

TEIL B SATZUNG UND VERFAHRENSVERMERKE

Über die „Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Entwurf vom 24.05.2022

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO- (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – BayRS 791-1-U) folgende Ortsrandsatzung:

„Am Brunnenkiel Pfaffenhofen“ (Fl.Nr. 35/1, Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Zusam)

Inhalt der Satzung

Für das Flurstück Fl.Nr. 35/1, Gmkg. Pfaffenhofen a.d.Zusam, gilt die vom Planungsbüro Herb und Partner ausgearbeitete Planzeichnung in der **Fassung vom 00.00.0000**, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Satzung bildet.

I. FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich (§ 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Fl.Nr. 35/1, Gemarkung Pfaffenhofen a.d.Zusam, Gemeinde Buttenwiesen. Die betrachtete Fläche beläuft sich auf etwa 1.570 m².

Der genaue Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, soweit in dieser Satzung nichts näher festgesetzt ist. Die neueren Gebäude haben sich der näheren Umgebung einzufügen.

§ 2 Höhen der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Firsthöhe beträgt maximal 9,50 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe beträgt 6,50 m gemessen von OK FFB EG bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut. Die OK FFB liegt + 1,40 m über gewachsenem Gelände, Bezugspunkt ist die südöstliche Grundstücksgrenze an der Straße.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

§ 4 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

§ 3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bei der Pflanzung von Gehölzen mit einer potenziellen Wuchshöhe von mehr als 2 m Höhe ist ein Grenzabstand zu Nachbargrundstücken von 2 m einzuhalten.

Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind unzulässig. Obstbäume dürfen ausnahmsweise in Reihe gepflanzt werden. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten.

§ 4 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird keine Ausgleichsfläche notwendig. Bei der Lage des Geltungsbereichs handelt es sich optisch nicht um Außenbereich bzw. Ortrand, da sich das Grundstück in die bestehende Bebauung eingliedert. Die Eingrünung ist bereits ausreichend vorhanden.

§ 5 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

- 5.1 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
- 5.2 Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.
- 5.3 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zulässig, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fuganteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- 5.4 Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
- 5.5 Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw.

- Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
- 5.6 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß zu versickern. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- 5.7 Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung unzulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
- 5.8 Die Flächen für Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.
- 5.9 In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen– nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
- 5.10 Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist der Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.
- 5.11 Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) sind gegen Rückstau aus der Kanalisation zu sichern (z.B. durch Hebeanlagen oder Rückstauklappen).

§ 6 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit dem
Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Buttenwiesen, den

.....
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister

