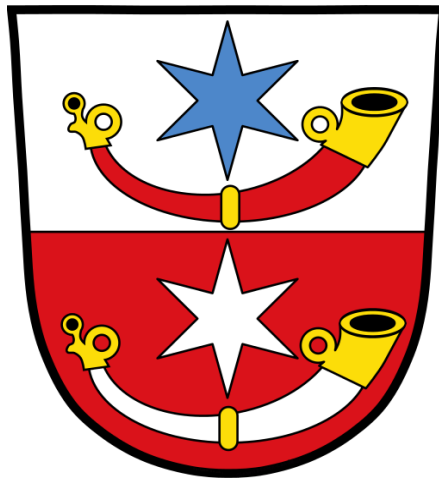


Gemeinde Langenneufnach

Landkreis Augsburg



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 13 „Westlich der Rathausstraße“

Fassung vom

**Gemeinde Langenneufnach
Rathausstraße 58
86863 Langenneufnach**

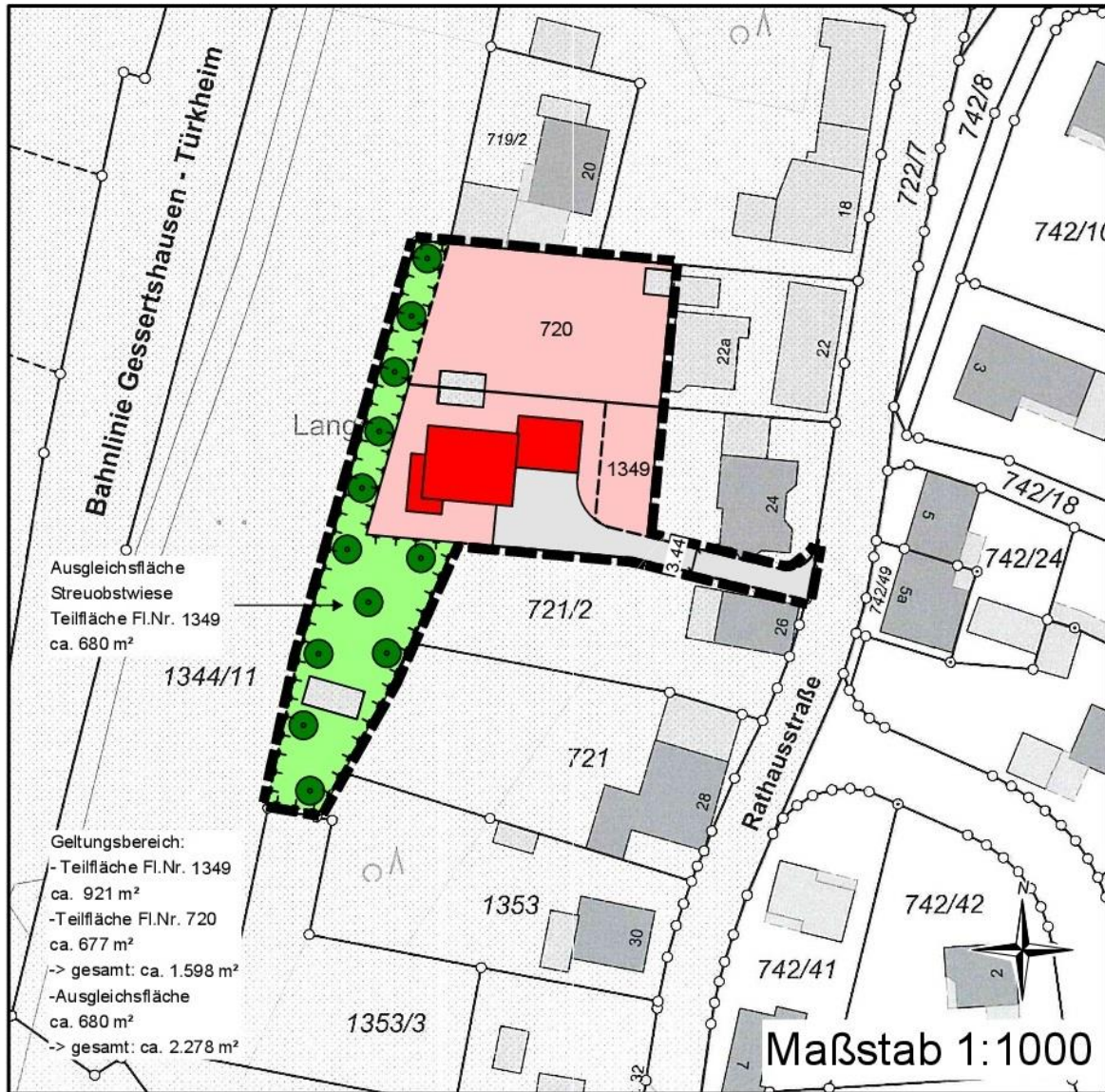
Planung

Konstruktionsgruppe Bauen Augsburg GmbH
Alte Reichsstraße 2, 86356 Neusäß
Tel. 0821 / 450412-0, Fax 0821 / 450412-99

Inhalt

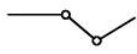
A. Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	3
mit Zeichenerklärung	3
B. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	4
§ 1 Umgriff	4
§ 2 Festsetzungen	4
§ 3 Hinweise	5
§ 4 Landwirtschaftliche Immissionen und Lärmimmissionen	6
§ 5 Zulässigkeit	6
§ 6 Inkrafttreten	6
Verfahrensvermerke	7
C. Begründung	8
1. Ausgangssituation/Veranlassung	8
1.1 Anlass – Erforderlichkeit der Planung.....	8
1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1.3 Bestand, Lage und Größe der Grundstücke.....	8
2. Bestehende Rahmenbedingungen.....	8
2.1 Verkehrserschließung	8
2.2 Ver- und Entsorgung	8
2.3 Bauweise.....	8
3. Umweltbericht.....	9
4. Eingriffsregelung und Eingrünung	9
5. Hinweis	9

**A. Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen
mit Zeichenerklärung**



ZEICHENERKLÄRUNG

Hinweise



bestehende
Grundstücksgrenzen

1349

Flurstücknummer

680 m²

Flächenangaben



geplante Grundstücksgrenzen



Baugrundstück



private Zufahrt



vorgeschlagene Lage künftiger
Gebäude

Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs der Einbeziehungssatzung



Maßzahl in Meter



Ausgleichsfläche



Bäume zu Pflanzen

B. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 BauBG in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 BayBO erlässt die Gemeinde Langenneufnach folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

§ 1 Umgriff

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Teilfläche, der Grundstücke Flur-Nr. 1349 und Flur-Nr. 720, Gemarkung Langenneufnach werden in den in Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) einbezogen. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Festsetzungen

- Im Geltungsbereich sind Einzelgebäude (E+I) mit zwei Vollgeschossen zulässig.
- Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22 Grad bis 30 Grad und roter oder anthrazitfarbener Dacheindeckung zulässig.
- Bei Anbauten am Hauptgebäude oder Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig.
- Die Traufhöhe gemessen von RFB Erdgeschoss bis OK Dachhaut an der Außenkante der Außenwand darf maximal 7,00 m betragen.
- Die Firsthöhe gemessen von RFB Erdgeschoss bis OK First darf maximal 9,50 m betragen.
- Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
- Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird eine Bepflanzung / Ausgleichsfläche gem. Planzeichnung festgesetzt. Die Flächen sind mit standortheimischen Obstbäumen zu bepflanzen.
- Zufahrtsbereiche zu Garagen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden.
- Ver- und Entsorgung, Zufahrt

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sowie die Zufahrt hat über die Rathausstraße zu erfolgen. Das Abwasser wird über den best. nördlich gelegenen Kanal Richtung Westen beseitigt. Die Stromversorgung wird durch die LEW Verteilnetz GmbH realisiert.

§ 3 Hinweise

- 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 Grundstücks, 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 aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von 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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax: 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

- Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Als fachliche Grundlagen für den Umgang mit Regenwasser bzw. zur Niederschlagswasserentsorgung sind die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" heranzuziehen.

Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung sind das Oberflächenwasser zu sammeln bzw. kontrolliert abzuführen und grundwassergefährdende Stoffe abzuscheiden.

Im Planungsgebiet ist das gesamte, von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen auf den Grundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. In begründeten Ausnahmefällen (Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) kann auch eine punktuelle Versickerung (z.B. über Sickerschächte) erfolgen. Soweit eine Versickerung aufgrund ungeeigneter Grundwasser- und/oder Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, ist ein ausreichend großer, weitest möglich sickerfähiger Retentionsraum mit gedrosseltem Abfluss mittels Teichen, Zisternen, Schächten etc. zu schaffen. Die Dimensionierung der jeweils erforderlichen Sicker- / Rückhalteeinrichtung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

§ 4 Landwirtschaftliche Immissionen und Lärmimmissionen

Die von der Landwirtschaft, aus den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die Lärmimmissionen vom angrenzenden Bahnhofsgrundstück sind ebenfalls hinzunehmen.

§ 5 Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen dieser Satzung, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Langenneufnach, den

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Gerald Eichinger

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Langenneufnach hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Nach § 13 BauGB wurde das vereinfachte Verfahren gewählt. Zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Nach § 13 BauGB wurde das vereinfachte Verfahren gewählt. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Langenneufnach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Langenneufnach, den (Siegel)

.....

1. Bürgermeister Gerald Eichinger

8. Ausgefertigt

Gemeinde Langenneufnach, den (Siegel)

.....

1. Bürgermeister Gerald Eichinger

9. Der Satzungsbeschluss zu der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Langenneufnach, den (Siegel)

.....

1. Bürgermeister Gerald Eichinger

C. Begründung

1. Ausgangssituation/Veranlassung

1.1 Anlass – Erforderlichkeit der Planung

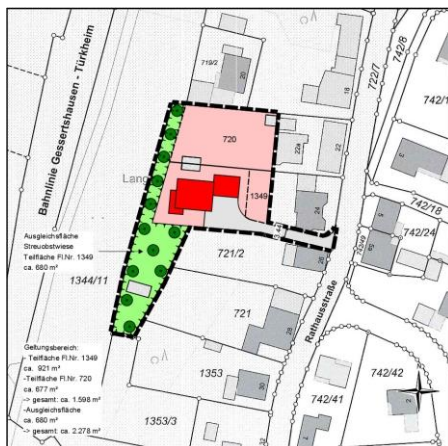
Die Fläche im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dient der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs.

Die Gemeinde Langenneufnach möchte den Kindern der Eigentümer der Grundstücke, im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ermöglichen, an ihrem Heimatort ein Wohngebäude zu errichten.

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß den Vorgaben des § 34 Abs 6 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen aus § 34 Abs. 5 BauGB sind eingehalten. Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich.

1.3 Bestand, Lage und Größe der Grundstücke



Die Fläche liegt mitten
in Langenneufnach.

Der Geltungsbereich umfasst
Teilflächen von den Flurstücken 1349
und Flurstück 720.

2. Bestehende Rahmenbedingungen

2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Rathausstraße.

2.2 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung hat über die Rathausstraße zu erfolgen. Das Abwasser wird über den best. nördlich gelegenen Kanal Richtung Westen beseitigt. Die Stromversorgung wird durch die LEW Verteilnetz GmbH realisiert.

2.3 Bauweise

Es ist geplant, im Geltungsbereich pro Grundstück ein Einzelhaus (mit Doppelgarage) zu errichten. Die Gebäude werden verputzt und hell gestrichen oder mit einer Holzfassade verkleidet.

3. Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

4. Eingriffsregelung und Eingrünung

Die Eingrünung erfolgt an den westlichen Grundstücksgrenzen mit 5 m Breite. Der Gesamteingriff von insgesamt 1.598 m² wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 1349 mit dem Anlegen einer Streuobstwiese mit ca. 680 m² ausgeglichen.

5. Hinweis

- Landwirtschaftliche Immissionen und Lärmimmissionen

Die von der Landwirtschaft, aus den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die Lärmimmissionen vom angrenzenden Bahnhofsgrundstück sind ebenfalls hinzunehmen.

Aufgestellt, Neusäß, den _____

Dipl.-Ing. (Univ.) Eugen Riedler
Konstruktionsgruppe Bauen Augsburg GmbH