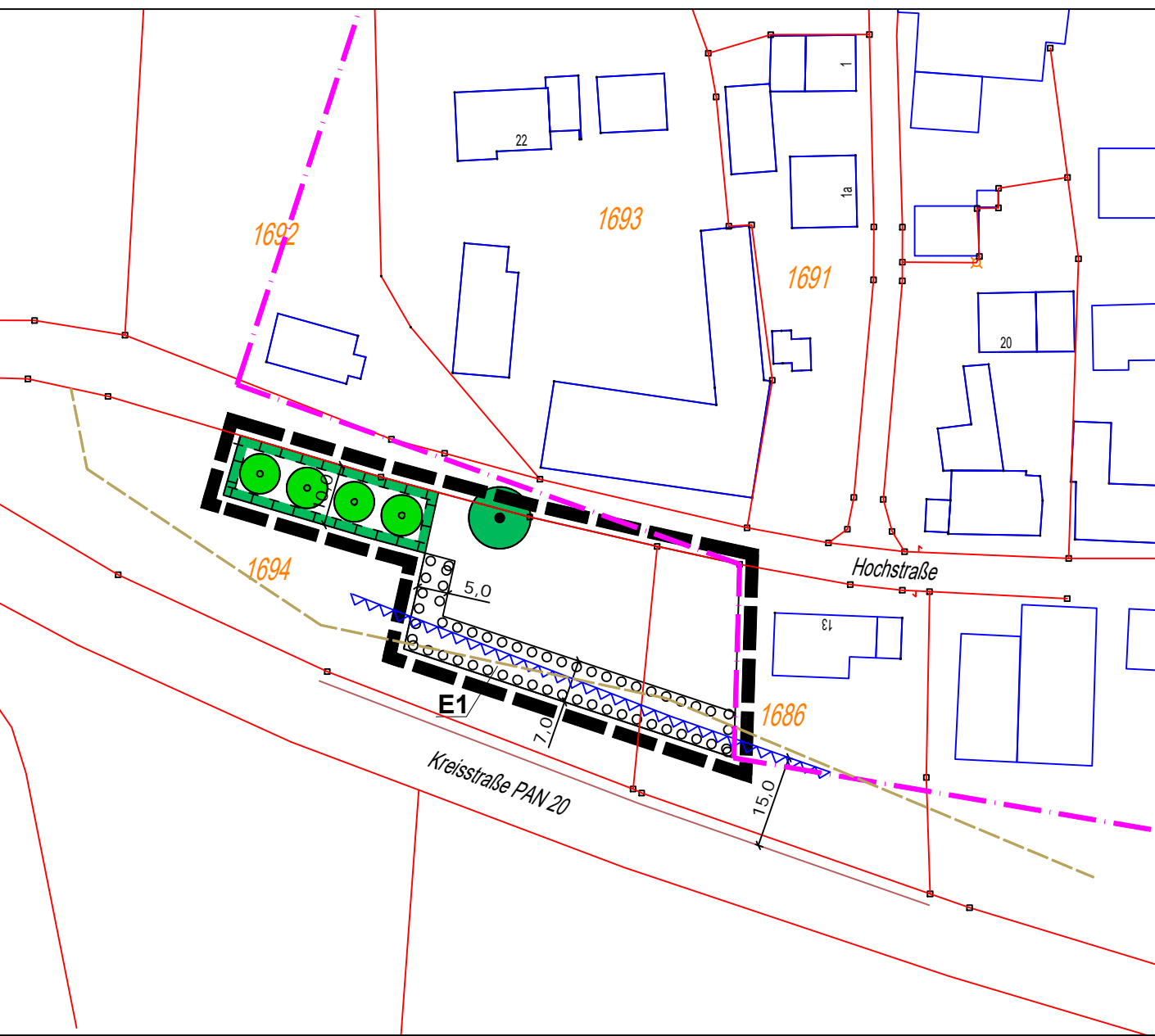


Lageplan / Einbeziehungssatzung M 1: 1.000
 "Oberhöft, Hochstraße-West" / Gemeinde Falkenberg



Einbeziehungssatzung „Oberhöft, Hochstraße-West“

Die **Gemeinde Falkenberg** erlässt aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

In den im Zusammenhang bebauten Bereich von „Oberhöft“ werden Teilflächen der Grundstücke FlNr. 1686 und 1694, Gemarkung Diepoltskirchen, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen. Die genaue Abgrenzung für die einbezogene Grundstücksfläche ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für die betreffende Fläche ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung „Oberhöft, Hochstraße-West“ besteht aus:
 a) dem beigefügten Lageplan M 1:1000 vom
 b) den beigefügten Planlichen und Textlichen Festsetzungen (I. – III.) vom
 c) der Begründung vom

§ 4 Inkrafttreten


Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Falkenberg, den (S)



Nagl, Erste Bürgermeisterin

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

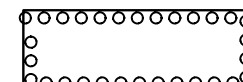

1.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 (Innenkante)


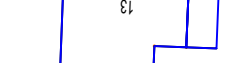

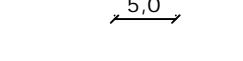

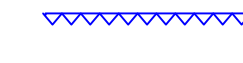


2.0 GRÜNORDNUNG

- 2.1 **zu pflanzende Einzelbäume :**
 Laubbaum mind. Wuchsklasse II (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste Punkt: III 3.1). Eine lagemäßige Verschiebung unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
- 2.2 **zu erhaltende Einzelbäume :**
 Laubbaum (Esche), zu erhalten

3.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

- 3.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- E1**
 Pflanzung von 2-3-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf der gesamte Länge bzw. ersatzweise pro angefangene 10 lfm ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt III 3.1 und 3.2 zu erfolgen. Bei Pflanzungen im Bereich des bestehenden Schmutzwasserkanals sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Es ist ein Mindestabstand von je 1,0 m beiderseits des Kanals freizuhalten.
- 3.2  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ausgleichsfläche

4.0 HINWEISE: KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 4.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 4.2  vorhandene Gebäude
- 4.3  Flurstücksnummer
- 4.4  Bemaßung
- 4.5  Fahrbandrand der Kreisstraße PAN 20
- 4.6  Anbauverbotszone von 15m ab dem Fahrbandrand der PAN 20
- 4.7  Geltungsbereich der bestehenden Klarstellungssatzung Oberhöft vom 04.06.2014
- 4.8  bestehender Schmutzwasserkanal

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Dorfgebiet MD (§5 BauNVO)

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,35
 - maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ = 0,6

3.0 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig).

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

Allgemeines
 Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten der Satzung zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Grünflächen auf dem Baugrundstück wird die Verwendung der in Punkt 3. ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 beschriebenen Arten. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten: Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm oder Heister, 2xv., 150-200 cm
 Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

Pro angefangene 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!). Der mit dem Planzeichen unter Punkt I., 2.2 festgesetzte zu erhaltende Baum kann hierfür angerechnet werden.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

3.1 AUSWAHLLISTE BÄUME DER WUCHSKLASSE II

- | | |
|------------------|-----------------|
| Acer campestre | - Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Prunus avium | - Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
- alle Obst- und Nußbäume (Qualität: Hoch- bzw. Halbstamm), u.a. aus folgender Liste:
- Äpfel: Neukirchener Renette, Schöner von Schöstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour; bzw. andere regional typische Sorten
- Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle; bzw. andere regional typische Sorten
- Zwetschgen: Hauszwetschge; bzw. andere regional typische Sorten
- Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche; Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche; bzw. andere regional typische Sorten
- Walnuss: als Sämling;

3.2 AUSWAHLLISTE STRÄUCHER

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Coryllus avellana | - Hasel |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Salix caprea | - Kätzchen-Weide |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rosa canina | - Hunds-Rose |
| Viburnum opulus | - Gemeiner Schneeball |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelärfärbung wie Edeltannen oder Edelweiden, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 AUSGLEICHSFLÄCHE

Interne Ausgleichsfläche

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wurde mit einer Größe von **336 m²** berechnet. Die gesamte Fläche wird im westlichen Bereich des Geltungsbereiches der Satzung auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1694 nachgewiesen. Für die Fläche wird ein Aufwertungsfaktor von 1,0 angesetzt. Die Fläche weist eine tatsächliche Größe von 336 m² aus, das heißt mit dem Faktor von 1,0 kann auf der Fläche ein Ausgleich von 336 m² erbracht werden. Somit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen.

Maßnahmen interne Ausgleichsfläche:

- Als Entwicklungsziel soll auf der momentan intensiv genutzten Grünlandfläche eine artenreiche Streuobstwiese entstehen. Es sind folgende Maßnahmen für die Ausgleichsfläche festgesetzt:
- Pflanzung von Obst- und Walnussbäumen (Pflanzqualität: Halbstamm)
 - keine Einzäunung der Ausgleichsfläche

Pflegemaßnahmen:

- 3-malige Mahd der Wiesenfläche zur Ausmagerung in den ersten 2-3 Jahren
- danach 2-malige Mahd pro Jahr zwischen dem 15.06. und 15.09
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt
- Anwuchspflege der Obstbäume in den ersten 2 Jahren

Die Ausgleichsfläche ist durch Dienstbarkeit rechtlich zu sichern.

IV. HINWEISE

Angrenzende Landwirtschaft

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche und die der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

Grenzabstände

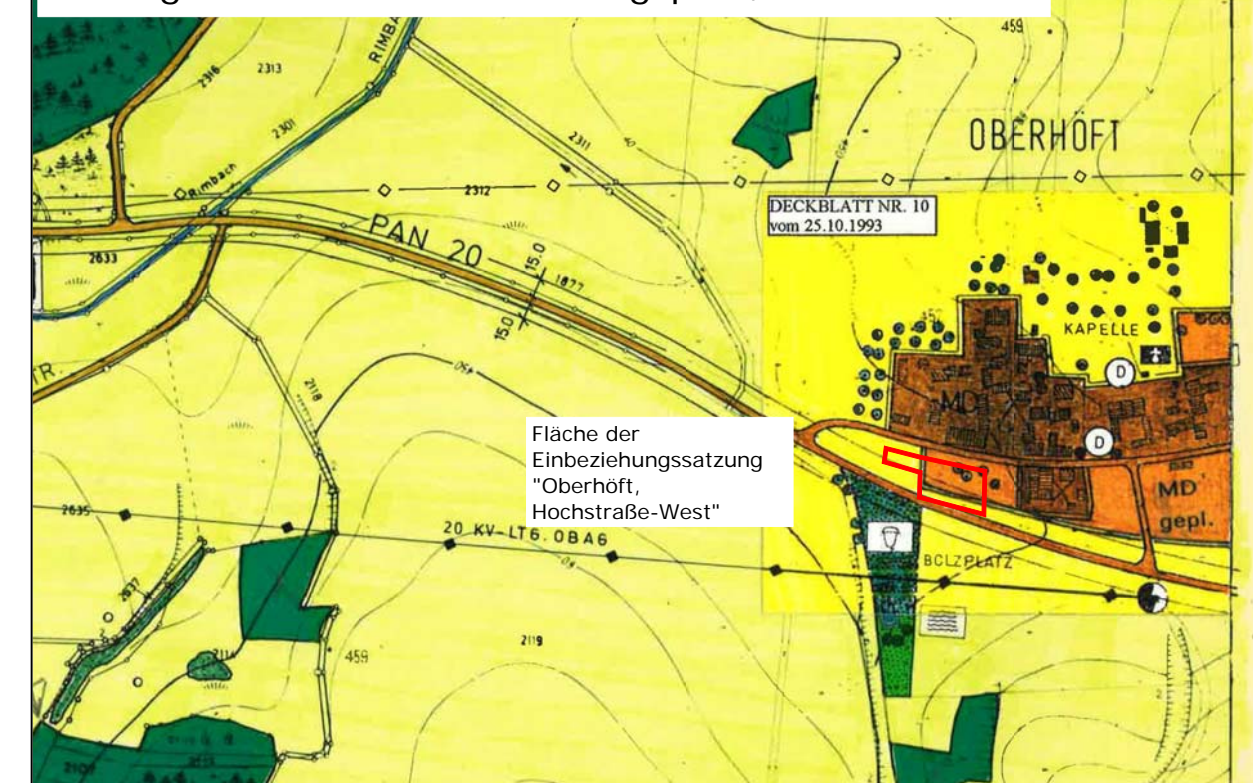
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

- Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
- Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
- Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Falkenberg zeigt auf der Fläche der Einbeziehungssatzung ein Dorfgebiet geplant auf.

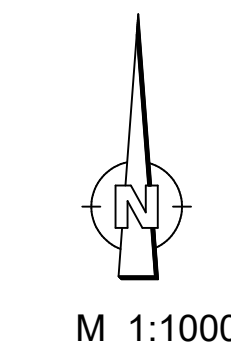
Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab



Übersichtslageplan, ohne Maßstab



Klarstellungssatzung und Einbeziehungssatzung vom 04.06.2014, ohne Maßstab



Planunterlagen:
 Grundkarte erstellt von auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes, Stand: 2017

Untergrund:
 Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte und noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
 Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
 Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Einbeziehungssatzung "Oberhöft, Hochstraße-West"



Gemarkung Diepoltskirchen
 Gemeinde Falkenberg
 Regierungsbezirk Niederbayern

Angaben zum Aufstellungsverfahren:

Der Gemeinderat Falkenberg hat am 28.06.2017 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens beschlossen. Der Satzungsentwurf vom 06.12.2017 wurde am vom Gemeinderat gebilligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs vom in der Zeit vom bis bekannt gemacht durch Aushang an den Amtstafeln der Gde. Falkenberg am sowie durch Anschreiben der Grundstücksnachbarn am (§ 34 Abs. 6 Satz 1 u. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Satzungsentwurf vom in der Zeit vom bis (§ 34 Abs. 6 Satz 1 u. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat Falkenberg am

Bestätigung des Aufstellungsverfahrens und Ausfertigung:
 Falkenberg, (S)
 (Nagl, Erste Bürgermeisterin)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am (§ 34 Abs. 6 Satz 2 u. § 10 Abs. 3 BauGB)

Die Einbeziehungssatzung „Oberhöft, Hochstraße-West“ ist damit in Kraft getreten.

Die Satzung mit Begründung wird bei der Verwaltungsgemeinschaft Falkenberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) wurde hingewiesen.

Falkenberg, (S)
 (Nagl, Erste Bürgermeisterin)

ENTWURFSBEARBEITUNG: 06.12.2017

ENTWURFSVERFASSER:



Am Sportplatz 7 94547 Iggenbach Kapuziner Strasse 15 84503 Alttötting
 Tel. +49 9903 20 141-0 Fax +49 9903 20 141-29
 info@jocham-kellhuber.de www.jocham-kellhuber.de