

GEMEINDE THEILENHOFEN



1. EINBEZIEHUNGSSATZUNG THEILENHOFEN

GEM. § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB

FÜR DAS GEBIET

„AN DER GUNDELSHEIMER STRASSE“

Entwurf i. d. F. vom 17.09.2020

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Teil A – Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung erlässt die Gemeinde Theilenhofen im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen die folgende

1. EINBEZIEHUNGSSATZUNG THEILENHOFEN „AN DER GUNDELSHEIMER STRASSE“

per Satzungsbeschluss am _____.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks mit den Fl.-Nr. 107, Gemarkung Theilenhofen, Gemeinde Theilenhofen. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs werden in der beigefügten Planzeichnung festgelegt.

§ 2 Bestandteile

Bestandteile der 1. Einbeziehungssatzung Theilenhofen „An der Gundelsheimer Straße“ sind die Satzung mit textlichen Festsetzungen (Teil A), die nachfolgende Begründung (Teil B) sowie das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, ausgearbeitete Planblatt i. d. F. vom 17.09.2020 letztmalig geändert am _____.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der auf dem Planblatt dargestellten zeichnerischen Festsetzungen sowie der nachfolgenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 4 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (1) Die maximale Anzahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- (2) Für Hauptgebäude und Garagen sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dachneigung von Garagen ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Pflanzgebot A – Baumpflanzung auf privaten Flächen mit Standortbindung

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf der privaten Grünfläche eine Streuobstwiese als Randeingrünung und Ausgleichsmaßnahme anzulegen. Hierfür sind vier bis fünf hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Streuobstsorten im Abstand von 8-10 m zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können in begründeten Fällen von der Plandarstellung abweichen.

(2) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Maßnahme A1: Anlage einer Streuobstwiese

Teilflächen aus den Fl.-Nr. 107, Gemarkung Theilenhofen

Fläche: 250 m²

Ausgangszustand: Intensivgrünland

Zielbiotop: Streuobstwiese

Maßnahmen:

- Anpflanzung von 4-5 hochstämmigen Obstbäumen alter regionaler Sorten
Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
(Baumstandorte können in begründeten Fällen von der Plandarstellung abweichen)
- Extensivierung des bestehenden Grünlandes
- Folgenden Nutzungs-/Pflegevorgaben sind zwingend zu beachten:
 - o Wiese maximal 2x jährlich mähen, erste Mahd ab dem 15.06. des Jahres
 - o Konsequenter Verzicht auf Düngung
 - o Regelmäßiger Erziehungs- und Erhaltungsschnitt an Obstbäumen

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

§ 6 Hinweise

(1) Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

§ 7 Inkrafttreten

Die 1. Einbeziehungssatzung Theilenhofen „An der Gundelsheimer Straße“ tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Theilenhofen, den _____

Helmut König, 1. Bürgermeister