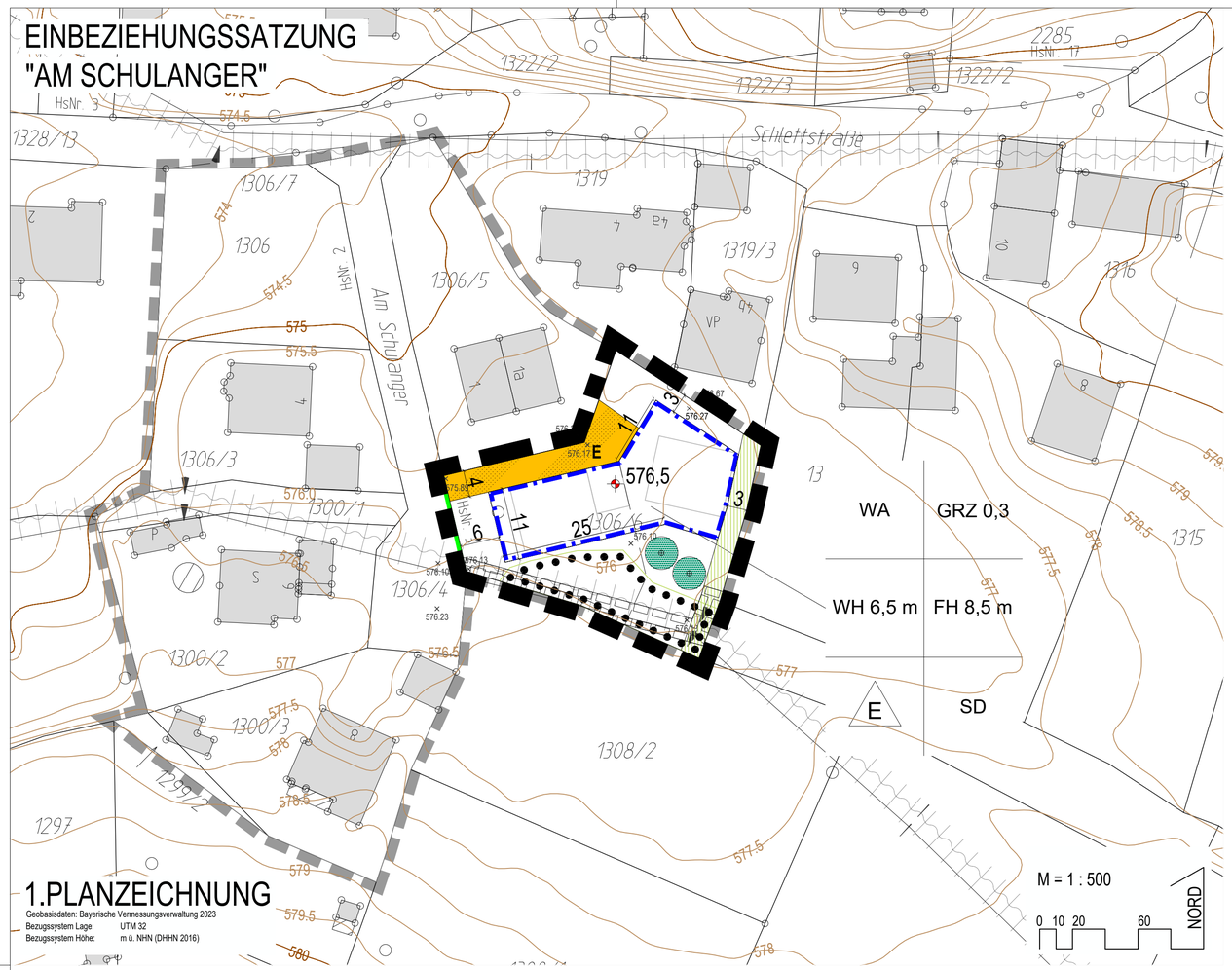
EINBEZIEHUNGSSATZUNG
"AM SCHULANGER"



1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

9 Sonstige Festsetzungen

9.1 4 — Maßzahl in Metern z. B. 4 m

9.2 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Weil (Sicherung Kanaltrasse)

3 HINWEISE

1 1306/6 — bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 1306/6

2 bestehendes Haupt- und Nebengebäude

3 unverbindlicher Bebauungsvorschlag (Hauptgebäude / Garage)

4 vorgeschlagene Parzellengrenze

5 Wassersensibler Bereich

6 Bebauungsplan "Petzenhausen-Mitte", aufgehoben mit Beschluss vom 10.10.2023

7 575 / 575,5 — Höhenschichtlinien, z.B. 575 m ü. NHN

8 × 576.10 — Höhen aus Vermessung in m ü. NHN

9 Landwirtschaft
Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) jederzeit zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

10 Grenzabstände Bepflanzungen
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch" (AGBGB), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

11 Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

4. VERFAHRENSVERMERKE
(Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Der Gemeinderat Weil hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Weil hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt
Weil, den .....

.....
Christian Bolz
Erster Bürgermeister — Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Weil, den .....

.....
Christian Bolz
Erster Bürgermeister — Siegel

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Weil erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung die Einbeziehungssatzung „Am Schulanger" als Satzung.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

2.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

2.2 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB), Höhenlage

3.1 GRZ 0,3 — höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ 0,3

Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsätzlich bis 50 v. 100 überschritten werden.

3.2 WH 6,5 m — höchstzulässige Wandhöhe in m, z. B. WH 6,5 m

Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut.

3.3 FH 8,5 m — höchstzulässige Firsthöhe in m, z. B. FH 8,5 m

Die Firsthöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum höchstgelegenen Dachabschluss zu messen.

3.4 576,50 — maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss der Hauptgebäude, in Metern über Normalhöhennull, z.B. 576,5 m ü. NHN. Eine Abweichung um +- 0,3 m ist zulässig.

4 Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 o — offene Bauweise

4.2 Baugrenze
Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3 E — nur Einzelhäuser zulässig

4.4 Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig. Als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Flächen sind freizuhalten. Vor Garageneinfahrten ist ein mindestens 3,0 m tiefer Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf. Die Vorgaben der BayBO sind zu beachten.

5 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

E — Eigentümerweg

Straßenbegrenzungslinie

6 Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer SD mit mittig über die Gebäudelängsseite verlaufendem First zulässig.

7 Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

8 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a BauGB)

8.1 Grünordnung allgemein
Alle grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude. Alle Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.
Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.

Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

8.2 Erhaltung Gehölzbestand

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.3 Private Grünflächen

zu pflanzender Baum: Standort innerhalb des jeweiligen Grundstücks frei wählbar

private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung

GEMEINDE WEIL
LANDKREIS LANDSBERG AM LECH

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
"AM SCHULANGER"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — M = 1 : 10.000

ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 02.01.2024
GEÄNDERT DEN, DEN 19.05.2026

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

Wipfler PLAN