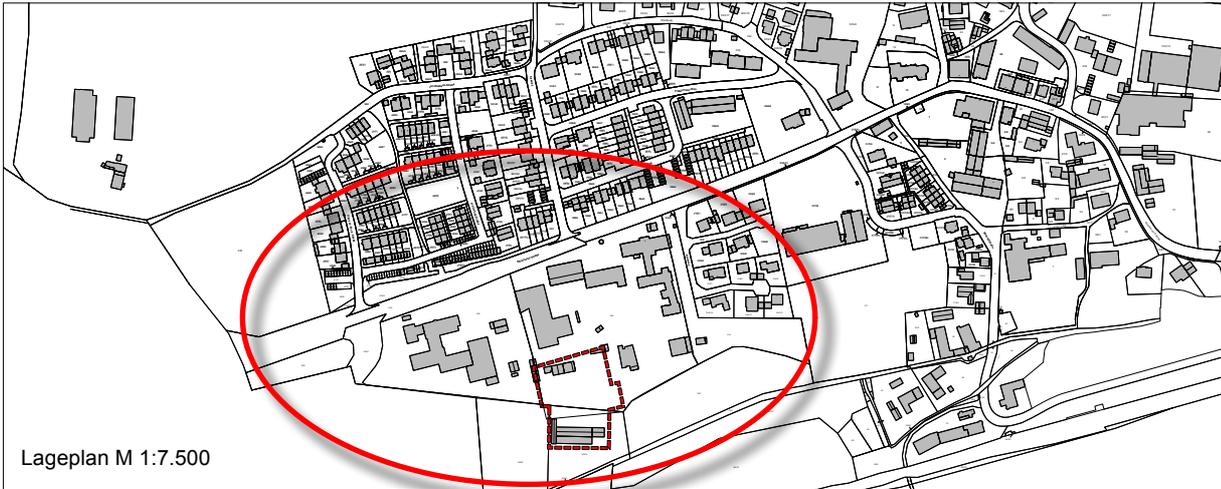


TEIL A: PLANZEICHNUNG IM M : 1.000, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN, VERFAHRENSVERMERKE



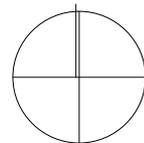
GEMEINE STEINHÖRING

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
GEM. § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB

"EINRICHTUNGSVERBUND
STEINHÖRING"

Steinhöring, den 02.06.2023
geändert am 12.9.2023

M 1 :1000



AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de



Die Gemeinde Steinhöring erlässt aufgrund

- § 34 Abs. 4 Satz 3, sowie Abs.5 (BauGB)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

diese von AKFU Architekten, Germering, gefertigte

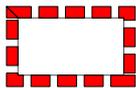
SATZUNG GEM. § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB "EINRICHTUNGSVERBUND STEINHÖRING"

Die Satzung besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000, Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text, Verfahrensvermerke

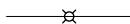
Teil B - Begründung

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze

11

Flurstücksnummer



bestehendes Gebäude

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

IV. HINWEISE DURCH TEXT

Wasserwirtschaft

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Grundwasser

Empfohlen werden wasserdichte Keller und Lichtschächte und eine Ausführung als weiße Wanne. Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig am Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Ebersberg unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Ggf. ist die Sickerfähigkeit des Untergrundes durch Sickertests zu überprüfen. Darüber hinaus sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Zisternen) genutzt werden. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, darf Niederschlagswasser nur gedrosselt (nach vorheriger Rückhaltung und Speicherung auf dem Grundstück) in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Hier sind die DWA-Regelwerke zu beachten. (u.a. Merkblatt 153). Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen.

Starkniederschläge

Aufgrund der Geländeneigung des Plangebietes muss bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser gerechnet werden, das auch ins Gebäude eintreten kann. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Das Gebäude ist bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher). Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.

Wassersensible Siedlungsentwicklung

Zur Verbesserung des Lokalklimas werden Dach- oder Fassadenbegrünungen empfohlen. Für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement wird eine naturnahe Nutzung des Niederschlagswassers für die Grünflächenbewässerung (z.B. durch Speicherung in Zisternen) empfohlen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Weitere Informationen hierzu unter: www.elementar-versichern.de

Lärmschutz

Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten wie Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten sollte sinnvollerweise (ohne Kenntnis der Vorbelastung) in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten.

Landwirtschaft

Immissionen (Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen) durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ist zu dulden. Für Bepflanzung sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

Bodendenkmalpflege

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Steinhöring hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Einbeziehungsatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Einbeziehungsatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit Begründung in der Fassung vom, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Einbeziehungsatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom, hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom bis stattgefunden, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die Einbeziehungsatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

7. Ausgefertigt: Steinhöring, den

(Siegel)

.....
Martina Lietsch, Erster Bürgermeisterin

8. Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am
Die Einbeziehungsatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Steinhöring zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs.1 u. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Die Einbeziehungsatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

..... Steinhöring, den

(Siegel)

.....
Martina Lietsch, Erster Bürgermeisterin