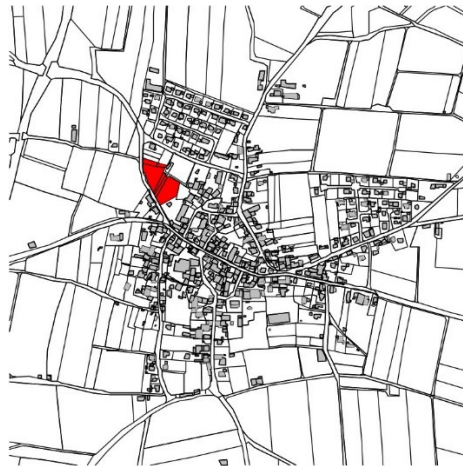


Stadt Pappenheim



Einbeziehungssatzung „Weißenburger Straße II“ im Ortsteil Bieswang

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Satzung

Ausfertigung i.d.F. vom 04.04.2024

Satzung der Stadt Pappenheim über die Festsetzung des Bereiches „Weißenburger Straße II“ im Ortsteil Bieswang als im Zusammenhang bebauter Ortsteil.

Einbeziehungssatzung vom 04.04.2024

Die Stadt Pappenheim erlässt aufgrund §34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der BayBO, der BauNVO und der PlanzV in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung, folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Maßstab 1:500), welcher Bestandteil der Satzung ist.

Zur Abrundung des Innenbereichs im Stadtteil Bieswang werden die Grundstücke Fl.-Nr. 162, 163/1, 164 und 165, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 137 und 170, Gemarkung Bieswang in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 2 Bestandteile

Die Einbeziehungssatzung setzt sich aus dieser Satzung mit textlichen Festsetzungen, der Begründung, sowie dem Planblatt vom 04.04.2024, ausgearbeitet vom Architekturbüro Radegast, Pappenheim zusammen.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB, im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets (§4 BauNVO) sowie der nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

§ 4 Festsetzungen

- Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO beträgt 0,3.
- Die offene Bauweise ist vorgeschrieben. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind nicht erlaubt. Grenzgaragen gem. BayBO sind zulässig.
- Je Gebäude sind max. zwei Wohnungen zugelassen.
- Die Gebäude dürfen max. zwei Vollgeschosse erreichen.
- Es sind Satteldächer oder Walmdächer zugelassen, Zeltdächer sind ausgeschlossen. Hierbei gelten folgende Dachneigungen:
Ein Vollgeschoss plus ausgebautes Dachgeschoss: 38° bis 40°, max. Kniestock 50 cm
Ein Vollgeschoss plus Hanggeschoss als Vollgeschoss: 30° bis 40°,
Zwei Vollgeschosse: max. 30°, kein Kniestock

§ 5 Wasserwirtschaftliche Forderungen

- Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- Die Wohngebäude sind an den öffentlichen Abwasserkanal anzuschließen. Abwasser- und Oberflächenwasser darf nicht in den öffentlichen Verkehrsraum abgeleitet werden.
- Hausdrainagen dürfen nicht an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.
- Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, bzw. in Zisternen zu sammeln. Hierzu ist zu prüfen, ob ausreichend sickerfähiger Untergrund ansteht. Bei sickerfähigem Untergrund ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 mit den dazu eingeführten Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.
- Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist so weit wie möglich zu vermeiden.
- Die Befestigung von Stellplätzen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.

- Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind die Vorgaben einer dezentralen ortsnahen Niederschlagswasserbehandlung gem. §55 WHG umzusetzen.

§ 6 Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser, Retentionszisternen

- Das Niederschlagswasser von privaten Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken ist in sogenannten Retentionszisternen (Rückhalte-zisternen) zu sammeln. Es muss ein Rückhaltevolumen von mindestens 3 m³ für einen gedrosselten (zeitverzögerten) Ablauf in den gemeindlichen Abwasserkanal zur Verfügung stehen. Der maximal zulässige Drosselabfluss beträgt 0,7 l/s. Der Drosselabfluss ist mittels einer Schwimmdrossel herzustellen. Drosselablauf und Zisternenüberlauf sind an den gemeindlichen Abwasserkanal anzuschließen.
- Zusätzlich ist in der Zisterne ein Nutzvolumen von weiteren 3m³ für die Nutzung von gesammeltem Regenwasser herzustellen. Es wird die Errichtung sogenannter „Kombizisternen“ mit kombiniertem Rückhalte- und Nutzvolumen empfohlen (Gesamtvolumen mindestens 2 x 3 m³ = 6 m³)
- Das im Nutzvolumen gesammelte Regenwasser ist zur Gartenbewässerung zu verwenden. Eine Verwendung als Brauchwasser im innerhäuslichen Bereich ist ebenfalls zulässig, muss aber der Stadt und dem Wasserversorger angezeigt werden. Der Bau solcher Grauwasseranlagen ist außerdem gemäß §13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.
- Die jeweiligen Bauherren sind für den ordnungsgemäßen Betrieb und die regelmäßige Wartung/Kontrolle der Anlagen verantwortlich (jährliche Sichtprüfung mit ggf. Sedimententnahme sowie Kontrolle des Drosselorgans).

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen

- Der im Plan eingetragene Pflanzstreifen ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern 2-reihig in einer Breite von mind. 3,0 m auszuführen. Die geplante Bepflanzung ist in einem Pflanzplan als Teil des Bauantrages darzustellen.
- Der von Bebauung freizuhaltende Bereich über dem städtischen Kanal ist mit einer niedrig blühenden Blumenwiese zu bepflanzen, die maximal 2x jährlich gemäht wird mit Abtransport des Mahdguts. Erste Mahd ab dem 15.06., zweite Mahd ab dem 24.08. des Jahres. Vereinzelt niedrig wurzelnde Büsche sind möglich.
- Unbebaute bzw. unbefestigte Flächen sind zu begrünen und Grundstückseinfriedungen zu hinterpflanzen.
- Die im Planteil festgelegten Pflanzgebote und Bindungen zur Erhaltung der Allee sind einzuhalten.
- Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzgrößen etc.) auf Standortkriterien und Leitungsverläufe abgestimmt und überprüft werden.
- Die festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und in den ersten Jahren ausreichend zu wässern. Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.
- Zulässig sind alle heimischen, standortgerechten Laubgehölze, insbesondere nachfolgend genannte Arten:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Waldhaselnuß
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Echter Schneeball

§ 7 Hinweise, Sonstiges

Landwirtschaftliche Emissionen

Von umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern hinzunehmen sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

§6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Pappenheim, den _____

Florian Gallus, Erster Bürgermeister