



Gemeinde Mickhausen

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Eichenbergweg Rielhofen“

Teilfläche aus Flur Nr. 635 Gmk. Rielhofen
mit integrierter Grünordnung

Begründung und Satzung

Fassung vom 11.12.2025

Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Die Gemeinde Mickhausen erläßt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 BauGB
- des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
- des Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

für das Grundstück mit der Flur Nr. 635 (Teilfläche) Gemarkung Rielhofen folgende

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist die beigefügte Planzeichnung Nr. 1.0 mit Maßstab M 1:500 vom 10.11.2025 maßgebend, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Innenbereich und Zulässigkeit

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB wird die eingegrenzte Teil-Fläche des Grundstückes Flur Nr. 635 der Gemarkung Rielhofen mit einer Größe von rd. 1.384 m² in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil Rielhofen einbezogen. Innerhalb der in § 1 festgelegten Fläche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen dieser Satzung, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3

Festsetzungen

Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig ist ausschließlich ein Wohngebäude mit einem angebauten Garagen-/Nebengebäude. Die Gebäude dürfen unterkellert werden.

— · — · — · — **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanzV, siehe Planzeichnung). Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist nicht zulässig. Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen.

Grundfläche:

Die bebaubare Grundfläche GR (§19 BauNVO) innerhalb der Baugrenzen wird als Höchstmaß festgesetzt zu GR = 275 m². Hierin eingeschlossen ist die Fläche für Nebengebäude und Garagen, die insgesamt nicht mehr als 50 m² betragen darf. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art.6 Abs.8 BayBO und Wintergärten sind unzulässig. Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der baulichen Anlagen für Terrassen und Wege sowie Zufahrten und Stellplätze um bis zu 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

Wohneinheiten, Geschosse, Höhe, Dachform und Dachneigung, Fassaden:

- Zulässig ist ein Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten
- Höchstmaß Geschossigkeit: E+D
- Die maximal zulässige Höhe der Außenwand (WH) beträgt 4,50 m. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) der Gebäude. Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Erdgeschosses darf max. 0,50 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen, gemessen an der Mitte der Grundstückszufahrt. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- Als Dachform ist ausschließlich ein Satteldach (mit beidseitig gleicher Neigung) mit Dachneigung 40° bis 45° (Mindest- und Höchstmaß) zulässig. Als Dachdeckung sind nur Dachplatten in Rottönen oder Schwarz zulässig. Die Dachdeckung ist in einem Farbbereich einheitlich zu gestalten. Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind neben dem Material des Hauptdaches auch Glas und Metall zulässig.
- Die Fassaden des Gebäudes sind mit verputzter Oberfläche und/oder Holzverschalung auszuführen. Sichtbetonoberflächen sind zulässig. Nicht zulässig sind Metall-, Kunststoff- oder Textilverkleidungen.

Randeingrünung / Grünordnung:

Innerhalb der eingegrenzten Flächen ist zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden ein privater Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 3,0 m von jeglicher baulicher Anlage freizuhalten und mit einer Ortsrandeingrünung, bestehend aus einzelnen heimischen Laubbäumen (z.B. Obstbäume) und heimischen Sträuchern vom Grundstückseigentümer herzustellen und zu unterhalten. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf hierbei nicht eingeschränkt werden. In den Bereich der Ortsrandeingrünung dürfen keine Flächen zur Versickerung von Oberflächenwasser angelegt werden. Großflächige Veränderungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig. Unmittelbar an den Gebäuden sind Geländeangleichungen mit bis zu 75 cm allseitig zulässig.

Zusätzlich zur Randeingrünung sind mind. 2 einheimische Laubbäume zu pflanzen.

Die Arten sind aus folgender Liste zu wählen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe, Zitter-Pappel
Qercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume heimischer Arten und Sorten sowie Wildobst	

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume als Heister. 2xv, 150-200 cm; Obstbäume als Hochstamm. Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

Stellplätze / Garagen:

Die Befestigung von Stellplätzen außerhalb der Garage muß mit sickerfähigen Belägen erfolgen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Mickhausen ist zu beachten. Die Errichtung von Garagen oder Carports ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Einfriedungen:

Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig. Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m, gemessen von der Straßenoberkante aus, nicht überschreiten. Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.

Abstandsflächen:

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.

Solaranlagen:

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig.

Flächenversiegelung:

Alle Hof-, Stellplatz- oder sonstige befestigte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (ausgenommen Dachflächen) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflasterbelag) auszuführen.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen. Es wird eine Streuobstwiese angelegt.

Für die Ausgleichsfläche wird eine zweischürige Mahd ab dem 15.06. mit Mähgutabfuhr ohne Düngung festgeschrieben. Für die Ausgleichsfläche wird eine dingliche Sicherung vor Baubeginn eingetragen.

§ 4

Hinweise

1. Immissionsschutz:

Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Westen und Norden teils unmittelbar benachbarten, landwirtschaftlichen Nutzflächen und der in der näheren Umgebung liegenden landwirtschaftlichen Anwesen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind und von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen sind.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

2. Denkmalschutz:

Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 Abs 1-2 BayDSchG (Denkmalschutzgesetz) der gesetzlichen Anzeigepflicht. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer

oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung wird durch die LEW Verteilnetz GmbH realisiert. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Stauden-Wasserversorgung. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen mit biologischer Nachklärung, mit anschließender Versickerung oder Ableitung in den Mischwasserkanal des Eichbergwegs. Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“). Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

4. Grundwasser:

Grundwasserflurabstände sind nicht bekannt. Es können durch Grund- und Schichtenwasser besondere Anforderungen an die Statik und die Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) und auf Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel hervorgerufen werden. Dies ist von den Grundstückseigentümern bzw. Bauwerbern eigenverantwortlich zu beachten.

5. Wild abfließendes Oberflächenwasser aus Außenbereichen:

Das Plangebiet ist insgesamt von West nach Ost geneigt. Die im Westen angrenzenden Außenbereichsflächen entwässern zum Teil in Richtung des Plangebietes. Ggfs. sind Schutzmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser aus den Außenbereichen zu ergreifen. Benachbarte Grundstücke dürfen dadurch nicht schlechter gestellt werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Mickhausen, den

1. Bürgermeister

Aufgestellt: Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstr. 35
86845 Großaitingen

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Mickhausen hat in ihrer Sitzung vom XXX die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XXX ortsüblich bekannt gemacht.
2. Nach § 13 BauGB wurde das vereinfachte Verfahren gewählt. Zu der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom XXX wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4.2 BauGB in der Zeit vom XXX bis XXX beteiligt.
3. Nach § 13 BauGB wurde das vereinfachte Verfahren gewählt. Der Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom XXX wurde mit der Begründung gemäß § 3.2 BauGB in der Zeit vom XXX bis XXX öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Mickhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom XXX die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom XXX gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mickhausen, den

Siegel

.....

Mirko Kujath – 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Mickhausen, den

Siegel

.....

Mirko Kujath – 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom XXX wurde am XXX gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom XXX ist damit in Kraft getreten

Mickhausen, den

Siegel

.....

Mirko Kujath – 1. Bürgermeister

Begründung

Ausgangssituation / Veranlassung

Anlass

Die Fläche im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dient der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs.

Herr Manfred Brandl ist Grundstücksbesitzer des Grundstücks mit der Flur Nr. 635. Er möchte seinem Sohn eine Teilfläche des genannten Flurstückes überschreiben.

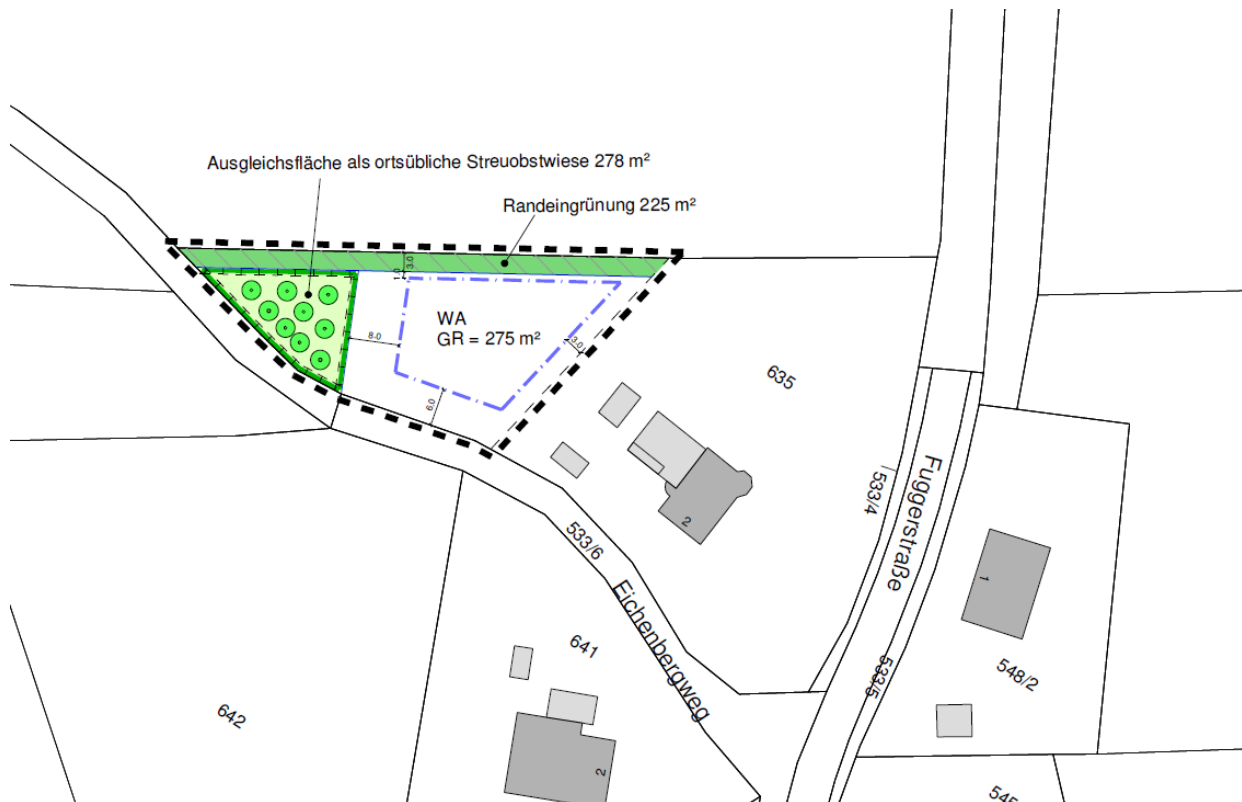
Die Gemeinde Mickhausen möchte dem neuen Grundstückseigentümer im Rahmen dieser Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ermöglichen, an seinem Heimatort ein Wohngebäude zu errichten.

Diese maßvolle Erweiterung um ein Wohngebäude erscheint möglich, da gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die bauliche Nutzung des umliegenden und angrenzenden Bereichs entsprechend durch Wohnbebauung geprägt ist. Dies ist hier der Fall.

Planungsrechtliche Voraussetzung

Gemäß den Vorgaben des § 34 Abs. 6 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen aus § 34 Abs. 5 BauGB sind eingehalten. Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbeschluß berichtigt.

Bestand, Lage und Größe des Grundstücks



Die überplante Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 635 Gemarkung Rielhofen liegt am nördlichen Ortsrand von Rielhofen. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 635 mit einer Größe von rd. 1384 m².

Bestehende Rahmenbedingungen:

Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist über den Eichenbergweg erschlossen.

Ver- und Entsorgung

In der öffentlichen Erschließungsstraße liegen Strom und Wasser an. Schmutzwasser ist über einen private biologische Kleinkläranlage zu entsorgen. Niederschlagswasser ist zu versickern oder abzuleiten.

Bauweise / Umfang der Bebauung

Es ist geplant im Geltungsbereich ein Einzelhaus mit angebauter Doppelgarage zu errichten. Das Gebäude wird verputzt und hell gestrichen.

Eingriffsregelung und Eingrünung

Die Eingriffsregelung erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches auf der Teilfläche des Flurstücks Nr. 635 Gmk. Rielhofen. Zusätzlich wird eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 3,0 m nach Norden festgesetzt.