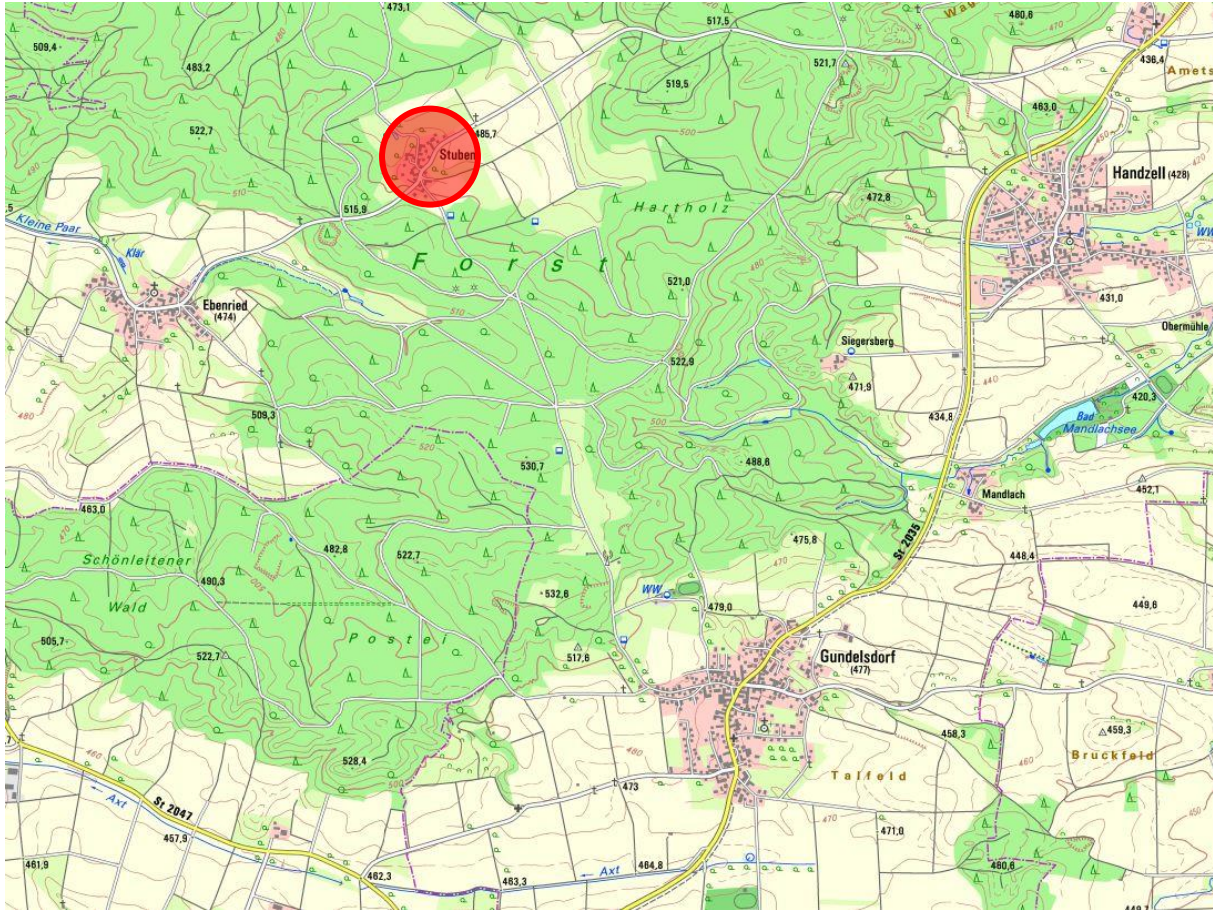


MARKT PÖTTMES



Entwicklungssatzung Stuben



Übersicht maßstabslos

PLANZEICHNUNG, SATZUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 19.06.2018

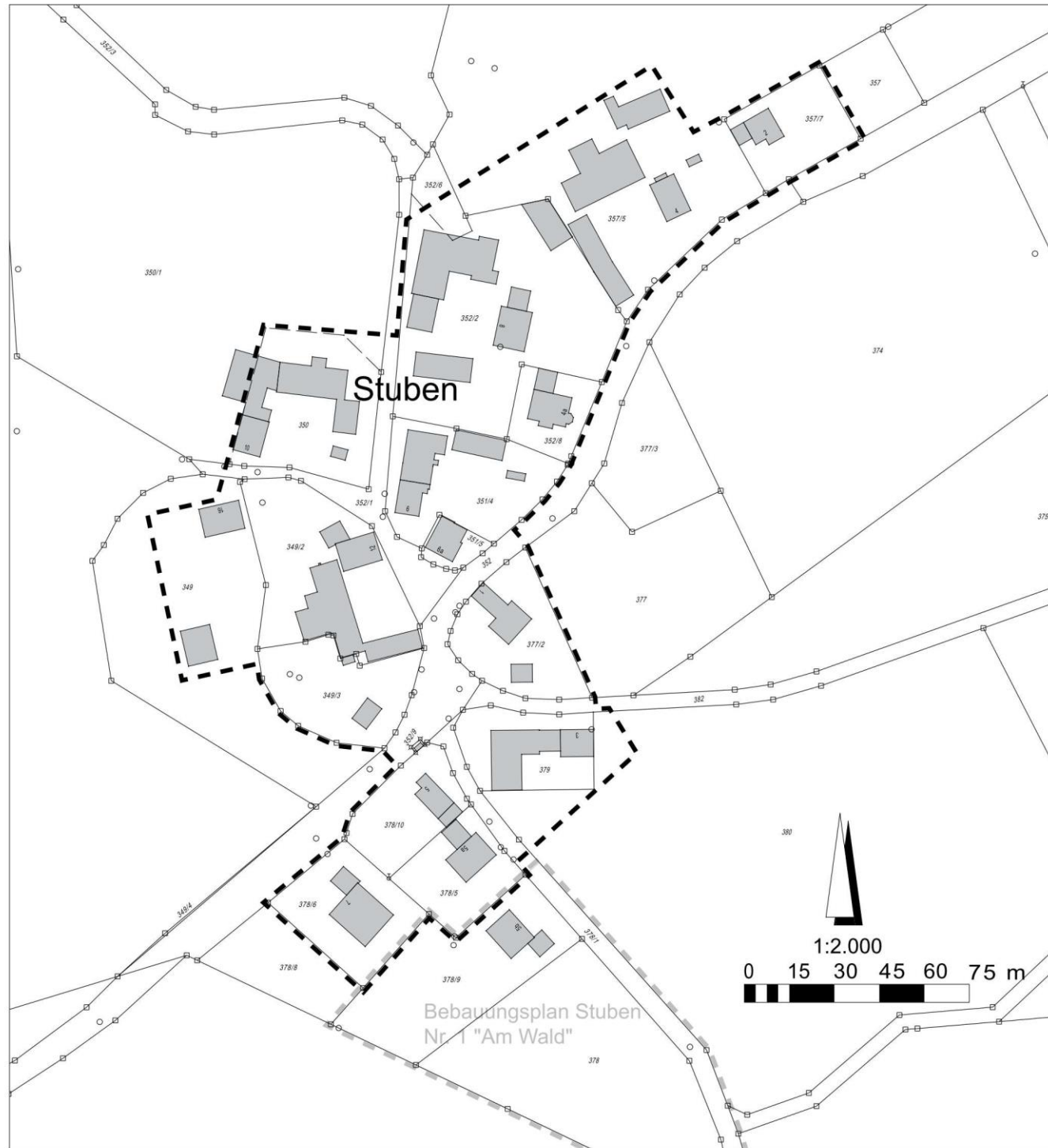
ENTWURFSVERFASSER:

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







Markt Pöttmes

Entwicklungssatzung "Stuben"

Teil A Planzeichnung

FASSUNG VOM 19.06.2018

Zeichenerklärung

-  Geltungsbereich der Entwicklungssatzung
-  Grundstücksgrenzen
und Flurstücksnummer
-  Bestandsbebauung
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Stuben Nr. 1
"Am Wald" in der Fassung vom 15.01.2002

Pöttmes, den

.....
Franz Schindele,
Erster Bürgermeister



brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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

Teil B Satzungstext

Präambel

Der Markt Pöttmes erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgende

„Entwicklungssatzung Stuben“

1 Inhalt der Satzung

Für das im Geltungsbereich der Planzeichnung befindliche Gebiet gilt die von

Dipl. Ing. Hans Brugger, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88,
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 19.06.2018, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen die Entwicklungssatzung bildet.

2 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 349 TF, 349/2, 349/3, 350, 350/1 TF, 351/4, 351/5, 352/1 TF, 352 TF, 352/2, 352/6 TF, 352/8, 352/9, 357/5 TF, 357/7, 377/2, 378/1 TF, 378/5, 378/6, 378/10, 379 und 382 TF der Gemarkung Ebenried.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung – Teil A (M 1:2.000). Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

3 Zulässigkeit von Vorhaben

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Danach muss sich ein Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

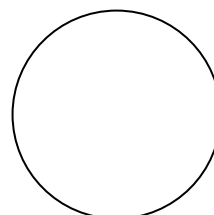
4 Inkrafttreten

Die Entwicklungssatzung Stuben in der Fassung vom 19.06.2018 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Pöttmes

Pöttmes, den

.....
Franz Schindele
Erster Bürgermeister



Hinweise

Entwässerung

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Abwasserbehandlung

Der Bereich Stuben ist gemäß Bekanntmachung des Landratsamtes Aichach-Friedberg ein „Bezeichnetes Gebiet“ gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 2 BayWG. Das bedeutet, dass das häusliche Abwasser und sonstiges Schmutzwasser von allen (bestehenden und geplanten) Anwesen über Kleinkläranlagen mit biologisch wirkender Stufe behandelt werden muss, bevor es in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser abgeleitet werden darf. Das Verfahren zur Erteilung der jeweiligen wasserrechtlichen Erlaubnis folgt dem v. g. Art. 70 BayWG.

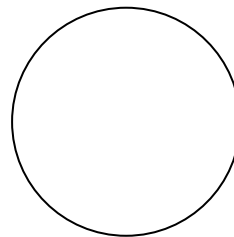
Verfahrensvermerke

1. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 hat in der Zeit vom 05.02.2018 bis 08.03.2018 stattgefunden.
2. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 hat in der Zeit vom 07.05.2018 bis 08.06.2018 stattgefunden.
3. Der Markt Pöttmes hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 19.06.2018 die Entwicklungssatzung in der Fassung vom 19.06.2018 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Satzungsbeschluss wurde am 29.06.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die Ortsrandsatzung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Entwicklungssatzung eingesehen werden kann.

Markt Pöttmes, den

.....
Franz Schindele
Erster Bürgermeister

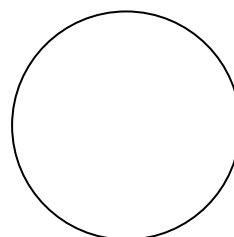


5. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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, den

.....
Franz Schindele
Erster Bürgermeister

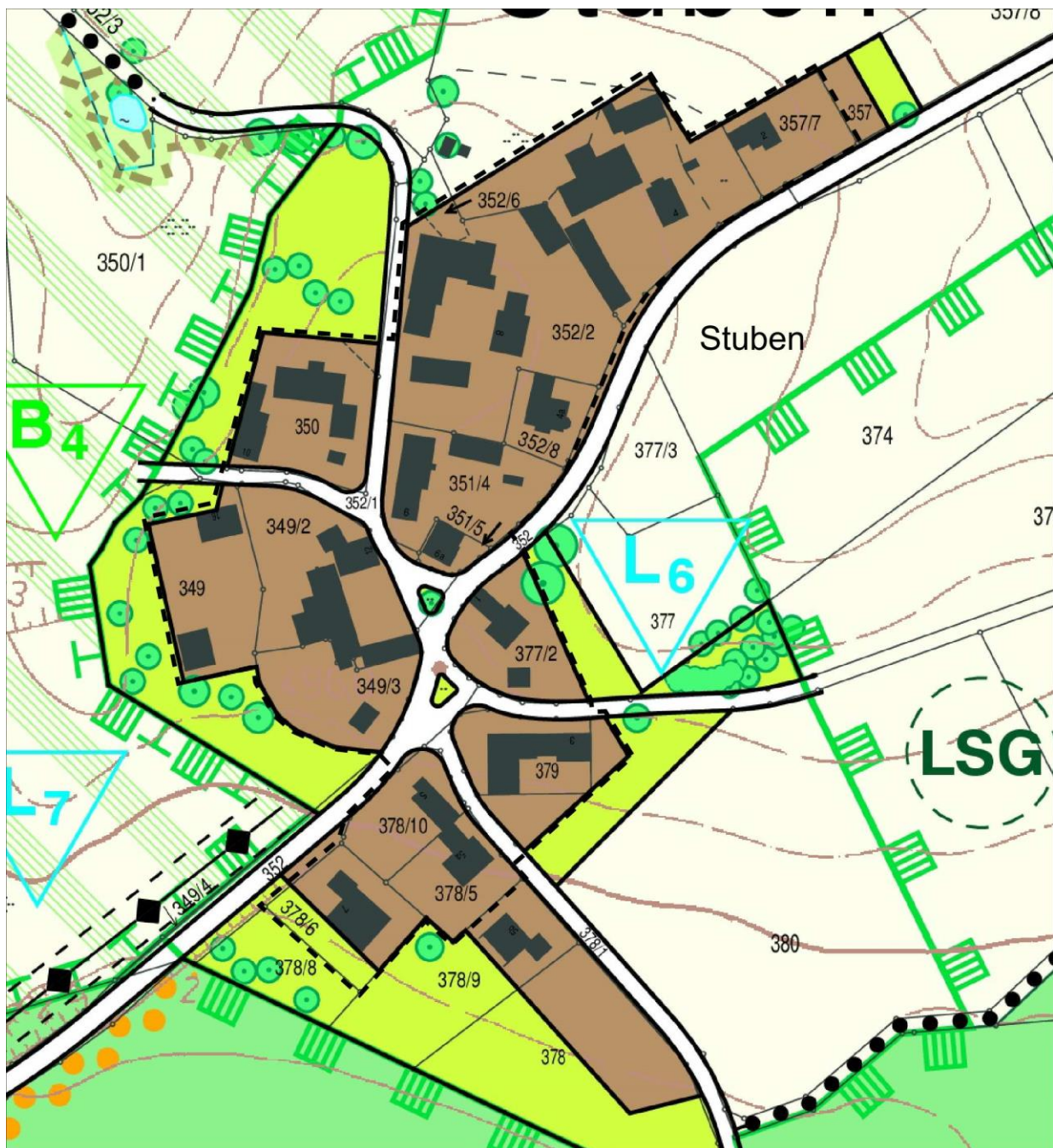


TEIL C Begründung

Mit der Aufstellung der Entwicklungssatzung erklärt der Markt Pöttmes bebaute Bereiche in Stuben, die bisher planungsrechtlich im Außenbereich lagen und für die der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen darstellt, zum Innenbereich. Hierfür kommt § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Anwendung.

Mit der Aufstellung der Entwicklungssatzung hat die Marktgemeinde beschlossen, dass sich neue Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen haben.

Weitere Festsetzungen werden in der Entwicklungssatzung nicht getroffen.



Darstellung von Stuben im rechtwirksamen Flächennutzungsplan vom 08.03.2005

Der Ortsteil Stuben ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche abgebildet. Nach Westen und Süden sowie kleinflächig auch am östlichen Rand werden die Bauflächen von Grünflächen eingerahmt. Neben vorhandenen Gehölzflächen umfassen diese Grünflächen auch die üblichen Hausgärten.

Im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB legt der Markt Pöttmes mittels Entwicklungssatzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Stuben fest. Dies umfasst auch die bauakzessorisch mit Hausgärten und Nebenanlagen bebauten Flächen. Die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Grundstücke werden so zum Innenbereich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

Die Definition des Innenbereiches von Stuben hat dabei auch kleinflächig im Flächennutzungsplan abgebildete Grünflächen zum Inhalt. Dabei handelt es um flurstücksbezogene Randbereiche der jeweiligen Baufläche.

Mit dem Flächennutzungsplan hat der Markt Pöttmes Stuben als gemischte Bauflächen vorgesehen. Dabei ist die Darstellung der Grünflächen grundsätzlich funktional mit der Abbildung der gemischten Bauflächen verbunden. Die Satzung folgt damit der Grundkonzeption des FNP.

Das Flurstück 357 am östlichen Ortsrand ist als unbebauter Außenbereich anzusehen und wird damit nicht Teil des künftigen Innenbereichs von Stuben.

Für die im Süden von Stuben gelegenen Flurstücke 378 und 378/9 besteht der Bebauungsplan Stuben Nr. 1 „Am Wald“. Dieser hat weiterhin Bestand und wird von der Entwicklungssatzung nicht berührt.