

Einbeziehungssatzung

der Gemeinde Neudrossenfeld
für den Ortsteil Waldau (West)

**für das Grundstück
Fl.Nr. 1821 (Teilfläche)
der Gemarkung Lindau**



**Begründung
Stand 21.10.2022**

1. Allgemeines

Die Gemeinde Neudrossenfeld beabsichtigt für den Ortsteil Waldau eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Das Satzungsgebiet umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 1821 der Gemarkung Lindau.

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Waldau der Gemeinde Neudrossenfeld werden gemäß beiliegendem Lageplan erweitert und neu festgesetzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.



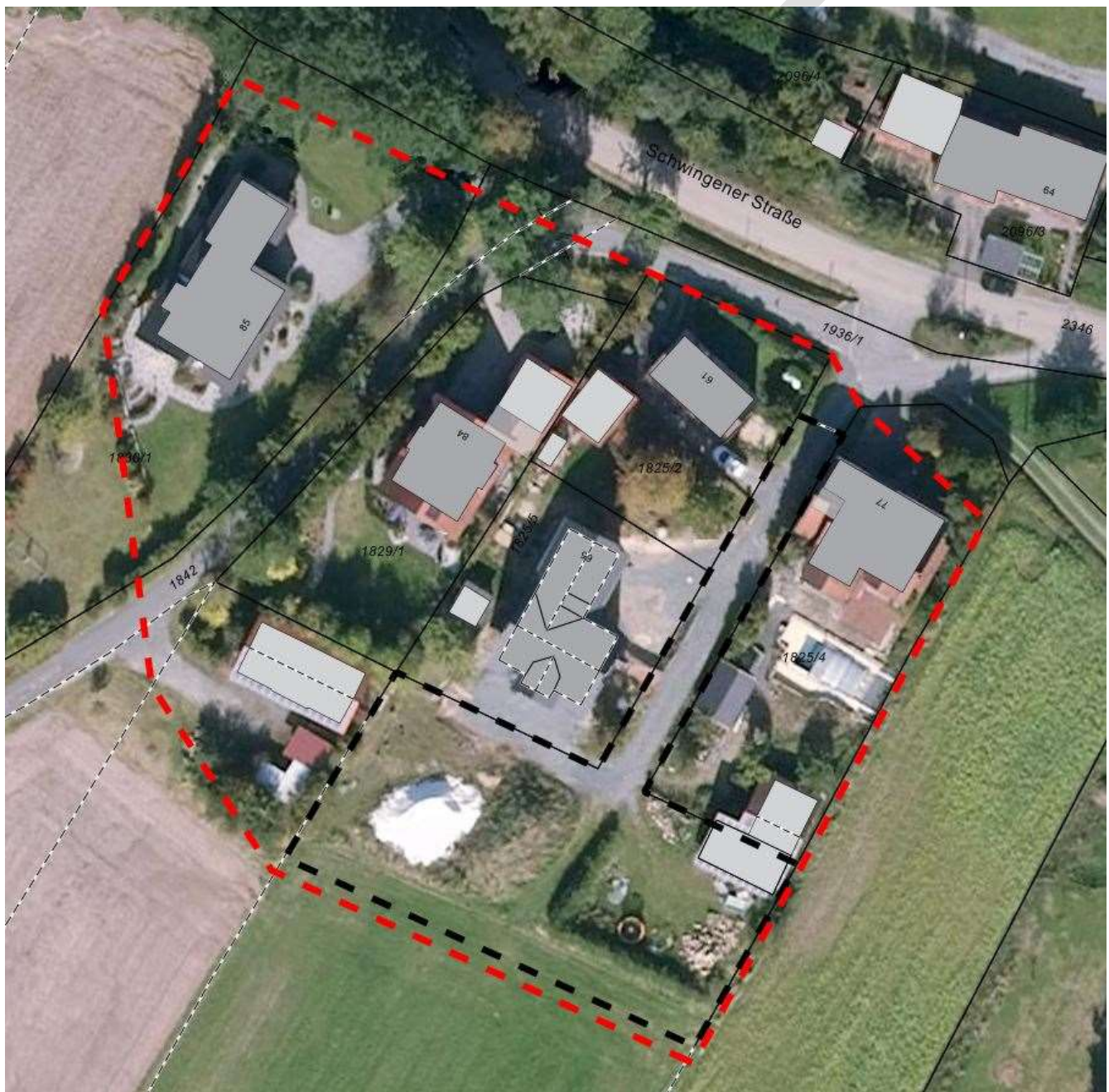
2. Anlass, Ziele und Erfordernis der Satzung

Auf dem Teilbereich der Fl.Nr. 1821 der Gemarkung Lindau sollen zwei Einfamilienwohnhäuser errichtet werden. Da sich das Vorhaben jedoch im Außenbereich befindet, ist zur Verwirklichung der Erlass einer Einbeziehungssatzung erforderlich. Bei einer Einbeziehung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB muss es sich um solche Flächen handeln, die nach § 35 BauGB, also dem sogenannten Außenbereich, zu beurteilen sind. Des Weiteren müssen die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Somit können aus dem angrenzenden Innenbereich die Zulässigkeitskriterien für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden.

Die Einbeziehungssatzung verleiht der bezeichneten Fläche die Qualität als Innenbereichsgrundstück im Sinne des § 34 BauGB.

Die Gemeinde Neudrossenfeld hat dies zum Anlass genommen, das Gebiet zu nicht überplantem Innenbereich umzuwidmen, da sich die Einbeziehung von den natürlichen und städtebaulichen Gegebenheiten anbietet. So ist es möglich, kurzfristig eine Baumöglichkeit zu schaffen, ohne zeitaufwändige Bebauungsplanverfahren durchzuführen und trotzdem die städtebauliche Ordnung zu wahren. Außerdem schafft man durch die Einbeziehung der oben genannten Flurnummer eine organische Siedlungsstruktur (siehe rote Umrandung).

Die Flächen sind entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen und dem Charakter der Umgebungsbebauung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festzulegen.



- **Vereinbarkeit der Einbeziehung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**

Der angrenzende Bereich zu der einbezogenen Teilfläche ist durch die bereits bestehende Wohnbebauung geprägt. Mit der Einbeziehung der Außenbereichsfläche mittels Einbeziehungssatzung in den Innenbereich sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von zwei Wohnhäusern geschaffen werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Privatweg auf der Fl.Nr. 1821 der Gemarkung Lindau. Das Geh- und Fahrrecht muss dinglich gesichert (Dienstbarkeit) sein.

Die weitere Erschließung mit Trinkwasser, Abwasser, Strom etc. ist bereits in der Ortsstraße vorhanden. Von dort wird auf eigene Kosten und Rechnung der Bauherren ein Anschluss in das Plangebiet (überlanger Hausanschluss) hergestellt. Dies ist in Form von Sondervereinbarungen mit dem Wasserversorger (Lindauer Gruppe) und dem Zweckverband für Abwasserbeseitigung Rotmaital zu klären.

- **Nichtbegründung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht**

Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden. Ein Anspruch darauf besteht nicht. Durch grünordnerische Festsetzungen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde soll in gewisser Weise eine Kompensation erfolgen.

- **Kein Bestehen von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete)**

Das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“ umfasst die Gebiete der natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I (FFH-Arten), die Habitate der Arten des Anhangs II (FFH-Gebiete) der 92/43/EWG Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie der Vogelschutzgebiete (SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG).

Das genannte Grundstück einschließlich ihres näheren Umfelds tangieren keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind auf den genannten Grundstücken zwar vorhanden werden aber durch die Planung nicht berührt, bleiben erhalten und werden gepflegt, Das Teilgrundstück im Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

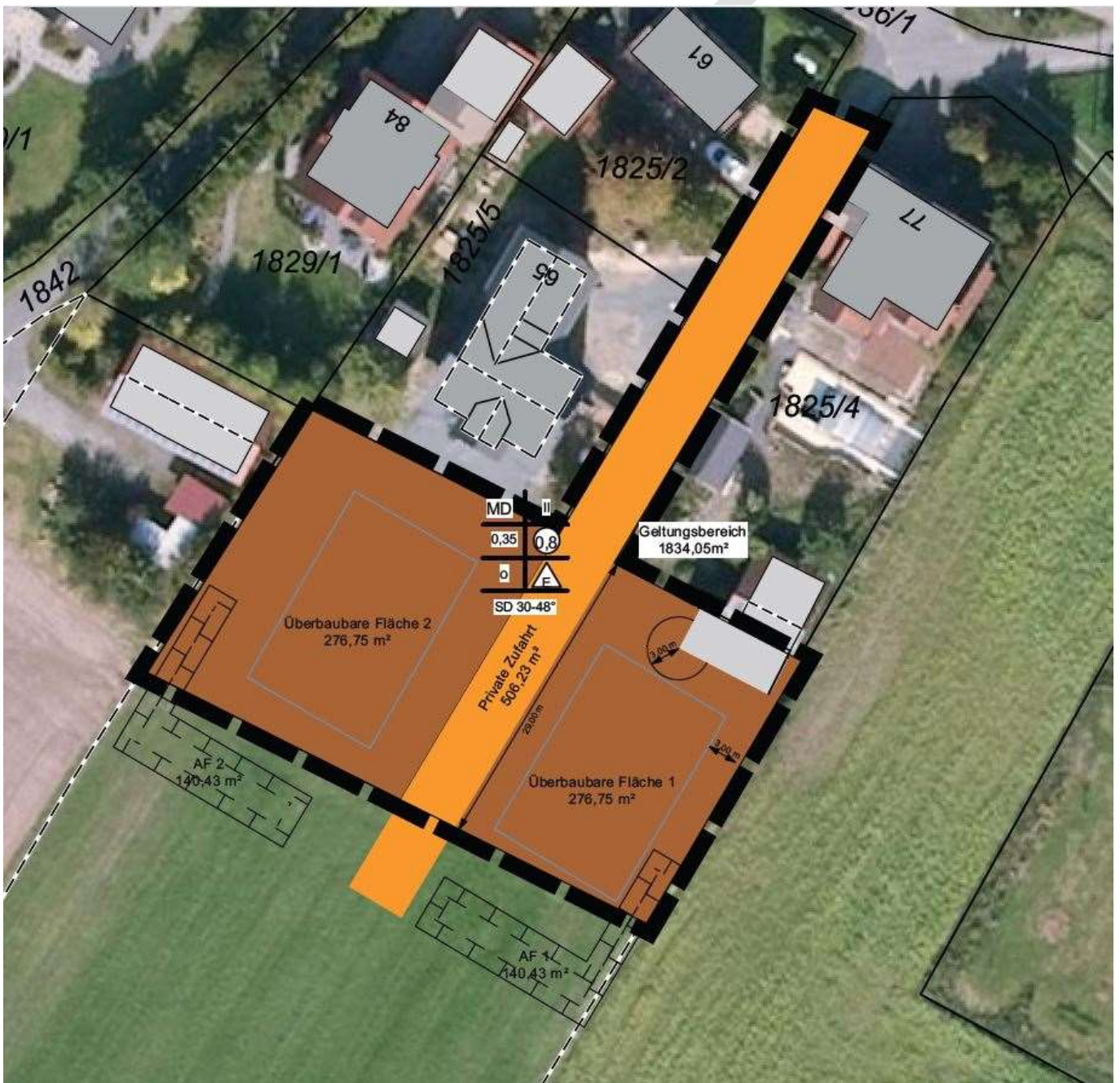
Durch die Einbeziehung und die damit folgende Einfriedung des Baugrundstücks in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde mit verschiedenen Laubsträuchern und Laubbäumen wird die Fläche aus ökologischer Sicht sogar in gewissem Umfang im Vergleich zum jetzigen Bestand aufgewertet.

3. Planungsgrundlagen und Verfahrensart

Bei der Satzung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, da einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile bezogen werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen werden erfüllt, denn die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.

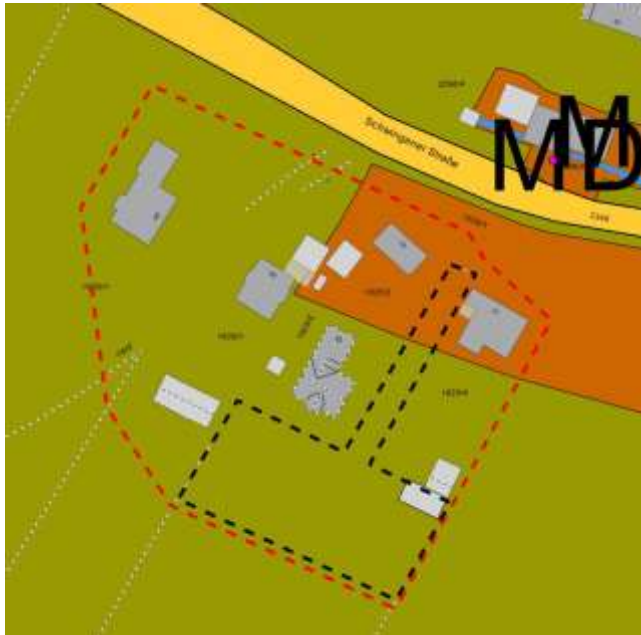
Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange wird im Zuge des §13 BauGB verzichtet.

Ebenso erfolgt keine Umweltprüfung und von einem Umweltbericht bzw. von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.



4. Beschreibung des Plangebietes

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neudrossenfeld ist das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind momentan nach § 35 BauGB zu beurteilen.



5. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Die maximale Anzahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im Übrigen hat sich das Vorhaben im Gesamtbild seiner Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

6. Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO

7. Denkmäler

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden.

Umgang mit archäologischen Funden:

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenständen, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, sind das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit:

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsfälle vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.

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.

Sollte durch die geplante Baumaßnahme auf Grundwasser eingewirkt werden (z.B. Bauen im Grundwasser, Aufstau, Grundwasserabsenkung u.ä.) oder finden Eingriffe in das Grundwasser statt stellt dies grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach WHG § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren nach Art. 15 BayWG zu behandeln. Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig.

Bei Abgrabungen und Auffüllungen sind Belange des Bodenschutzes berührt. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial aber auch bei benötigtem Verfüllmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg bzw. Einsatzzweck die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 oder DepV) maßgeblich. Die jeweils geltenden materiellen Vorgaben (auch an Beprobung, Untersuchung und Untersuchungsumfang) sind zu beachten. Überschüssiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden ist möglichst ortsnah innerhalb der gleichen bodenkundlichen Einheit zu verwerten.

8. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Privatweg auf der Fl.Nr. 1821 der Gemarkung Lindau. Das Geh- und Fahrrecht muss dinglich gesichert (Dienstbarkeit) sein.

Laut Stellungnahme des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Rotmaintal ist das Grundstück derzeit nicht im Sinne der Entwässerungssatzung (EWS) erschlossen. Die Erschließung mit einem überlangen Hausanschluss, da die Hauptleitung in der Schwingener Straße (nördlich des Geltungsbereiches) verläuft, müsste im Rahmen einer Sondervereinbarung gem. § 7 EWS mit den Bauherren geklärt werden. Dafür ist vor dem Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung mit der Bauherrenschaft und dem Zweckverband eine Sondervereinbarung zu schließen. Die Hausanschlussleitung ist dinglich zu sichern.

Das Niederschlagswasser muss entweder auf dem Grundstück versickern oder in den Schlitterbach, nördlich der Schwingener Straße, eingeleitet werden. Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers muss im Rahmen der Bauantragsunterlagen nachgewiesen werden. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll schadloses Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Grundsätzlich sollten die versiegelten Flächen so gering wie möglich gehalten werden und Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Niederschlagswassers (z.B. Gründächer für Garagen oder Nutzung von Regensammelsystemen aus den Fallrohren zur Gartenbewässerung) genutzt werden.

Die Trinkwasserversorgung durch Anschlüsse an die vorhandene Wasserleitung der Lindauer Gruppe ist aktuell nicht möglich. Das Grundstück ist momentan nicht durch eine Hauptwasserleitung erschlossen. Eine Erschließung könnte jedoch sichergestellt werden, z.B. durch eine Mitbenutzung / Verlängerung des Wasserhausanschlusses der Schwingener Straße 77 oder durch einen überlangen Hausanschluss von der Hauptleitung in der Schwingener Straße bzw. vom Anliegerweg Fl.Nr. 1842 zu den Baugrundstücken. Die technische Machbarkeit ist vorher zwingend durch den Wasserwart der Gemeinde Neudrossenfeld zu überprüfen. Die Kostentragung ist anhand einer Sondervereinbarung mit der Lindauer Gruppe zu regeln.

Die Bereitstellung von Löschwasser kann nur in dem Umfang erfolgen, wie es die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Lindauer Gruppe vorhalten kann.

9. Eingriffsregelung

Nach § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nach §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, wenn ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30 und 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Zur Handhabung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung kommt der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zur Anwendung

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen oder Satzungen gemäß BauGB vorgesehen. Daneben werden grünordnerische Maßnahmen festgelegt. Diese Maßnahmen verhindern die Auswirkungen des Eingriffs und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

9.1. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht. Die zukünftige Baufläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gemäß Leitfaden Liste 1a ist die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen (Kategorie I).

9.2. Bestandsbewertung

Um den Ausgleichsbedarf für das Plangebiet ermitteln zu können, wird es nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft in Gebiete geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingeteilt. Die Einstufung wird nach den jeweils vorherrschenden Bedeutungen der wesentlich betroffenen Schutzgüter vorgenommen. Dabei werden Flächen gleicher Bedeutung zusammengefasst. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ist der Kategorie I zuzuordnen.

9.3. Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs (Eingriffsschwere)

Die geplante Nutzung ist aufgrund der festgelegten Baugrenzen als Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ \leq 0,35$) einzustufen und deshalb dem Feld A gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung zuzuordnen.

Feld A = Faktor 0,3 bis 0,6

Landwirtschaftlich genutzte Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden, sind, wenn keine wesentlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs durchgeführt werden, grundsätzlich mindestens mit dem Faktor 0,6 auszugleichen. Der Kompensationsfaktor wird daher auf 0,6 festgesetzt.

9.4. Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)

- Flächenbilanz
 - 1. Gesamtfläche Geltungsbereich 1.834 m²
 - 2. Überbaubare Fläche (je Grundstück 231 m²) 462 m²
 - 3. Private Zufahrt 579 m²
 - 4. Grünflächen 793 m²

- Berechnung der Ausgleichsfläche
 - Eingriffsfläche (Baugrundstücke) 462 m²
 - Kompensationsfaktor 0,6

Ausgleichsfläche: $462 \text{ m}^2 \times 0,6 = 277 \text{ m}^2 \rightarrow$ gerundet 280 m²

Der Ausgleichsflächenbedarf beläuft sich auf gerundet 280 m² und wird südlich des Geltungsbereiches (siehe beiliegende Planzeichnung) erbracht.

Kompensation / Ausgleichsmaßnahmen:

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. §1a BauGB mit einer Größe der Ausgleichsfläche von 280 m² werden auf dem Grundstück Fl.Nr. 1821 (Teilfläche südlich an den Geltungsbereich dieser Satzung angrenzend) der Gemarkung Lindau nachgewiesen.

Die Fläche ist zu einer artenreichen Magerwiese zu entwickeln. Hierfür sind jährlich zwei Schnitte durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig. Zusätzlich ist der Ausgleich auf der Eingriffsfläche als Eingrünung zu leisten.

Es ist eine mind. 2-reihige Hecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (siehe Auflistung unter Punkt 10) anzulegen.

Pflanzqualität der Sträucher: 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe = 80 – 100 cm, Pflanzabstand 1,2 x 1,2 m

Die einzelnen Gehölze sind in Kleingruppen von 2 – 5 Exemplaren je Art einzubringen und mit anderen Arten zu größeren Pflanzgruppen zu kombinieren. Innerhalb der Ausgleichsfläche sind je Baugrundstück mind. 2 Bäume (siehe Auflistung unter Punkt 10) zu pflanzen.

10. Festlegungen und Grünordnung

Die Bebauung des Grundstückes hat nach den folgenden Festlegungen zu erfolgen:

Der bebaubare Bereich wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgelegt. Die Baugrenzen müssen zwingend eingehalten werden

1. Die Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten. Garagen und Carports sollen, wenn möglich, mit einem Gründach versehen werden.
2. Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer entsprechend der örtlichen Bauvorschrift (Gestaltsatzung) der Gemeinde Neudrossenfeld vom 12. Dezember 2005 zu gestalten. Als Dachmaterialien sind Ziegel oder Betondachsteine in naturroter oder anthraziter Farbe erlaubt. Materialien wie Zink, Kupfer, Blei bzw. deren Verbindungen und Legierungen sind unzulässig. Photovoltaikmodule sind auf der Dachfläche liegend zu errichten oder in diese zu integrieren.
3. Zur besseren Einbindung des Gebietes in die vorhandene Landschaft ist das Grundstück zur freien Landschaft einzugrünen. Des Weiteren wird festgelegt, dass 10 v. H. der privaten Grundstücksfläche als Blühwiese anzusäen und zu pflegen ist. Diese darf nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres gemäht werden.
4. Für die Eingrünung sind folgende Pflanzenarten und Sorten zu verwenden:

Bäume

Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pendula Hängebirke
Carpinus betulus Hainbuche
Malus sylvestris Wildapfel
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche
Populus tremula Zitterpappel
Pyrus pyraster Wildbirne
Salix caprea Salweide
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde

Heckengehölze und Kleinbäume

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna
Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Rosa canina Hundsrose
Rosa rubiginosa Weinrose
Salix caprea Salweide
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Die Sträucher sind in Kleingruppen von zwei bis fünf Exemplaren je Art einzubringen und mit anderen Arten zu größeren Pflanzgruppen zu kombinieren. Die Pflanzgutqualität der Sträucher sollte zweimal verpflanzt, ohne Ballen, mit einer Höhe von 80 bis 100 cm und einem Pflanzabstand von 1,2 x 1,2 m aufweisen. Zusätzlich sollten noch einige der genannten Bäume in die Hecke integriert werden, wobei die Pflanzgutqualität „Heister“ (baumartig wachsende Gehölze, die meist einen Haupttrieb haben), dreimal verpflanzt, ohne Ballen und eine Höhe von 250 bis 300 cm aufweisen sollte. Zu pflanzende Bäume sollten einen Abstand von mind. 2,5 m zu Leitungen einhalten.

Die Pflanzmaßnahmen sind im Frühjahr von Mitte März bis maximal Ende April bzw. im Herbst von Ende Oktober bis ca. Ende November nach der Baufertigstellung durchzuführen und mit geeigneten Maßnahmen solange vor Wildverbiss zu schützen, bis die Gehölze aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind.

Die Pflanzungen sind so vorzunehmen, dass anliegende Grundstücke nicht durch überragende Äste oder ähnliches beeinträchtigt werden. Die Gehölze sollten aus diesem Grunde regelmäßig pflegerisch zurückgeschnitten werden.

Die Zufahrten sind weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge, Rasenwaben) zu befestigen. Sofern beabsichtigt ist, dass Niederschlagswasser der Dachflächen in ein Gewässer einzuleiten, ist zu prüfen, ob die Anforderungen der TREN OG (Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) oder die TRENGW (Technische Regel zu schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Im Bereich der Stellplätze sind Befestigungen mit versickerungsfähigen Belägen vorzusehen (Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotter).

11. Nebenanlagen

Nebenanlagen werden gemäß § 23 Abs. 5 i. V. m. § 14 BauNVO außerhalb der festgesetzten bebaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

12. Abstandsflächen

Die Abstandsregeln aus Art. 6 BayBO sind zwingend einzuhalten und in Form eines Abstandsflächenplanes bei Abgabe des Bauantrages nachzuweisen.

13. Festsetzungen für Bauanträge

Die Vorschriften der Örtlichen Bauvorschrift (Gestaltsatzung) der Gemeinde Neudrossenfeld vom 12. Dezember 2005 sind einzuhalten. Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Frei- und Grünflächenplan, in dem auch die Beseitigung des Niederschlagswassers darzustellen ist, vorzulegen.

14. Immissionsschutz

Die von der umliegenden Landwirtschaft und deren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs- und Lärmemissionen) sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann mit Lärm-, Geruch- und Staubaufkommen einhergehen, welche zu Beeinträchtigungen der Anwohner führen können.

15. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich wird von Oberflächengewässern und daraus eventuell resultierenden Überschwemmungsgebieten nicht tangiert. Infolge von Starkregenereignissen kann es jedoch auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu Überflutungen kommen. Auftretende Starkregenereignisse bzw. die Problematik "Sturzfluten" oder "wild abfließendes Oberflächenwasser" sollten grundsätzlich Beachtung finden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in das Bauwerk dauerhaft verhindert.

Außengebietswasser sollte in der regulären Entwässerungs- und Außenanlagenplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden. Etwaige Gegenmaßnahmen dürfen die Situation für Dritte nicht verschlechtern. Eine Ableitung von Oberflächenwasser in Nachbargrundstücke ist verboten. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in Räume und Flächen, welche sich unterhalb der Rückstauenebene befinden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzusehen.

16. Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neudrossenfeld,
Gemeinde Neudrossenfeld

Harald Hübner
Erster Bürgermeister

ENTWURF