

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG GÖTTSCHLAG

GEMEINDE ALLERSHAUSEN

FLURNUMMERN: TEILFLÄCHE DER FLURNUMMER 450/4, 450/5, 450/7, 450/12
GEMARKUNG TÜNZHAUSEN

1. ÄNDERUNG LANDKREIS FREISING

PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG:

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der "Ortsrandsatzung Götttschlag" vom 19.12.2000
- 1.2.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 01. Änderung der "Ortsrandsatzung Götttschlag"
- 1.2.  private Grünflächen

2. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

- 2.1. Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ortsrandsatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) ausschließlich nach § 34 BauGB.
- 2.2. Für die Befestigung von Grundstückszufahrten, Stellplätzen, sowie der privaten Verkehrsflächen sind nur wasserundurchlässige Beläge wie z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfugen zulässig.
- 2.3. Zur besseren Durchlässigkeit für Kleintiere sind die Zäune sockellos zu gestalten.
- 2.4. Es gelten die gesetzlichen Regelungen zum Hochwasserschutz. Insbesondere wird nachdrücklich auf den im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung geltenden § 78 WHG verwiesen.
- 2.5. Ein hochwasserangepasstes Errichten von Gebäuden im Sinn des § 78 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe d) WHG ist gegeben, wenn nur Räume, die vollständig über dem beim Bemessungshochwasser zu erwartenden Wasserstand (HW100-Linie) liegen, als Aufenthaltsräume genutzt werden und bautechnische Nachweise darüber vorgelegt werden, dass auch bei Hochwasser Auftriebs- und Rückstaueisicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit, einschließlich der Entwässerung, gewährleistet sind; die Nachweise müssen von einem nach Art. 62 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Berechtigten erstellt werden.

3. HINWEISE:

- 3.1.  Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- 3.2.  Flurstücknummer
- 3.3.  vorhandene bauliche Anlage

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

- 4.1.  Landschaftsschutzgebiet "Ampertal im Landkreis Freising"
- 4.2.  Biotop der bayerischen Biotopkartierung
- 4.3.  FFH-Gebiet 7635 - 301.09 "Ampertal"
- 4.4.  vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Amper

5. GRÜNORDNUNG

Der Baumbestand ist zu erhalten und während der Bauphase zu schützen. Private Grünflächen sind als Wiesen oder Rasen zu erhalten. Die Eingrünung mit Hecken und Einzelbäumen erfolgt auf den privaten Grünflächen. Ein Freiflächengestaltungspfad ist in 3-facher Ausfertigung mit dem Bauantrag einzureichen.

6. NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH

Für die im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksbereiche hat der Bauherr im Bauantragsverfahren den erforderlichen Kompensationsaufwand gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung 2003) zu ermitteln. Der Ausgleich erfolgt anhand der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Der erforderliche Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a S. 1 BauGB durch gründergestalterische Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung durchzuführen. Dem Ausgleich dienen im Einzelnen folgende Maßnahmen:

- Ökologisch wirksame Gestaltung der nicht überbauten Flächen der im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksbereiche durch Anlage von Rasenflächen und punktuelle Pflanzmaßnahmen, darunter insbesondere die Pflanzung von einheimischen und standorttypischen Einzelbäumen (Laub- oder Obstbäume) und Strauchgehölzen. Je 250 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Baum (Laub- oder Obstbaum) auf den im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksbereichen zu pflanzen. Mind. 5% der im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksfläche sind mit Strauchgehölzen zu bepflanzen.
- Anpflanzung standortheimischer Gebüsche und Einzelbäume entlang der Grundstücksgrenzen, soweit dies zur Deckung des ermittelten Kompensationsbedarfs erforderlich ist.
- Eingrünung des im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Bereichs der Grundstücke vor allem nach Süden zur freien Landschaft hin durch die Anpflanzung standortheimischer Gebüsche und Einzelbäume.

Es ist Aufgabe des Bauherrn, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf seinem Grundstück auf eigene Kosten dinglich zu sichern, zu verwirklichen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hat die Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar zu erfolgen. Bei Gehölzern mit über 2 m Höhe ist ein Abstand von 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

5. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. DER GEMEINDERAT DER GEMEINDE ALLERSHAUSEN HAT IN DER SITZUNG VOM GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1 UND NR. 3 BAUGB DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DER "KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG GÖTTSCHLAG" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
- 2. ZU DEM ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DER "KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG GÖTTSCHLAG" IN DER FASSUNG VOM WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE GEMÄSS §34 ABS. 6 I.V.M. §13 ABS. 2 SATZ 1 NR. 3 BAUGB UND §4 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM BIS BETEILIGT.
- 3. DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DER "KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG GÖTTSCHLAG" IN DER FASSUNG VOM WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS §34 ABS. 6 I.V.M. §13 ABS. 2 SATZ 1 NR. 2 BAUGB UND §3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DABEI KONNTE SICH DIE ÖFFENTLICHKEIT ÜBER DIE ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE SOWIE DIE WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UNTERRICHTEN.
- 4. DIE GEMEINDE ALLERSHAUSEN HAT MIT BESCHLUSS DES GEINDERATES VOM DIE 1. ÄNDERUNG DER "KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG GÖTTSCHLAG" GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB IN DER FASSUNG VOM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GEMEINDE ALLERSHAUSEN, DEN

MARTIN VAAS
ERSTER BÜRGERMEISTER - SIEGEL-

6. AUSGEFERTIGT:

GEMEINDE ALLERSHAUSEN, DEN

MARTIN VAAS
ERSTER BÜRGERMEISTER - SIEGEL-

- 7. DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUR 1. ÄNDERUNG DER "KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG GÖTTSCHLAG" WURDE AM GEMÄSS § 10 ABS. 3 HALBSATZ 2 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE 1. ÄNDERUNG DER KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS DER GEMEINDE ALLERSHAUSEN ZU JEDERMANNNS EINSICHT BEREITGEHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEBEN. DIE 1. ÄNDERUNG DER ORTSRANDESATZUNG IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN. AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 SOWIE ABS. 4 BAUGB UND DIE §§ 214 UND 215 BAUGB WIRD HINGEWIESEN.

GEMEINDE ALLERSHAUSEN, DEN

MARTIN VAAS
ERSTER BÜRGERMEISTER - SIEGEL-

BLATT 1

GEMEINDE ALLERSHAUSEN LANDKREIS FREISING KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG GÖTTSCHLAG 1. ÄNDERUNG

LAGEPLAN
M 1:1000

ENTWURF

25.02.2025

WACKER
ARCHITEKT - STADTPLANER

MARTIN VAAS
ERSTER BÜRGERMEISTER



Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen
Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

Peter Wacker
Dipl.-Ing.
Michael Wacker
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Architekt
Büro: 3
80805 München
www.wacker-architekt.de
Tel.: 089769605-0

Architekt VFA
Büro: 3
85405 Nandlstadt
info@wacker-architekt.de
FAK: 089769605-22