

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Herschenhofen II

GEMEINDE
LANDKREIS
REG.BEZIRK

HOHENKAMMER
FREISING
OBERBAYERN

Die Gemeinde Hohenkammer
erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. I Nr. 184) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und der Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - (18.12.1990), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz -BayNatSchG- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723), diese Einbeziehungssatzung als Satzung.

ENDFASSUNG vom 23.07.2024



Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft

E G L

Plan. Nr. 22240.600
Maßstab 1:1000 / 1:5000
(Entwurf 20.06.2023)
Entwurf 05.03.2024

Landshut, den 23.07.2024

.....
Dipl.-Ing. Eckhard Emmel
Stadtplaner,
Landschaftsarchitekt

Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 0871-92393-0
landshut@egl-plan.de

Übersichtsplan M 1 : 5.000



Einbeziehungssatzung "Herschenhofen II"

der Gemeinde Hohenkammer gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Fläche der Flurnummer 694/2 und Teilflächen der Fl. Nr. 694/1 und 719 (Sichtfelder), Gemarkung Hohenkammer mit einer Gesamtfläche von ca. 5130 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Übersichtsplan M 1: 5000 und aus der Planzeichnung M 1: 1000. Diese Pläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): maximal zulässig 0,6
Geschosse: maximal zwei Geschosse zulässig
Wandhöhe: Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen bergseitiger natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut 7 m

§ 4 Festsetzungen zu Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen, Verkehrsflächen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Baugrenzen gelten gemäß der Eintragung in der Planzeichnung M 1 : 1000.
Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ist nur ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten oder ein Doppelhaus mit maximal einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
Darüber hinaus ist eine Lagerhalle gemäß der Planzeichnung zulässig.
Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Hohenkammer.

§ 5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Geltungsbereich der Satzung wird eine Ausgleichsfläche von 951 m² mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese und fünf Obstbaumhochstämmen gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt. Die Streuobstwiese ist mit autochthonem Wiesensaatgut der Salbei-Glatthaferwiese und einem Kräuteranteil von 70% nach Anleitung anzusäen. Die Pflege erfolgt durch eine Mahd 1-2 mal pro Jahr, wobei 50% der Fläche als Brachestreifen, der jährlich wechselt, über den Winter stehen bleibt. Das Mähgut ist abzufahren. Dünge- und Pflanzenschutzmitteljegliche sind nicht zulässig. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe ist über einen städtebaulichen Vertrag gemäß §11 BauGB zwischen Gemeinde Hohenkammer und dem Bauwerber zu sichern. Hierzu ist vor Satzungsbeschluss mit dem Grundstückseigentümer, auf dessen Flächen die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, eine Dienstbarkeitsbestellung zur Sicherung der Ausgleichsflächen sowie eine Eintragung einer Reallast für durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen zu bestellen.

§ 6 Sichtfelder, Anbauverbotszone

Innerhalb der in der Satzung gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Einbeziehungssatzung "Herschenhofen II"

der Gemeinde Hohenkammer gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

§ 7 Baugrund, Oberbodenmanagement

Sollten im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder späterer Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 / Bodenschutz - unverzüglich zu verständigen.
Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Der Nachweis bzw. die Umsetzung des schonenden und fachgerechten Umgangs mit dem Boden ist mit einem Bodenmanagementkonzept zu führen.

§ 8 Immissionsschutzbelange

Im nachgeordneten baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist zwingend ein schalltechnisches Gutachten für den gesamten Zimmereibetrieb einzureichen, welches die schalltechnische Unbedenklichkeit nachweist bzw. Maßnahmen vorschlägt, wie die IRW nach TA Lärm eingehalten werden können (z.B. Schalldämmung der Außenbauteile). Maßnahmen zur Luftreinhaltung sind ebenso darzustellen.

§ 9 Denkmalschutzbelange

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigen-ständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

§ 10 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Hohenkammer,2024

.....
1. Bürgermeister Mario A. Berti

(Siegel)

Verfahrensvermerke

- 1

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)

Der Gemeinde Hohenkammer hat in der Sitzung vom 29.11.2022 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Herschenhofen II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2

Öffentliche Auslegung
(§ 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der von der Gemeinde Hohenkammer gebilligte Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 20.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2023 bis 22.12.2023 öffentlich ausgelegt.
- 3

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 20.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.2023 bis 22.12.2023 beteiligt.
- 4

Öffentliche Auslegung
(§ 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der von der Gemeinde Hohenkammer gebilligte Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 05.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2024 bis 24.05.2024 öffentlich ausgelegt.
- 5

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 05.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2024 bis 24.05.2024 beteiligt.
- 6

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 23.07.2024 diese Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Hohenkammer,2024

.....
1. Bürgermeister Mario A. Berti

(Siegel)

Verfahrensvermerke

- 7

Genehmigungspflicht

Die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlassende Satzung unterliegt nicht der Genehmigungspflicht.
- 8

Ausgefertigt

Gemeinde Hohenkammer,2024

.....
1. Bürgermeister Mario A. Berti

(Siegel)

- 9

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):

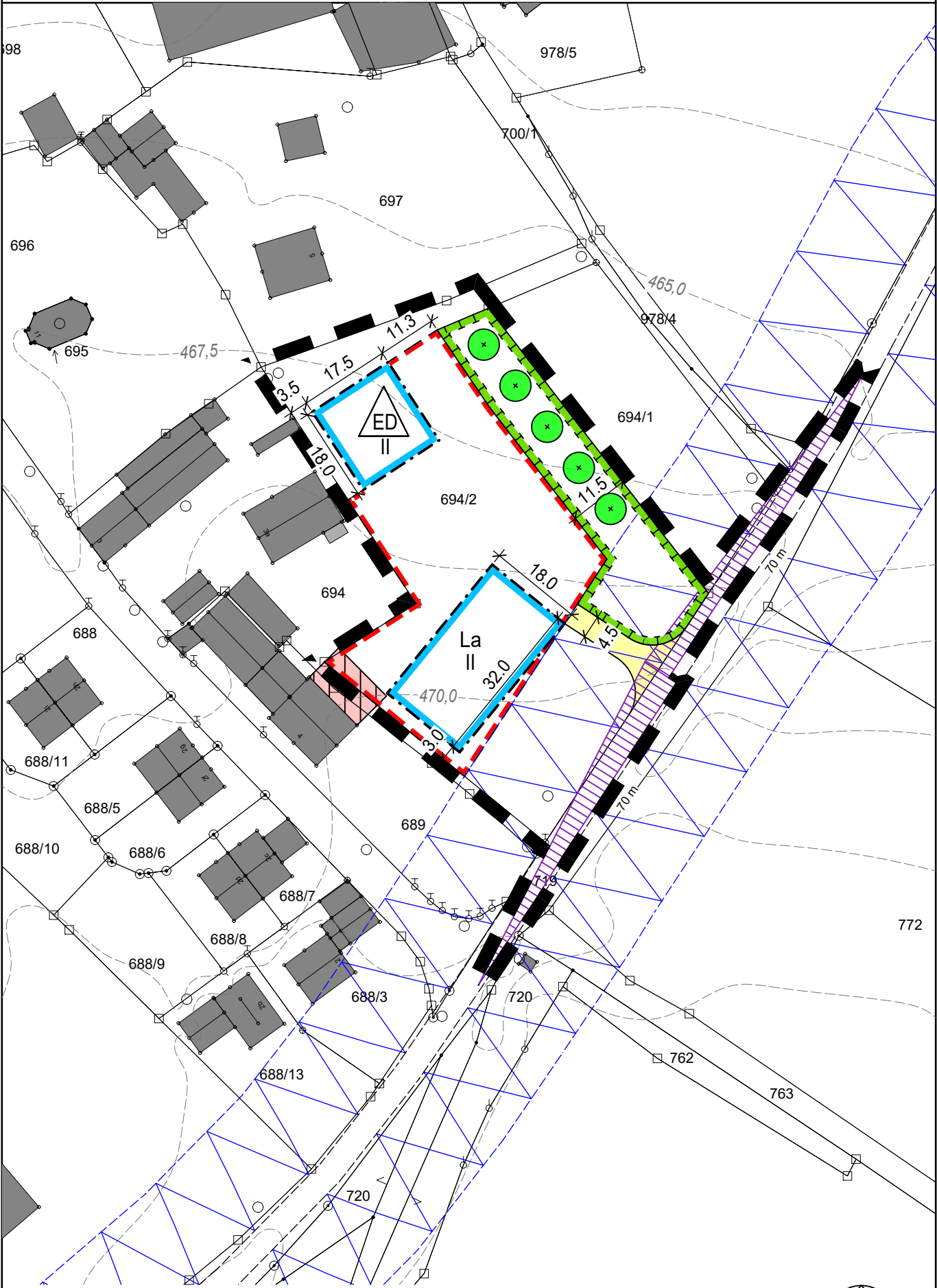
Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am2024 gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung 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.

Gemeinde Hohenkammer,2024

.....
1. Bürgermeister Mario A. Berti

(Siegel)

Planzeichnung M 1:1.000



Planunterlagen:
Als Planunterlage wurde die Digitale Flurkarte der Gemeinde Hohenkammer von 2023 verwendet.
Quellenvermerk: ©Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics



Festsetzungen durch Planzeichen



Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung



Baugrenze



Nur Einzel- oder Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

La

Lagerhalle

II

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse



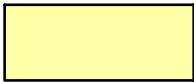
Baugrenze für Lagerflächen, Garagen, Stellplätze und Nebengebäude bis 3 m Wandhöhe



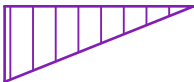
Private Ausgleichsfläche (951 m²), Streuobstwiese



Obstbaum-Hochstamm

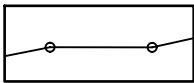


Straßenverkehrsflächen, privat, gem. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

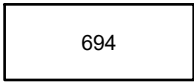


Sichtfeld mit Angabe der Schenkellänge in Metern, hier 70 m

Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenze



Flurstücks-Nummern



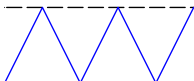
Bestehende Gebäude

La

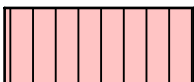
Lagerplatz



Höhenlinie in m ü.NN.



Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2054: 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, gem. BayStrWG Art. 23



Im Grundbuch eingetragene privatrechtliche Abstandsflächenübernahme (nachrichtlich übernommen)