

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:**  
 Zeichenerklärung für die zeichnerischen Festsetzungen

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, als Höchstmaß, durch römische Ziffer hier z.B. zwei Vollgeschosse

Vollgeschossdefinition (gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO (derzeit gültige Fassung BayBO 2008) i.V.m. Art. 2 Abs.5 (der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung):  
 Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30m haben.  
 Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

zulässig sind folgende Bautypen:  
 E+D Erdgeschoss und Dachgeschoss, zur Erreichung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse ist das Dachgeschoss als Vollgeschoss herzustellen.  
 E+I+(D) Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss darf nicht zum Vollgeschoss werden

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 Geschossflächenzahl (GFZ), hier 0,6

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise.
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Fläche für Garagen, Stellplätze, Carports mit Zufahrt

**VERKEHRSELÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

**PLANZEICHEN FÜR BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB; Art. 81 BayBO)

SD/ WD Nur Sattel- oder Walmdächer zulässig, bei Bautyp E+D - Dachneigung 38-48°; bei Bautyp E+I+D - Dachneigung 23-35°

**HINWEISE (zeichnerisch)**

- 4,00m Bemaßung, hier z.B.: 4,00m
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- private Zufahrt, Zuwegung
- Gebäude geplant mit Ausrichtung des Hauptdaches
- Gebäudebestand

Füllschemata der Nutzungsschablonen		Erläuterung zu Geschossigkeit/ Bautypen	
max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (Bautyp)	Bauweise	E+D	E+I
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)		
Dachform und Dachneigung			

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**

- Maß der baulichen Nutzung**  
 Als zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Anzahl der jeweils maximal zulässigen Vollgeschosse.
  - Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**  
 Die mit Hauptgebäuden überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
  - Bauweise**  
 Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
  - Flächen für Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO**  
 Überdachte oder nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb der Baugrenzen und der speziell dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie dürfen zusammengerechnet eine Gesamtfläche von 20 qm nicht überschreiten. Die Flächen dieser Anlagen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche entsprechend den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen
- Einfriedungen**  
 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Pattenhofener Straße und im Einmündungsbereich in den Stichweg (bis zur angrenzenden östlichen Kante der Baugrenze auf den jeweiligen Grundstücken) wird für Einfriedungen eine max. Höhe von 1,20 m über OK der anschließenden Straßen zugelassen. Es sind ausschließlich sockellose Einfriedungen zulässig.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO):**

- Abstandsflächen**  
 Die sich aus Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung ergebenden Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Dachform**  
 Als Dachform der Hauptgebäude sind Satteldächer und Walmdächer zulässig. Für Nebengebäude oder untergeordnete Gebäudeteile sind auch Flachdächer zulässig.
- Stellplatznachweis**  
 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwarzenbruck in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

**C GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN**

- Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Das unbelastete Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Es wird empfohlen das Wasser in Zisternen zwischenzuspeichern und für die Gartenbewässerung zu nutzen.
- Zur Befestigung der privaten Zufahrt werden versickerungsfähige Oberflächenbeläge (z.B. Pflaster mit breiter Rasenfuge) festgesetzt.
- Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind außerhalb der notwendigen Zufahrt gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- Innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen wird eine Randeingrünung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie Obstbäumen festgesetzt.
- Die Verwendung von anorganischen Materialien z.B. Marmorplättchen, gebrochenes Glas etc. zur Flächengestaltung ist mit Ausnahme als Deckschicht für Wege und für Traufstreifen unzulässig.
- Pro angefangener 200m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Baum, vorzugsweise Obstbaum (Hochstamm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

**D HINWEISE DURCH TEXT:**

**Bodendenkmalpflege:**  
 Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen.

**Hinweis zum Natur- und Artenschutz:**  
 In Bezug auf den Artenschutz sind bei der Baufeldfreimachung die gesetzlich vorgegebenen Zeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 NatSchG einzuhalten und demnach anfallende Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des jeweiligen Jahres auszuführen.

**Hinweis zur Versickerung von Oberflächenwasser:**  
 Anfallendes unverschlusstes Oberflächenwasser aus Dach- und Hofflächen ist durch geeignete Maßnahmen direkt auf dem Grundstück zu versickern. Eine Einleitung von Regen-, Drainage-, Hang- und Sickerwasser in die Kanalisation ist nicht möglich. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach § 55 WHG ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers muss grundsätzlich sichergestellt werden, dass der Untergrund versickerungsfähig ist und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt. Es dürfen keine Verunreinigungen im Boden vorhanden sein. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart betrachtet werden.

**Hinweise zur Wasserwirtschaft und zum Wasserrecht:**  
 Es wird darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn durch geeignete Untersuchungen abgeklärt werden sollte, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

**Hinweis zu Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung:**  
 Die Einbeziehungssatzung "Pattenhofener Straße" grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Lärm- und / oder Geruchsmissionen aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden.

**Allgemeiner Hinweis:**  
 Diese Einbeziehungssatzung besteht aus dem Planblatt und der zugehörigen Begründung.

**PRÄAMBEL**  
 (Einbeziehungssatzung "Pattenhofener Straße")

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Schwarzenbruck gemäß Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Einbeziehungssatzung Flurstücke Nr. 147 (TF); 147/1; 903 (TF); 904 (TF) "Pattenhofener Straße", Gemarkung Altenhann, bestehend aus dem Planblatt in der Fassung vom ..... mit Begründung in der Fassung vom ..... als Satzung.

**VERFAHRENSVERMERKE**  
 (Einbeziehungssatzung "Pattenhofener Straße")

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.01.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Pattenhofener Straße" für die Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) der Flurstücke Fl.Nr. 147 (TF); 147/1; 903 (TF); 904 (TF) Gemarkung Altenhann beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Pattenhofener Straße" in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung "Pattenhofener Straße" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom ..... bis ..... beteiligt.
- Die Gemeinde Schwarzenbruck hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Einbeziehungssatzung Flurstücke Nr. 147 (TF); 147/1; 903 (TF); 904 (TF) "Pattenhofener Straße", Gemarkung Altenhann in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Schwarzenbruck, den ..... (Siegel)

.....  
 Bürgermeister

5) Ausgefertigt

Schwarzenbruck, den ..... (Siegel)

.....  
 Bürgermeister

6) Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung Flurstücke Nr. 147 (TF); 147/1; 903 (TF); 904 (TF) ..... "Pattenhofener Straße", Gemarkung Altenhann wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

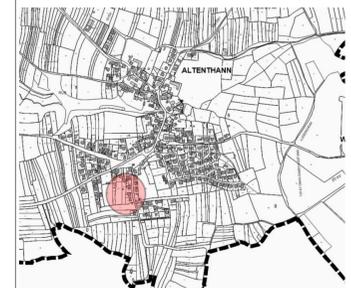
Schwarzenbruck, den ..... (Siegel)

.....  
 Bürgermeister

**GEMEINDE SCHWARZENBRUCK**  
 Einbeziehungssatzung "Pattenhofener Straße"  
 Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen (TF):  
 Fl.-Nr. 147 (TF); 147/1; 903 (TF); 904 (TF) der Gemarkung Altenhann.

**TEILPLANÜBERSICHT**



Planungsträger:  
 GDE. SCHWARZENBRUCK  
 REGENSBURGER STR. 16  
 90592 SCHWARZENBRUCK

N	ENTWORFEN:	PROJEKT 4 ha	Einbeziehungssatzung
	GEZEICHNET:	PROJEKT 4 ha	

Änderungsvermerke:  
 Ausfertigung:

■ MASSSTAB	1 : 500
■ FASSUNG	23.02.2021
■ BEARBEITER	ha
■ PROJEKT-Nr.	20743

