

Satzung der Gemeinde Geltendorf über die Einbeziehung des Grundstücks Flur Nr. 1064/1 sowie von Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 1064 und 1065/3, jeweils Gemarkung Kaltenberg, in den im Zusammenhang bebauten Ort Kaltenberg (Einbeziehungssatzung „Lange Gräben“)

Die Gemeinde Geltendorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die im Lageplan dargestellten Grundstücke Flurnummer 1064 (tlw.), 1064/1 und 1065/3 (tlw.), jeweils Gemarkung Kaltenberg, werden in den im Zusammenhang bebauten Kaltenberg (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Planzeichnung). Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Bebauung

Auf den einbezogenen Flächen sind nach § 34 BauGB solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, wobei neue Gebäude ausschließlich mit Satteldächern, mit der im Lageplan (Planzeichnung) festgesetzten Firstrichtung auszuführen sind.

§ 3

Überbaubare Grundstücksflächen

Die auf den einbezogenen Flächen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan (Planzeichnung) festgesetzt. Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den eigens im Lageplan (Planzeichnung) dafür festgesetzten Flächen („Ga“) zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch innerhalb der randlich festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

§ 4

Grünordnung, Natur- und Artenschutz

Durchgrünung

Auf den privaten Grundstücken ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Wuchsklasse bzw. Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Für die mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der Flächen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine Kompensationsfläche von insgesamt 602 m² nötig, die innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung umgesetzt wird. Als Kompensation werden entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von insgesamt 635 m² entlang der westlichen und südlichen Grenze des Einbeziehungsbereiches durch folgende Maßnahmen naturschutzfachlich aufgewertet:

Entwicklung einer Gehölzpflanzung mit standortheimischen Laubbäumen II. Wuchsklasse bzw. Obstbäumen und Sträuchern gemäß nachfolgender Artenliste in der festgesetzten Pflanzenqualität. Dabei sind mindestens 50 % der je Grundstück festgesetzten Ausgleichsfläche mit Bäumen (1 Stck./30 m²) und Sträuchern (1 Stck./m²) zu bepflanzen. Die Sträucher sind hierbei jeweils in mehreren Gruppen von mindestens 3

Sträuchern zu pflanzen. Die Pflanzung geschnittener Hecken sowie die Anordnung von Gartenhäusern, Geräteschuppen oder Pergolen innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen ist unzulässig. Der Unterwuchs der Ausgleichsflächen ist als extensiv gepflegte Grünfläche zu entwickeln und zu pflegen.

Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Mittelkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 12 - 14 cm;

Sträucher:

2-mal verpflanzt, Höhe mind. 80 - 100 cm.

Die Pflanzmaßnahmen und naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme eines Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen. Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist jeweils ein Plan zur Gestaltung und Ausformung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen vorzulegen.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn. 1064 (tlw.), 1064/1 und 1065/3 (tlw.), jeweils Gemarkung Kaltenberg, in den im Zusammenhang bebauten Ort Kaltenberg (Einbeziehungssatzung „Lange Gräben“) tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Satzungsgebiet haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen entschädigungslos zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Landsberg am Lech einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Bauwasserhaltung und wild abfließendes Wasser

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Landsberg am Lech erforderlich. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- Hang- oder Schichtenwasser sichern muss.

Infolge der vorhandenen Topographie kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Satzungsgebiet Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Saatgut

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone, bzw. gebietseigene Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Landsberg am Lech ist der Produktionsraum 6.1 „Alpenvorland“ (Vorkommensgebiet) nach dem Leitfaden des Bundesumweltministeriums zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2012 zu wählen. Als Nachweis für die Verwendung der autochthonen Gehölzqualität sind ein Lieferschein der Bezugsfirma sowie der Herkunftsnachweis (Zertifikat gemäß Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern) vorzulegen.

Saatgut Ausgleichsfläche

Für die Einsaat der Ausgleichsfläche ist autochthones Saatgut im Sinne von Regionalsaatgut zu verwenden. Die Ansaat soll in Herkunftsregion 8 AV erfolgen. In der Ansaatmischung dürfen nur Arten, Unterarten oder Varietäten enthalten sein, die unter der Internetadresse www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/artenfilter.htm für die jeweilige Herkunftsregion als geeignet gekennzeichnet sind.

Die Erfüllung der o.g. Eigenschaften ist durch ein Zertifikat zu garantieren und sie muss nachweisbar sein. (Vorlage des Zertifikats, Lieferschein, Rechnung).

Im konkreten Fall sollen mit autochthonem Wildpflanzen-Saatgut der betroffenen Herkunftsregion angesät werden: magere Ausprägung einer Flachland-Mähwiese (Salbei-Glatthaferwiese) für trockene bis frische Standorte, z.B. Artenmischung 02 „Fettwiese Herkunftsregion 8 AV von Rieger-Hofmann, Blaufelden oder vergleichbare Qualität.