

GEMEINDE JACHENAU

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "MÜHLE", GEMEINDE JACHENAU

Lageplan



Die Gemeinde Jachenau erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diese

SATZUNG

Fassung vom: 17.03.2023

Geändert am: 21.06.2023

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Auskünfte:

Gemeinde Jachenau
Dorf 7 1/3, 83676 Jachenau
Tel. 08043/368 Fax 08043/413
E-Mail: gemeinde@jachenau.de
Internet: www.jachenau.de

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "MÜHLE", GEMEINDE JACHENAU

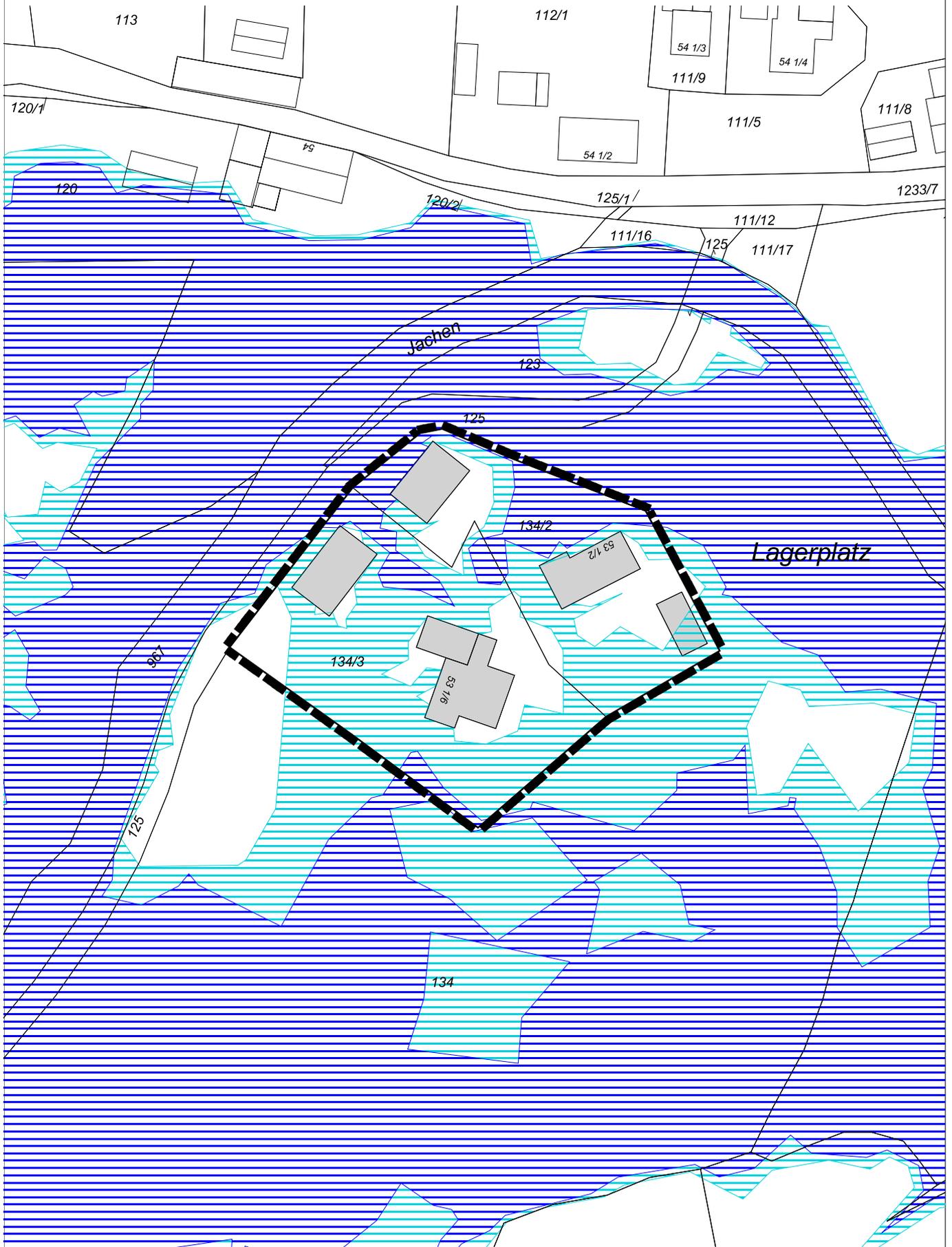
Fassung vom: 17.03.2023

Geändert am: 21.06.2023

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan



M 1 : 1.000



Einbeziehungssatzung Mühle, Gemeinde Jachenau, Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Die Gemeinde Jachenau erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
in Verbindung mit Art. 23 GO folgende

SATZUNG

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das aus der Plandarstellung M 1:1.000 ersichtliche Plangebiet. Der Lageplan, Fassung vom 17.03.2023, geändert am 21.06.2023 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
2. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist nur die Pflanzung von standortgerechten und heimischen Gehölzen zulässig (s. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).
3. Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.).

§ 4 Hinweise

1.  Flurstücksnummer, z. B. 134/2
2.  Bestehende Grundstücksgrenzen
3.  Bestehende Gebäude

4. Grünordnung/Freianlagen

4.1 Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Bäume

Acer campestre (Feldahorn)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Betula pendula (Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Buche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Salix caprea (Salweide)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Tilia cordata (Winterlinde)
 Obstbäume regionaler Sorten

Pflanzqualitäten:

Hochstämme, 2 xv., StU 10-12 cm
 oder Heister, verpflanzt, Höhe 100-150cm;
 zu pflanzende Einzelbäume:
 Solitär 3 xv. mit Ballen, Höhe 150-200cm

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Hasel)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rhamnus frangula (Faulbaum)
 Rosa arvensis (Ackerrose)
 Rosa canina (Hundsrose)

Pflanzqualitäten:

Sträucher, verpflanzt, Höhe 60-100 cm

- 4.2 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

5. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

6. Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten Auffüllungen, 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.

7. Wasserbewirtschaftung

7.1 Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung (z.B. Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhaltungssysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht erforderlich ist oder nicht, den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen. Anlagen, die die in der NWFreiV in Verbindung mit den TRENGW genannten Bedingungen nicht erfüllen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

7.2 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene, öffentliche Wasserversorgungsanlage.

Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig und erwünscht.

Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V).

Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

7.3 Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene, private Abwasserbehandlungsanlage.

7.4 Grundwasser:

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

Für das Bauvorhaben ist zu berücksichtigen, dass der Grundwasserstand hoch anstehen könnte. Der Lauf des wild abfließenden Wassers darf nicht so verändert werden, dass sich negative Auswirkungen auf Dritte ergeben.

7.5 Hochwasserschutz:

In nördlicher Benachbarung des Plangebietes verläuft die Jachen. Bei mittlerem Hochwasser (HQ100) und bei seltenem Hochwasser (HQextrem) kann eine Überflutung von Teilflächen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden.

Die Jachen ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt im 60m-Bereich dieses Gewässers.

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Jachen sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt.

Das Planungsgebiet befindet sich (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet der Jachen. Die bestehende Bebauung wurde bereits hochwasserangepasst errichtet.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird 30 cm über die bestehende Geländeoberfläche festgelegt, mindestens jedoch auf die Höhe des Erdgeschosses der bestehenden Gebäude. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen, eventuelle Immissionen im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen sind zu dulden.

9. Telekommunikation/Kabel/Leitungen

- 9.1 Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- 9.2 Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk AG nicht beeinträchtigt werden.

§ 5 Nachrichtliche Übernahmen

1.  Hochwassergefahrenflächen HQ100
2.  Hochwassergefahrenflächen HQextrem
3. Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Jachenau in der Fassung vom 04.11.2020 ist zu beachten.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Jachenau, den

.....
Klaus Rauchenberger
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss am
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom bis einschließlich
3. Öffentliche Auslegung vom bis einschließlich
bekannt gemacht am
4. Satzungsbeschluss am
5. Ausfertigung am

Jachenau, den (Siegel)

.....
1. Bürgermeister Klaus Rauchenberger

6. Schlussbekanntmachung am
(§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Jachenau, den (Siegel)

.....
1. Bürgermeister Klaus Rauchenberger