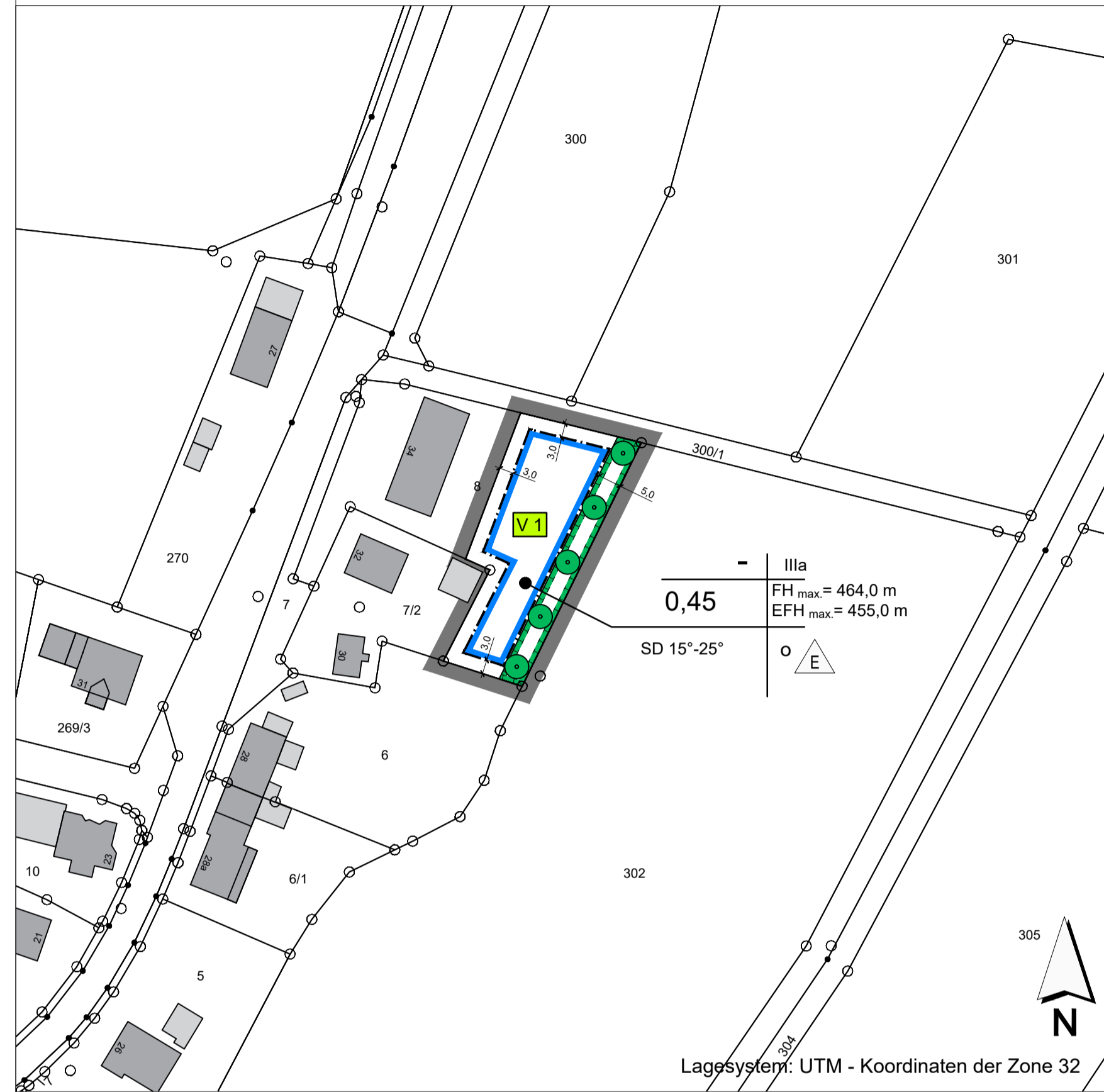


Einbeziehungssatzung "Flur-Nr. 8/1, Gemarkung Winterbach" Gemeinde Winterbach



- $FH_{max} = 464,0 \text{ m ü. NHN}$ Die Firsthöhe darf eine Höhe von 464,0 m ü. NHN nicht überschreiten
- $EFH_{max} = 455,0 \text{ m ü. NHN}$ Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf eine Höhe von 455,0 m ü. NHN nicht überschreiten
- Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
 Auf der Fläche sind folgende Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen:
 - Anpflanzung und dauerhafter Unterhalt einer dichten, mindestens zweireihigen Strauchbepflanzung mit standortgerechten und -typischen Gehölzen und Entwicklung zu einer freiwachsenden Hecke.
 - Pflanzdichte: eine Pflanze pro 1,5 m².
 - Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz und Düngung.
 - Für die Pflanzungen sind Sträucher der Artenauswahl 2 zu verwenden.
- zu pflanzender Baum
- Ein Verschieben der gemäß standortbezogenen Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäume ist zulässig, sofern die in der Planzeichnung dargestellte Gesamtzahl der Baumstandorte verwirklicht wird. Es sind Obstbäume altbewährter Lokalsorten als Hochstämme (STU 10-12 cm) bzw. Laubbäume der Artenauswahl 1 zu verwenden.
- Vermeidungsmaßnahme Nr. 1
 Gehölzfällungen sind nur im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig)
- Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind Geländeaufschüttungen bis max. 3,0 m über und Geländeabgrabungen bis max. 3,0 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, sofern im Zusammenhang mit der Erstellung baulicher Anlagen zwingend erforderlich.
- Zur Grundstückseinfriedung sind an den straßenabgewandten Seiten Mauern, Sockelmauern und Zaunsockel unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Grundstücksgrenze gegenüber Flur Nr. 300/1 sowie Flur Nr. 8. Einfriedungen sind an den straßenabgewandten Seiten grundsätzlich kleintierdurchlässig mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zu gestalten.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 3144 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- | Grundflächenzahl | Zahl der Vollgeschosse | | Baueinzelart |
|------------------|---------------------------------|---|--------------|
| | zulässige Firsthöhe in m ü. NHN | zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NHN | |
| | | | |

 Füllschema der Nutzungsschablone

- Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden. Diese sind zu dulden.
- Bei Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist grundsätzlich zu beachten:
 - Verzicht auf Nadelgehölze sowie buntriebige bzw. buntauflaubige Pflanzen
 - Entwicklung von Pflanzgruppen von 3-10 Stück (bei Sträuchern)
 - Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial
 - Bei Heckenpflanzungen ist eine Pflanzdichte von mindestens einem Gehölz je 2 m² einzuhalten.
 - Bei Pflanzungen von Hochstämmen darf der Mindeststammumfang 12 cm nicht unterschreiten.
 - Strauchpflanzungen dürfen eine Mindesthöhe von 60 cm nicht unterschreiten.
 - Auf den Einsatz von Dünger und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

7. Pflanzlisten

7.1 Artenauswahl 1: Arten für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, STU 14-16 cm			
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllo</i>	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	Holz-Apfel	<i>Malus silvestris</i>

7.2 Artenauswahl 2: Arten für das Anpflanzen von standortheimischen Sträuchern Pflanzqualität: Höhe mind. 60-100 cm, mind. 4 Triebe	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Volliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>

- Nicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte - sofern es nicht gesammelt und als Brauchwasser genutzt wird - auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW), das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Winterbach hat in der Sitzung vom die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung der Flur Nr. 8/1, Gemarkung Winterbach in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Gemeinde Winterbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Einbeziehungssatzung Flur Nr. 8/1, Gemarkung Winterbach als Satzung beschlossen.

Winterbach, den
Unterschrift 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Winterbach, den
Unterschrift 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 in Verbindung mit § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Winterbach, den
Unterschrift 1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Winterbach erlässt aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende städtebauliche Satzung.

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

- Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
- Maßzahl in Metern
- 0,45 Grundflächenzahl
- drei Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- SD Zulässige Dachform für Hauptgebäude: Satteldach
- 15° - 25° Zulässige Dachneigung in Grad



INDEX C
INDEX B
INDEX A

PROJEKT
**Einbeziehungssatzung
"Flur-Nr. 8/1, Gemarkung Winterbach",
Gemeinde Winterbach**

AUFTRAGGEBER
Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang
Hauptstraße 28
89356 Haldenwang

PLANER
Kling Consult GmbH
Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach
Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110
KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

PLANART
Entwurf

BEARBEITET: WT 30.10.2020
GEZEICHNET: BSW 30.10.2020
GEPRÜFT:
MASSSTAB: 1:1000

02729-405-KCK