FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zahl der Vollgeschosse
Gebäude und bauliche Anlagen
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: **Bautyp A**
Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen
oder: **Bautyp B**
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Wandhöhe:
Gebäude max. 5,00m (Bautyp A)
max. 6,50m (Bautyp B)

Definition:
Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
Aufstellflächen und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (Schotterrasen, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, wassergebundene Decken u. ä.).

4 VERPFLANZUNG VON GEHÖLZEN

4.1 Versetzen von Obstgehölzen
Die drei zu versetzenden Obstgehölze sind entlang der Waldstraße an den festgesetzten Standorten wieder einzubringen.

5 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche mit der Flurnummer 121/14 (Gemarkung Volkmannsdorferau) bereitgestellt.
Zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Ausgleichsfläche muss diese zwingend außerhalb des Gartenzaunes sein, d. h. eine Einzäunung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig. Die Ausgleichsfläche darf auch nicht beeinträchtigt werden, so sind hier Nutzungen wie z.B. die Anlage eines Komposthaufens, bauliche Anlagen wie z.B. ein Gartenhaus, Nutzung als Holzlager etc. nicht zulässig.

5.1 Wiesenextensivierung
Die Pflegeintensität der Rasenfläche ist in den gekennzeichneten Bereichen zugunsten der Entwicklung extensiver Wiesenflächen zu reduzieren.

5.2 Anpflanzung von Obstbäumen
Die zu extensivierende Wiesenfläche ist mit Obst- und / oder Nussbaumhochstämmen standorttypischer Lokalsorten in der Qualität H, 2x v., o.B., StU 10-12 an den festgesetzten Standorten zu überstellen.

Weitere Details der Maßnahmenumsetzung bis zur Erreichung des Entwicklungszieles sind der Begründung zu entnehmen.

HINWEISE DURCH TEXT

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke auszuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe; bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Lupine) als Gründüngung anzusäen. Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
Bodenversiegelungen sollen gemäß§ 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz sowie §§ 1, 2020 BauGB auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränkt, die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden beachtet werden.
Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete eingehalten werden.
Für den Fall, dass Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich verständigt wird und entsprechende Untersuchungs- und Entsorgungsmaßnahmen durchgeführt und dokumentiert werden.

2 DENKMALSCHUTZ
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,0 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe,
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

4 GRUNDWASSERSCHUTZ
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

6 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauträgern in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwertung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen.
Bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze kann es zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

7 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (natriumbedampft oder LED) wird angeraten.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Wang hat in der Sitzung vom 23.09.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Waldstraße" Volkmannsdorferau (Nr. 108) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 25.09.2020 bis 30.11.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "Waldstraße" Volkmannsdorferau (Nr. 108) i.d.F. vom 23.09.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2020 bis 20.11.2020 öffentlich ausgelegt.

3 Satzungsbeschluss
Die Einbeziehungssatzung "Waldstraße" Volkmannsdorferau (Nr. 108) wurde mit Beschluss vom 20.01.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 20.01.2021 als Satzung beschlossen.

Wang, den 21.02.2021 M. Stö
1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Wang, den 22.02.2021 M. Stö
1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten
Die Einbeziehungssatzung "Waldstraße" Volkmannsdorferau (Nr. 108) i.d.F. vom 20.01.2021 wurde am 19.02.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Wang, den 25.02.2021 M. Stö
1. Bürgermeister

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung
- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsfläche)
- Gehölz, zu erhalten
- Vo — Obstgehölz, zu versetzen
- Vo — Obstgehölz, versetzt
- Obstgehölz, Neupflanzung
- Extensive Wiesennutzung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 121/14 — Flurnummer / Flurstücksgrenze
- Gebäudebestand

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "WALDSTRASSE"
VOLKMANNSDORFERAU (NR. 108)

GEMEINDE	WANG
LANDKREIS	FREISING
REGIERUNGSBEZIRK	OBERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Wang
erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. den §§ 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I 1057) folgende Ergänzungssatzung:

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Volkmannsdorferau werden gemäß des vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut ausgearbeiteten Entwurfes nebst Begründung i. d. F. vom 20.01.2021 im Maßstab 1:1.000 festgelegt. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden durch die Innenkante der Begrenzungslinie markiert.
§ 2 - Bestandteil der Satzung
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Einbeziehungssatzung "Waldstraße", Volkmannsdorferau (Nr. 108) richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB), nach den in der Satzung enthaltenen Festsetzungen, und im weiteren nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet gemäß des nach § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung aufgestellt und bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 30 BauGB.
§ 3 - Inkrafttreten
Die Einbeziehungssatzung "Waldstraße", Volkmannsdorferau (Nr. 108) mit Begründung i. d. F. vom 20.01.2021 tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Wang, den 25.02.2021 M. Stö
Stöber, 1. Bürgermeister

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 e-mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin F. Bauer
Planungsträger	VG Mauern Gemeinde Wang Schloßplatz 2 85419 Mauern
Maßstab	Lageplan M 1:1.000
Stand	20.01.2021

Bearbeitung	September 2020	ma
Geändert Anlass		
§ 4 Abs. 2 BauGB	Januar 2021	ma
Projekt Nr.		
20-1262_OAS		