

Satzung

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Allershausen folgende Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauten Ortsteil Aiterbach.

A Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze für Gebäude
- Baugrenze für Garagen

B Planzeichen als Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- 368** Flurnummer z.B. 368
- vorhandene Gebäude
- Bebauungsvorschlag Wohngebäude
- Bebauungsvorschlag Garage
- vorgeschlagene Baumbepflanzung
- Dienstbarkeiten für Geh- und Fahrrecht etc. (privatrechtliche Regelung)
- Anbauverbotszone
- Freie Strecke
- OD-V (Ortsdurchfahrt Verknüpfungsbereich)
- OD-E (Ortsdurchfahrt Erschließungsbereich)



Lageplan
M 1:500

C Festsetzungen durch Text

- § 1 Die Grundstücke Flurnummer 367, 367/2, 368 und 370/1 der Gemarkung Aiterbach werden gemäß beiliegenden Lageplänen (M 1:1000 und M 1:500) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Aiterbach einbezogen. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.
- § 2 (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.
(2) Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.
- § 3 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50m (gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut).
- § 4 Je Wohngebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
- § 5 Die festgesetzte Baugrenze kann durch Terrassen überschritten werden.
- § 6 Als Dachneigung sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-45° festgesetzt.
- § 7 Als Dachaufbauten sind einzelne Gauben mit bis zu einer Gesamtlänge von 2/5 der Fassadenlänge zulässig.
- § 8 Stellplätze sind nach der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Allershausen zu erstellen. Stellplätze können außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- § 9 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- § 10 Grundstückszufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Es ist sicher zu stellen, dass durch die neu versiegelten Flächen keine Abflussbeschleunigung oder andere Nachteile für die Nachbargrundstücke entstehen.
- § 11 Schlaf und Kinderzimmer müssen eine der folgenden Schutzmaßnahmen aufweisen:
a) Die Fenster sind durch schalldämpfende Vorbauten zu schützen.
b) Es werden mechanische schalldämpfende Lüftungen eingebaut.
Die schalltechnische Untersuchung vom Büro BL-Consult Planung GmbH, Bericht-Nr. 17-016-02 vom 28.07.2017 ist zu beachten.
- § 12 Im Rahmen der Planrealisierung ist schrittweise rechtzeitig eine artenschutzrechtliche Prüfung bzw. Stellungnahme im Sinne der zum Zeitpunkt der Durchführung gültigen Gesetze bei der Naturschutzbehörde über die Gemeinde vorzulegen.
- § 13 Für Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 4 Metern zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten.
- § 14 Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

D Hinweise durch Text

- Einzuhaltende Hinweise für die Bebauung:
- (1) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.
 - (2) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
 - (3) Sämtliche Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.
 - (4) Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (DIN 1986 ff.). Oberflächenwasser darf nicht in den Straßengraben entwässert werden.
 - (5) Die einbezogenen Grundstücke grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit entsprechenden Immissionen wie z.B. Lärm, Geruch, landwirtschaftlichem Fahrverkehr usw. muss gerechnet werden und ist zu dulden.
 - (6) Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen.
 - (7) Das Landratsamt Freising, SG 41 Altlasten weist darauf hin, sollten wider Erwarten im Zuge von geplanten Baugrunduntersuchungen oder Aushubmaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising -SG 41- unverzüglich zu informieren. Bei Abbruchmaßnahmen sind die einschlägigen abfallrechtlichen Vorschriften und die Arbeitshilfe "Kontrollierter Rückbau" des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz zu beachten.
 - (8) Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss
Im Rahmen der Einbeziehungssatzung und aufgrund der Ortseinsichten wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung der Satzung voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.
Weder die Gemeinde noch der beauftragte Planfertiger können für bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.
 - (9) Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).
Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München vorzunehmen.
 - (10) Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitungsgebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken auf die Freie Strecke sowie den Verknüpfungsbereich sind nicht zulässig.



Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Maßstab 1:1000, zur Bauvorlage nach § 7 Abs.1 der Bauvorlagenverordnung.
Gemarkung: Aiterbach, Flurstück: 367
Messungsamt Freising, 27.8.2014
Geschäftszeichen: La

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

E Verfahrensvermerke

- Satzung der Gemeinde Allershausen über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Aiterbach in der Fassung der Beschlussfassung vom 06.09.2016 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB).
- 1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Allershausen hat in seiner Sitzung vom 06.09.2016 die Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für den Bereich Aiterbach beschlossen.
 - 2.0 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 13 Nr. 3 BauGB) und der Bürger (§ 13 Nr. 2 BauGB) hat während der Zeit vom 06.06.2017 bis zum 06.07.2017 stattgefunden.
 - 3.0 Die Gemeinde Allershausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.09.2017 die Einbeziehungssatzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.09.2017 als Satzung beschlossen.
- Allershausen, den 08. DEZ. 2017
- Poppe
Erster Bürgermeister
- 4.0 Ausgefertigt am 08. DEZ. 2017
- Allershausen, den 08. DEZ. 2017
- Poppe
Erster Bürgermeister
- 5.0 Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.3 Satz 1 BauGB erfolgte am 12. DEZ. 2017. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Einbeziehungssatzung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs.3 Satz 4 in Kraft.
- Allershausen, den 13. DEZ. 2017
- Poppe
Erster Bürgermeister

Entwurf vom 28.03.2017
geändert am 12.09.2017

Gemeinde Allershausen
Landkreis Freising
Regierungsbezirk Oberbayern

Einbeziehungssatzung
"Aiterbach - Atterstraße"

KPT
Kirchmann Patzek Thalmair
Architekten Ingenieure
PartGmbH
Sommerstraße 29
85396 Freising
Fon +49 (0) 8161 - 45 98 520
Fax +49 (0) 8161 - 45 98 522
www.kpt-architekten.de

Bearbeitung Michael Thalmair
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Mobil +49 (0) 173 - 39 10 272
thalmair@kpt-architekten.de

ARCHITEKTENKAMMER BAYERN
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Michael Thalmair
KPT-ARCHITEKTEN