

J o s e n h o l z

Die Planzeichnung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 14.12.2009 überein.
Ausfertigung der Planzeichnung

Sulzberg, den 16.12.2009



T. Hartmann
1. Bürgermeister



**Planzeichnung zur Einbeziehungssatzung
für einen Teilbereich des Ortsteiles
in Öschle**

2018

...

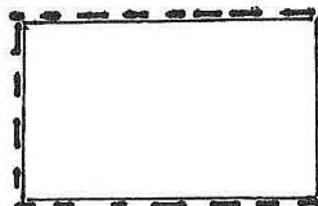
M 1:1000

Erstellt am 14.12.2009

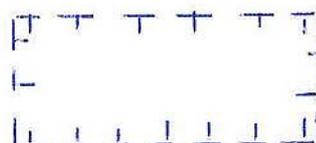
Legende zur Planzeichnung der Einbeziehungssatzung für einen Teilbereich im Ortsteil Öschle

A: Festsetzungen

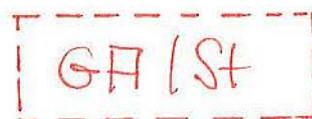
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (GA/St)



B: Hinweise

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Legende zur Planzeichnung der Einbeziehungssatzung für einen Teilbereich des Ortsteiles in Öschle

M 1:1000

Erstellt am 14.12.2009

Einbeziehungssatzung

für einen Teilbereich im Ortsteil Öschle

Der Markt Sulzberg erlässt

aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018),

der Baunutzungsvorordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2008 (GVBl. Nr. 15/2008 S. 479)

und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. 2007 S. 958)

folgende

S a t z u n g

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für einen Teilbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Öschle werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) in der Fassung vom 02.06.2009 ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs nach Inkrafttreten dieser Satzung ein qualifizierter Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Baurechtliche Zulässigkeit

- (1) Im Geltungsbereich der Satzung sind ausschließlich Wohngebäude - Einzelhäuser – zulässig.
- (2) Pro Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- (3) Die Wandhöhe als Höchstgrenze wird auf 4,25 m festgelegt. Die Wandhöhe wird von der Oberkante Erdgeschoß (EG) Rohfußboden bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut gemessen. Die Oberkante des EG Rohfußbodens für die beiden westlichen Grundstücke wird festgesetzt mit max. 0,30 m über zugehöriger Straßenkante, gemessen in der Gebäudemitte. Die Oberkante des EG Rohfußbodens für das nördliche Grundstück wird festgesetzt mit max. 1,15 m über zugehöriger Straßenkante, gemessen in der Gebäudemitte.
- (4) Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu schaffen.

§ 4

Grünordnerische Festsetzung

- (1) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Gebietseingrünung sind insgesamt 7 Bäume und 60 Sträucher aus der u.g. Pflanzliste als landschafts- und standortgerechte Feldgehölze zu pflanzen. Die Bäume sind hierbei als Überständler an die Strauchgruppen anzugliedern. Die

Randbereiche sind mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern als naturnahe Saumstrukturen auszubilden.

Durch eine dauerhafte Pflege der Gehölze ist ein Abstand von 4,00 m zwischen den Gehölzen und dem Leiterseil der Hochspannungsleitung bei größtem Durchhang sicherzustellen.

Für die Fläche festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 2. Ordnung:

- regionaltypische Obsthochstämme
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher:

- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Alpen-Heckenkirsche (*Lonicera alpigena*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Alpen-Rose (*Rosa pendulina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

(2) Bodenbeläge auf den privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücksflächen ist für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich eine versickerungsfähige Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster oder wassergebundenen Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen sind unzulässig).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(3) Pflanzungen auf den privaten Grundstücken

- Pro Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.

Für die zu pflanzenden Laubbäume festgesetzte Gehölzliste:

Bäume 2. Ordnung:

- Obstbäume
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)

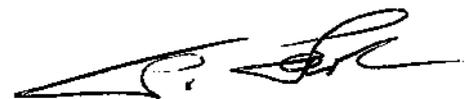
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gem. § 10 BauGB mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sulzberg, den 16.12.2009

Markt Sulzberg



T. Hartmann
1. Bürgermeister

Begründung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung für einen Teilbereich des Ortsteiles Öschle (§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB)

1. Beschreibung des Einbeziehungsbereiches

Der Planungsbereich liegt westlich der bestehenden Bebauung in Öschle und schließt direkt an den bestehenden Karpfenweg an.

Das Planungsgebiet gliedert sich in drei Bereiche auf. Ein Bereich beinhaltet die Ausweisung von 3 Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Ein Bereich ist für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen vorgesehen. Der direkt an der Gemeindeverbindungsstraße nach Gstadt gelegene Bereich ist für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Der Planungsbereich befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 1985/0 Gemarkung Sulzberg Teilfläche.

2. Grundstückslage

Der Planungsbereich befindet sich in den Iller - Vorbergen und ist intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der westliche Teil des Einbeziehungsbereiches ist nahezu eben. Der nördliche Teil des Einbeziehungsbereiches steigt um ca. 1 Meter an.

3. Erfordernis der Planung

Der Planungsbereich der Einbeziehungssatzung dient der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen im Bereich Öschle und der Ausweisung eines Bereiches für Stellplätze und/oder Garagen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung liegt der Gemeindeverwaltung eine konkrete Anfrage für die Errichtung eines Wohngebäudes in Öschle vor.

Aufgrund der gestiegenen Mobilität wird die Möglichkeit geschaffen, durch die Errichtung von Stellplätzen und/oder Garagen die Parkplatzsituation in Öschle zu verbessern.

4. Entwicklung der Einbeziehungssatzung

Der Karpfenweg in Öschle ist einseitig bebaut. Für den bereits bebauten (östlichen) Bereich ist eine entsprechende Satzung beschlossen worden. Aufgrund der Erforderlichkeit der Einbeziehungssatzung bietet es sich an, westlich des Karpfenweges eine Bebauung zuzulassen. Die erforderliche Kanalisation und die Wasserversorgung sind vorhanden.

5. Planungsrechtliche Vorschriften

Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich bei Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Hierbei sind die entstehenden Gebäude durch die bereits vorhandene Bebauung östlich des Karpfenweges geprägt. In der Einbeziehungssatzung wurde festgelegt, dass ausschließlich Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzung lehnt sich an die bereits vorhandene Festsetzung der Bebauung östlich des Karpfenweges an. Die Festsetzung der Wandhöhe schafft einen verbindlichen Rahmen für die Gebäudeprofile. Mit der Festsetzung der Höhenlage ist die vorhandene Geländesituation aufgenommen worden. Die Festsetzung hinsichtlich der Stellplätze pro Wohneinheit wurde vorgenommen, damit ausreichend Stellplätze auf dem eigenen Grundstück errichtet werden.

6. Öffentliche Erschließung

Das Planungsgebiet der Einbeziehungssatzung ist an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Im Straßenbereich ist bereits eine Trennkanalisation vorhanden. Die Trinkwasserleitung ist ebenfalls vorhanden. Aufgrund der bereits östlich des Karpfenweges vorhandenen Bebauung ist die Anbindung an Telekommunikationsanbieter und an Energieversorgungsunternehmen problemlos möglich.

Für die Müllabfuhr ist es nicht möglich auf dem Wendehammer mit einem 3-achsigen Fahrzeug zu wenden. Es ist daher erforderlich, dass die Müllgefäße am Entleerungstag an der Gemeindeverbindungsstraße Öschle - Gstadt, Eingang Karpfenweg, bereitgestellt werden müssen.

Sulzberg, den 16.12.2009

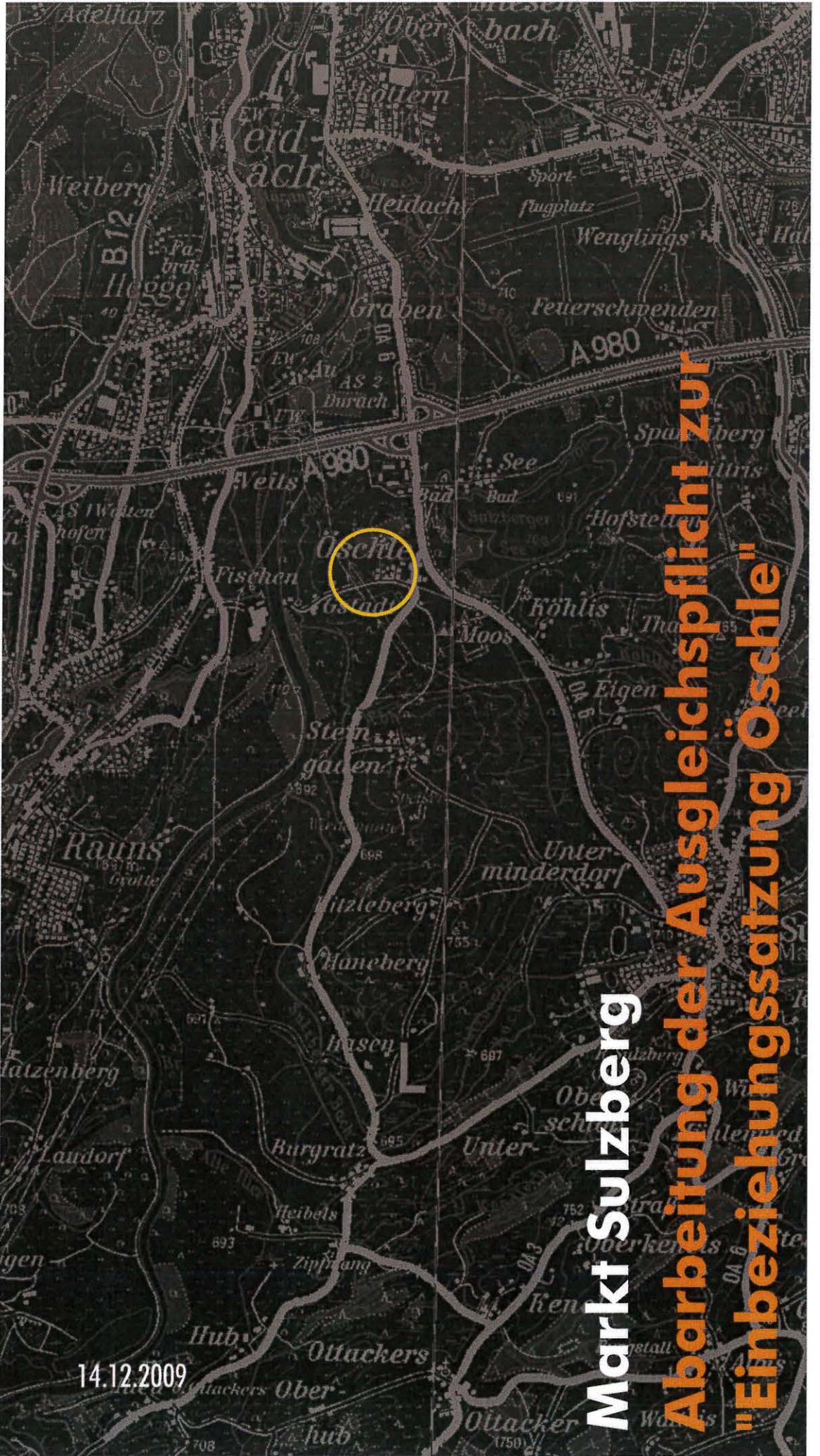


T. Hartmann
1. Bürgermeister

14.12.2009

Markt Sulzberg

Abarbeitung der Ausgleichspflicht zur "Einbeziehungssatzung Öschle"



1.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung**1.1.1 Umweltprüfung**

1.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungs-Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

1.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

1.1.2.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann wie nachfolgend dargelegt in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Daher wird das vereinfachte Verfahren wie nachfolgend dargelegt angewandt.

1.1.2.2 Planungsvoraussetzungen (Leitfaden Punkt 0):

- Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan: ja
- Begründung: Es handelt sich um eine Einbeziehungs-Satzung mit integrierten grünordnerischen Festsetzungen.

1.1.2.3 Vorhabens-Typ (Leitfaden Punkt 1):

- Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet, Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) im Durchschnitt $\leq 0,30$; ja
- Begründung: Es handelt sich um eine Einbeziehungs-Satzung, bei welcher sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet. Die durchschnittliche Grundflächenzahl der angrenzenden Hauptgebäude liegt zwischen 0,18 und 0,24.

1.1.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume (Leitfaden Punkt 2):

- Geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraum-Verbesserung werden im Bebauungsplan vorgesehen: ja, siehe Ausführungen zu "Vermeidungs- und Minimierungs-

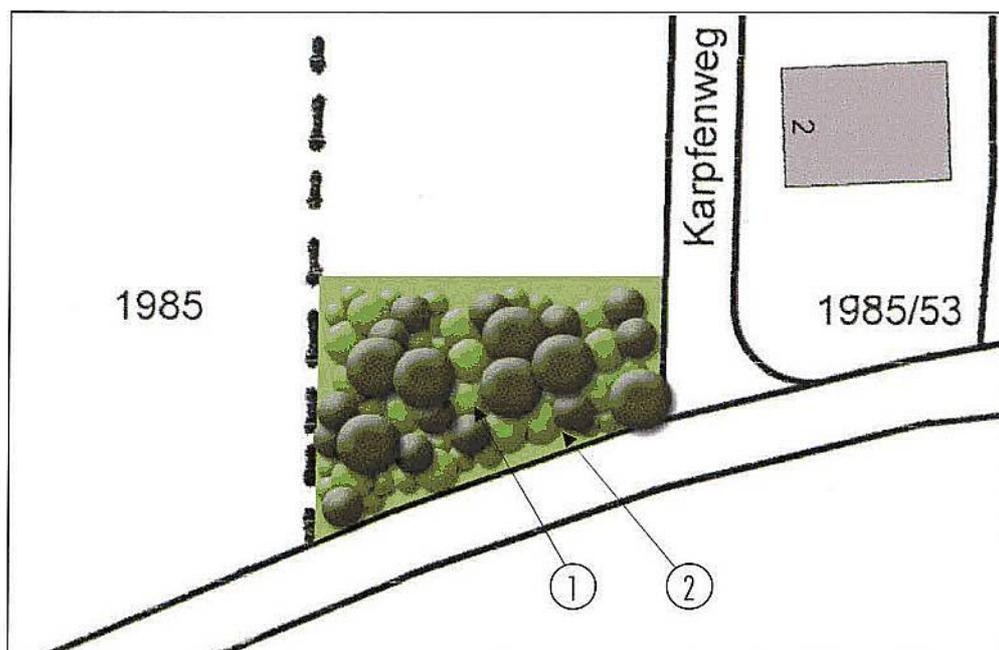
Maßnahmen"

- 1.1.2.5 Schutzgut Boden (Leitfaden Punkt 3):
- Der Versiegelungs-Grad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt: ja, siehe Ausführungen zu "Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen"
- 1.1.2.6 Schutzgut Wasser (Leitfaden Punkt 4):
- Ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser liegt vor: ja
 - Quellen, Quellfluren, Wasser führende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt: ja
 - Geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers sind im Baugebiet vorgesehen: ja, siehe Ausführungen zu "Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen"
- 1.1.2.7 Schutzgut Luft/Klima (Leitfaden Punkt 5):
- Die Planung berücksichtigt Frischluftschneisen: Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluft-Entstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.
- 1.1.2.8 Schutzgut Landschaftsbild (Leitfaden Punkt 6):
- Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an: ja, im Osten
 - Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche: Es werden keine dieser Bereiche beeinträchtigt.
 - Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen: ja, siehe Ausführungen zu "Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen"
- 1.1.2.9 Die so genannte vereinfachte Vorgehensweise kann daher angewandt werden. Die vereinfachte Vorgehensweise beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwändigeres Vorgehen (Regelverfahren) zum gleichen Ergebnis führen dürfte. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen werden demnach verbindlich vorgesehen.
- 1.1.2.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen südlich der geplanten Bebauung als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten sowie als Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft (grünordnerische Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräu-

me, Schutzgut Landschaftsbild)

- Eingrünung der privaten Grundstücke durch die Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Anschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (grünordnerische Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (grünordnerische Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

1.1.2.11 Maßnahmenplanung für die festgesetzte "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft":



①

Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern als landschafts- und standortgerechte Feldgehölze. Es sind insgesamt 7 Bäume und 60 Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume sind hierbei als Überständer an die Strauchgruppen anzugliedern. Durch eine dauerhafte Pflege der Gehölze ist ein Abstand von 4,00 m zwischen den Gehölzen und dem Leiterseil der Hochspannungsleitung bei größtem Durchhang sicherzustellen.

2

Die Randbereiche sind mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern als naturnahe Saumstrukturen auszubilden.

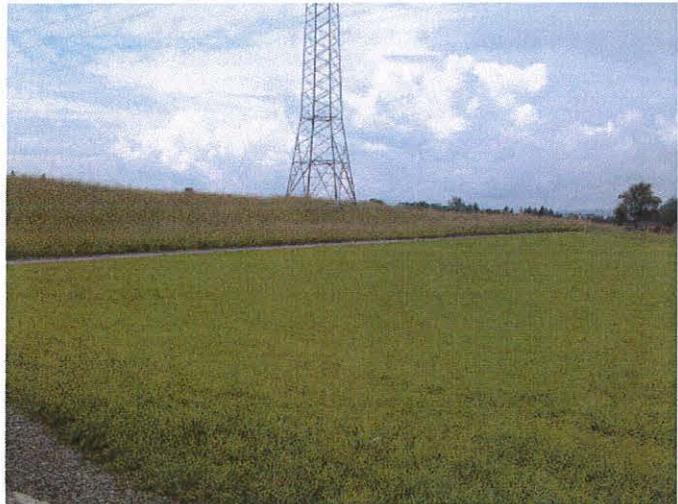
- 1.1.2.12 Die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen sind damit ausgeglichen bzw. können auf ein Mindestmaß reduziert oder vermieden werden. Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.
- 1.1.2.13 Kostenschätzung für die Pflanzmaßnahmen auf der "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"

Pflanzkosten für 7 Bäume	€	400,-
Pflanzkosten für ca. 60 Sträucher	€	600,-
Gesamt	€	1000,-

Blick von Südwesten auf die Vorhabensfläche, im Hintergrund das bestehende allgemeine Wohngebiet



Blick von Nordosten auf die geplante "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"



Blick von Nordwesten auf die Vorhabensfläche, auf Grund des hohen Abstandes zwischen Geländeoberkante und dem Leiterseil der Hochspannungsleitung können im Bereich der Grünfläche auch Bäume II. Ordnung gepflanzt werden.

