

---

## **MARKT WINZER**

### **Satzung des Marktes Winzer „Loh“ über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Loh vom 04.06.2018**

---

Auf Grund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414 ff.), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl I S. 3018), und Art. 23 GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796 – BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2007 (GVBl S. 958) erlässt der Markt Winzer folgende Einbeziehungssatzung:

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Loh wird durch Grenzziehung vom Außenbereich abgegrenzt.

Die entsprechende Teilfläche der Flurnummer 2303, Gemarkung Neßlbach wird ergänzend in den Bebauungszusammenhang einbezogen.

#### **§2**

##### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Einbeziehungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.

### § 3

#### **Einbeziehungssatzung; Festsetzungen innerhalb der einbezogenen Gebiete**

Für die einbezogenen Bereiche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gelten folgende Festsetzungen:

#### **1. Baukörper**

##### Hauptbaukörper:

E+1 bzw. E+D

Für die beiden Hauptbaukörper wird die OKF (EG) festgesetzt auf

- Haus 1: 321,30 m ü. NN
- Haus 2: 319,00 m ü. NN

Abweichungen von der OKF (EG) sind zulässig um bis zu

- 0,40 m nach oben
- 0,40 m nach unten

Für beide Gebäude ist eine traufseitige Wandhöhe von maximal 6,50 m, gemessen von der jeweiligen OKF (EG), zulässig.

Form:	rechteckig ohne Vor- und Rücksprünge
Proportionen:	Die Länge des Gebäudes muss mindestens das 1,5 fache der Breite betragen
Putz, Farbe:	gedeckte Farben, weiß
Verschalung:	mit naturbelassenem Holz zulässig
Dachform	symmetrisches Satteldach
Dachneigung:	18 bis 25 °
Dachdeckung:	rote Pfanne
Dachflächenfenster:	Pro 20 m <sup>2</sup> Dachfläche ist max. 1 Dachflächenfenster mit max. 1,0 m <sup>2</sup> Glasfläche zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mind. 2,5 m betragen. Der Abstand zwischen 2 Dachflächenfenstern muss mind. 1,5 m betragen. Dachflächenfenster sind in einer Linie im gleichen Abstand zum First anzuordnen. Je Dachfläche sind gleiche Formate anzuordnen. Alternativ zum Einbau von Dachflächenfenstern ist folgende Firstverglasung zulässig: - die Gesamtbreite darf max. 1,8 m erreichen (0,9 m je Firstseite), - der Abstand zum Ortgang muss mind. 2,0 m betragen, - die Firstverglasung ist mit gleicher Dachneigung auszuführen.

Dachaufbauten, wie Gauben, Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn diese nicht aufgeständert, sondern plan im Dach des Hauptbaukörpers ausgeführt werden. Die Anordnung soll parallel zur Trauflinie erfolgen und harmonisch und symmetrisch angeordnet sein.

Eine Überdachung untergeordneter Bauteile wie Balkone oder Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.

#### Garage bzw. Nebengebäude:

Eine Abweichung der OKF der Garagen bzw. Nebengebäude von dem jeweils zugehörigen Hauptgebäude ist nur zulässig

- bei Haus 2 um bis zu 0,30 m nach unten

Für Garage bzw. Nebengebäude ist eine traufseitige Wandhöhe von max. 3,50 m, gemessen von der von der jeweiligen OKF (Garage bzw. Nebengebäude) zulässig.

Form:	rechteckig ohne Vor- und Rücksprünge
Putz, Farbe:	gedeckte Farben, weiß
Verschalung:	mit naturbelassenem Holz zulässig
Dachform	Nebengebäude Haus 1: symmetrisches Satteldach Nebengebäude Haus 2: Pultdach
Dachneigung:	Nebengebäude Haus 1: 18 bis 25 ° Nebengebäude Haus 2: 5 bis 10 °
Dachdeckung:	rote Pfanne oder Blecheindeckung
Dachflächenfenster:	nicht zulässig

Dachaufbauten, wie Gauben, Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn diese nicht aufgeständert, sondern plan im Dach des Nebengebäudes ausgeführt werden. Die Anordnung soll parallel zur Trauflinie erfolgen und harmonisch und symmetrisch angeordnet sein.

## **2. Gelände**

Das vorhandene Gelände ist in seiner Beschaffenheit zu belassen.

Geländeänderungen sind nur innerhalb der festgesetzten Zone für mögliche Geländeänderungen zulässig.

Hier sind entsprechend des Plans „Schnitte“

- Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,00 m,
  - Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m,
- jeweils gemessen vom Urgelände, zulässig.

Mauern bzw. Böschungen steiler 1: 2 sind nur im unmittelbaren Gebäudeumfeld mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.

### **3. Behandlung von Abwasser**

Das Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanal zugeführt.

### **4. Behandlung von Oberflächenwasser**

Für Garagenvorplätze und Zufahrten sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist im Bereich der Grundstücke zu versickern oder durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten. Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Errichtung von Zisternen zur Gartenbewässerung wird empfohlen.

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen, der auch die Ableitung des wild abfließenden Oberflächenwassers aus dem oberhalb gelegenen Einzugsgebiet in Richtung der südlich gelegenen Straße beinhaltet.

### **5. Strom- und Wasserversorgung**

Die Strom- und Wasserversorgung ist gesichert.

Sofern Leitungen über private Nachbargrundstücke verlegt sind oder verlegt werden sollen, ist eine entsprechende Grunddienstbarkeit zwischen den Eigentümer(n) des herrschenden Grundstücks (FINr. 2330 Gem. Neßlbach), den Eigentümer(n) des jeweils dienenden Grundstücks und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Marktes Winzer über die Sicherung der Leitung mit dem Bauantrag vorzulegen.

### **6. Bepflanzung**

Nicht zulässig ist die Pflanzung landschaftsfremd wirkender Gehölze (bizarr wachsende und buntlaubige Arten, Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, sowie Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen und Wacholder).

Für die im Plan festgesetzten Pflanzungen von Wildhecken und Bäumen sind nur standortheimische Gehölze laut Pflanzliste (siehe Anhang) zulässig.

Pflanzqualitäten siehe Eingriffsregelung !

### **7. Einfriedung**

Einfriedungen sind nur als Holzlattenzäune mit senkrechten Zaunelementen oder als Wildschutzzaun mit Holzpfosten zulässig.

Um die Kleintierwanderung zu ermöglichen ist zwischen Zaun und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Durchgehende Sockelfundamente sind nicht zulässig.

Eine Einzäunung der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.

### **8. Feuerwehr**

Mit dem Bauantrag ist nachzuweisen, dass die in den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ gestellten Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeiten, uneingeschränkt erfüllt werden.

## § 4

### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5236 m<sup>2</sup>. Zieht man vom Geltungsbereich die unberührten Flächen ab, so verbleibt eine **Eingriffsfläche von 3214 m<sup>2</sup>**.

Die Eingriffsflächen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung lassen sich in die **Kategorie 1 (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)** einordnen.

Die Grundflächenzahl bezogen auf die Eingriffsfläche liegt unter 0,35. Gemäß Leitfaden kommt für diese Fläche damit **Kategorie B für einen Versiegelungsgrad kleiner/gleich 0,35** zur Anwendung.

In der Bewertungsmatrix sind für Eingriffe in die Kategorie 1 Ausgleichsfaktoren zwischen 0,2 und 0,5 vorgesehen. Gewählt wird in vorliegendem Fall ein Faktor von 0,35.

**Damit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3214 m<sup>2</sup> x 0,35 = 1125 m<sup>2</sup>**

**Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Westen des Geltungsbereiches vorgesehen.** Die Fläche wird derzeit als Acker genutzt.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Herstellung einer Streuobstwiese vorgesehen. Als Anerkennungsfaktor wird für diese Maßnahme ein Wert von 1,5 angenommen.

Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 750 m<sup>2</sup>.

Damit ergibt sich ein Ausgleichswert von:  
750 m<sup>2</sup> x Anerkennungsfaktor 1,5 = 1125 m<sup>2</sup>

**Dem erforderlichen Ausgleichsbedarf von 1125 m<sup>2</sup> stehen unmittelbar westlich des Eingriffs Ausgleichsmaßnahmen mit einem anrechenbaren Ausgleichswert von 1125 m<sup>2</sup> gegenüber.**

**Der Eingriff ist damit ausgeglichen.**

**Ausführliche Abhandlung der Eingriffsregelung im Anhang!**

**Die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen / Ausgleichsmaßnahmen / evtl. rechtlichen Sicherungen sind mit dem Bauantrag vorzulegen.**

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss:

Der Marktrat Winzer hat am \_\_\_ \_\_ \_\_\_ das Aufstellungsverfahren zur Einbeziehungssatzung „Loh“ beschlossen.

### Gelegenheit zur Stellungnahme:

Zum Entwurf der Satzung vom \_\_\_ \_\_ \_\_\_ wurde gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 i.V. m. § 13 BauGB in der Zeit vom \_\_\_ \_\_ \_\_\_ bis \_\_\_ \_\_ \_\_\_ den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### Satzungsbeschluss:

Der Marktrat Winzer hat mit Beschluss vom \_\_\_ \_\_ \_\_\_ die Einbeziehungssatzung „Loh“ als Satzung beschlossen.

Winzer, den \_\_\_ \_\_ \_\_\_  
Markt Winzer

---

Jürgen Roith  
1. Bürgermeister

### Inkrafttreten:

Die Satzung wurde am \_\_\_ \_\_ \_\_\_ öffentlich bekannt gemacht und trat am \_\_\_ \_\_ \_\_\_ in Kraft.

Auf die Rechtswirkung der §§ 42 ff, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Satzung liegt im Rathaus Winzer während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

Winzer, den \_\_\_ \_\_ \_\_\_  
Markt Winzer

---

Jürgen Roith  
1. Bürgermeister