

Einbeziehungssatzung " Straß - West "

Die Gemeinde Ainring erläßt aufgrund § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Einbeziehungssatzung:

- Geltungsbereich:** Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß der im nebenstehenden Lageplan M 1:1000 ersichtlichen Darstellung festgesetzt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.
- Planungsrechtliche Zulässigkeit:** Innerhalb der unter I. festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB. Sofern für ein Gebiet dies gemäß I. festgesetzten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

III. Zeichnerische Festsetzungen

----- Grenze des Innenbereiches gemäß § 34 BauGB

----- Bauverbotszone

----- Eingrünung

▲ Zufahrt

⊙ Dorfgebiet

IV. Zeichnerische Hinweise

----- Bestehende Grundstücksgrenzen

V. Textliche Fußnoten:

- Im Geltungsbereich ist ein Wohngebäude mit Caragen und Nebenanlagen zulässig, die Beschränkung der Grundfläche des Wohngebäudes ist auf 135 m² Nebengebäude mit 45m² und die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 begrenzt.
- Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht mit Asphalt, Beton etc. versiegelt werden, sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Zufahrt hat zwingend über die Gemeindeverbindungsstraße zu erfolgen.
Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in der Satzung aufzunehmen:
Im Bereich der Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stoppel, Heufen oder ähnliches mit dem Grundstück nicht fest verbunden Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Phasen wenig dürfen dort genehmigungs- und antragspflichtig Baufen oder Stellplätze überschreiten. Eine neue Zufahrt und ein neuer Zugang zur B 304 dürfen nicht angelegt werden; dies gilt auch für die Lauer der Bauarbeiten.
- Die Errichtung von Sockelmauern für Einfriedungen ist nicht zulässig.
- Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze und Zufahrten zu begrünen, mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten. Es ist ein 1 Baum 3 Ordnung pro 2550 m² versiegelte/überbaute Fläche zu pflanzen. Wegen der Ortsrandlage des Grundstücks ist das Grundstück mit einer dreireihig versetzten Hecke einzugrünen.

VI. Textlicher Hinweis: Von Landwirtschaft oder Kleinierhaltung ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind entschädigungslos zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten witterungsbedingt an Sonn- u. Feiertagen oder zur Nachtzeit durchgeführt werden müssen.

VII. Textlicher Hinweis Wasserwirtschaftsamt:

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine befestigte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafter linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LU Merkblatt Nr. 43/2 und DWA/Breit M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Hiasterrassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen. Wenn die Dachabdichtung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerreinigung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserreinigerungsverordnung (NWRfV) und der Technischen Regeln zum schließlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRN09) bzw. in das Grundwasser (TRN-NGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Bücher A 138, A 117 und M 153 einzuhalten. Sofern zutreffend, empfehlen wir Tiefgaragen und zugehörige Zufahrten in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Verfahrensvermerke

- Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 03.08.2015 den Erlass der Einbeziehungssatzung „Straß-West“, gem. § 34 Abs.1 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.
Der Billigungs- und Auslegungsschluss wurde in der Sitzung vom 22.05.2017 gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 19.05.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2017 bis 07.07.2017 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 31.05.2017 beteiligt.
- Der Bauausschuss beschloss in seiner Sitzung vom 21.08.2017 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 21.08.2017 neuverf. gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2017 bis 09.10.2017 öffentlich auszulegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 23.08.2017 beteiligt.
- Die Gemeinde Ainring hat mit dem Beschluss des Bauausschusses vom 13.11.2017 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 13.11.2017 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsschluss wurde am 05.12.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Ainring, den 30.11.2017

Johann Eschberger Erster Bürgermeister

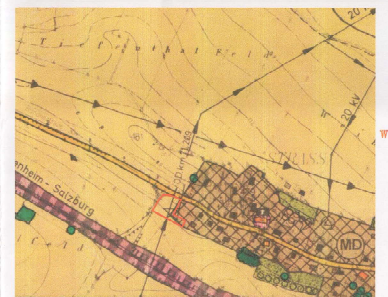
Ainring, den 06.12.2017

Johann Eschberger Erster Bürgermeister

Gemeinde Ainring
Landkreis Berchtesgader Land



Einbeziehungssatzung " Straß - West "



Mitterfelden, den 19.05.2017
geändert 21.08.2017
geändert 13.11.2017

Gemeinde Ainring
Bauamt
Salzburger Str. 48
83404 Ainring

Klaus Kallb, Bauamt