

Einbeziehungssatzung Nr. 62

„Flur Nr. 2 Gabelbach – Beim Bergweber“

Der Markt Zusmarshausen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Satzung:

I. Räumlicher Geltungsbereich

Die Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 2 und 4, Gemarkung Gabelbach, werden in den im Zusammenhang bebauten Ort Gabelbach (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Planzeichnung). Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

II. Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist eine bauliche Nutzung im räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Nr. 62 erst zulässig, wenn die in der Begründung dargestellte Drainage auf dem nördlichen Grundstück Flur Nr. 483 der Gemarkung Gabelbach umgesetzt und nachweislich funktionsfähig ist.

III. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Maß der baulichen Nutzung

z.B. FH 474,98m ü.NHN maximal zulässige Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

z.B. EG 464,50m o.NHN maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens in Metern über Normalhöhennull (NHN). Diese Höhe darf um maximal 0,30 m überschritten werden.

2. Bauweise, Baugrenze

Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)

Einzel- oder Doppelhaus zulässig

3. Dachform/Dachaufbauten

SD Satteldach

DN 40-43° zulässige Dachneigung Hauptgebäude

4. Sonstige Festsetzungen

Ga Flächen für Garagen

Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

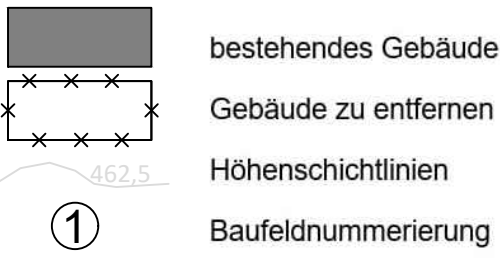
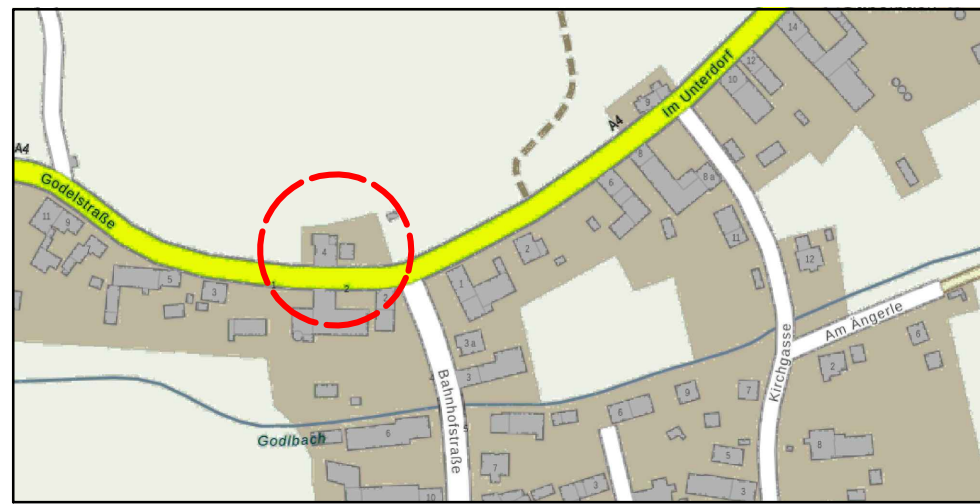
IV. Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze

483 Flurstücksnummer

Übersichtslageplan

ohne Maßstab



V. Festsetzungen durch Text

1. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2. Anzahl der Wohnungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

3. Flächen für Garagen, Nebenanlagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen oder den eigens hierfür festgesetzten Flächen („Ga“) zulässig.

Je Hauptgebäude ist maximal 1 Nebengebäude mit einem umbauten Raum bis 75 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Bestimmungen des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) erfüllt sind.

4. Dachaufbauten

In Baufeld 1 ist auf der Südseite des Gebäudes ein Quergiebel mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge, einer Tiefe von maximal 2,50 m und einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Der First des Giebels darf dabei eine maximal zulässige Höhe von 473,8 m ü. NHN nicht überschreiten. In Baufeld 1 ist auf der Nordseite des Gebäudes eine Schleppgaube mit einer Dachneigung von maximal 25° und einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig.

In Baufeld 2 sind Satteldachgauben, Zwerchiegel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Traufwand heraustretend) generell zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchiegeln müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen.

5. Grünordnung, Natur- und Artenschutz

Durchgrünung
Auf den privaten Grundstücken ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbau III. Wuchsklasse bzw. Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen.

Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Hainbuche
Rot-Buche
Vogel-Kirsche
Stiel-Eiche
Mehlbeere
Vogelbeere
Winter-Linde
Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm

Sträucher

Kornelkirsche
Hartrieel
Hasel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Hunds-Rose
Wein-Rose
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung
Mittelkronige Bäume:
Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 12 - 14 cm;

Sträucher:
2-mal verpflanzt, Höhe mind. 80 - 100 cm.
Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind spätestens eine Planzperiode nach Nutzungsaufnahme eines Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:
In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Satzungsgebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der gründerischen Gestaltung, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff, der aus der Aufstellung der Einbeziehungssatzung resultiert, eine Kompensationsfläche von 300 m² nötig. Zum Ausgleich müssen demzufolge entsehte Flächen in einer Größe von insgesamt 300 m² im Gemeindegebiet Zusmarshausen naturschutzfachlich aufgewertet und der Einbeziehungssatzung Nr. 62 planungsrechtlich zugeordnet werden.

Die Kompensationsmaßnahmen sind auf der in Teilplan 2 dargestellten mindestens 300 m² umfassenden Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 545, Gemarkung Steinekirch, im Südosten des Gemeindegebietes von Zusmarshausen umzusetzen.

Auf dieser Fläche ist eine Gehölzinsel mittlerer bis trockener Standorte mit stufg aufgebauten Randbereichen anzupflanzen. Für die Anpflanzung sind ausschließlich heimische Laubgehölze (autochthone Herkunft), insbesondere Vogelährgehölze zu verwenden. Am Übergang zu den nördlich angrenzenden Bestandsgehölzen sowie zentral in der Ausgleichsfläche sind mindestens zwei Stiel-Eichen („Quercus robur“, Mindestqualität: Hochstamm, mit Drahtballierung, StU 12-14 cm) zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Strauchpflanzungen (Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, mindestens 4 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm) in Reihen bei einem Reihenabstand von

1,5 m und einem Pflanzabstand von 1,3 m zu gestalten (siehe Artenliste). Die gesamte Ausgleichsfläche ist in den ersten 5 Jahren nach Durchführung der Anpflanzungen mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiß zu schützen. Dieser ist anschließend vollständig zurückzubauen. Die Abgrenzung der gesamten externen Ausgleichsfläche ist mit geeigneten Holzpflocken dauerhaft auszuflocken. Ausgefallene Pflanzen müssen in den ersten zwei Jahren ersetzt werden. Düngung und der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

Zur Bestandspflege ist ein abschnittsweiser Rückschnitt der Gehölzinsel im maximal 1/3 außerhalb der Vegetationszeit vorzunehmen. Erforderlichkeit, Zeitpunkt und Häufigkeit dieser Bestandspflege sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (ca. 7-12-jähriger Zyklus).

Die externe, naturschutzfachliche Ausgleichsfläche ist spätestens zum Zeitpunkt des Baubeginns dinglich zu sichern (beschränkt persönliche Dienstbarkeit). Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens eine Planzperiode nach Rechtskraft der Einbeziehungssatzung zu erfolgen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:

Eine Beseitigung von Gehölzen zur Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeit zulässig, d. h. ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar.

6. Immissionsschutz

Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

6.1.

Im Teilplan 3 sind für die verschiedenen Fassadenorientierungen (Himmelsrichtungen) der Gebäude innerhalb des jeweiligen Baufeldes die maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern festgesetzt.

An den Fassaden, welche mit „N“ gekennzeichnet sind, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts nicht zum Lüften geeignet.
An den Fassaden, welche nicht mit „N“ gekennzeichnet sind, sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet.

6.2.

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ dürfen nicht unterschritten werden.

6.3.

Es sind Wohnungen so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer mindestens über ein Fenster an einer zum Lüften geeigneten Fassade verfügen.

6.4.

Es sind Schlaf- und Kinderzimmer immer möglichst an die schallabgewandte Fassade zu planen.

6.5.

Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern wie in 6.3. vorgegeben nicht möglich ist, dann sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.

Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegenmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 13 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.
Pufferräume müssen so ausgestaltet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

6.6.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und / oder Messungen im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungs-freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärmwirkungen ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

Hinweise:

6.7.
Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bauleitplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungs-freistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

6.8.

Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind im gesamten Satzungsgebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

6.9.

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Gleichstromkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gaem_lm_bei_staet_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Festsetzung der Schutzwürdigkeit

Als Schutzwürdigkeit wird die eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO festgesetzt.

7. Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Mischwasserkanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwasserernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drain- und Sickerwasser jeder Art.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalladächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

8. Schutz vor Starkregenereignissen

Sämtliche Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über der natürlichen Geländeoberkante konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In sämtlichen Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höherliegende Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

9. Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ tritt am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

VI. Textliche Hinweise

1. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. Altlasten, vorsorgender Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten („geogene“ Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen vorsordlich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geeigneten Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Soll Bodenmaterial im Sinne des § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.

3. Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benützung im Sinne der MWRVrV (Niederschlagswasserfreistellungsvordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

4. Starkregenereignis

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich der Einbeziehungssatzung Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollen wasserdicht und / oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5. Kreisstraße A 4

Der Kreisstraße darf aus dem Satzungsgebiet weder vom Neu- noch vom Altbau Oberflächenwasser zugeführt werden.

Straßenschäden durch zu- und abfahrende Lastkraftwagen im Einmündungsbereich zur Kreisstraße sind durch den Bauwerber / Grundstückseigentümer zu stellen. Ebenso sind Verschmutzungen auf der Kreisstraße unverzüglich durch den Bauwerber / Grundstückseigentümer zu beseitigen.

Bei der Zufahrt (sowohl für einen Neubau, als auch für das bestehende Gebäude mit angebauter und integrierter Garage) sind die Ausfahrtssichtdreiecke durch Stileuerung der neuen Zufahrt und durch Spiegel beim Bestand zu Lasten des Grundstückseigentümers / Bauwerbers zu gewährleisten. Die Zufahrt zur Kreisstraße ist bedingt durch die Sichtverhältnisse und die Kurvenlage nur vorwärts gestattet. Die Ausfahrtssichtdreiecke sind zudem durch Rückschnitt der Bepflanzung dauerhaft freizuhalten.

6. Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Satzungsgebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, muss durch den jeweiligen Bauherrn im Einzelfall in Eigenregie geprüft werden. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird regelmäßig von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt (http://www.flu.bayern.de/wasser/sach-verstaendige_wasserrecht/index.htm).

7. Zugänglichkeit der in der Satzung genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Verwaltung des Marktes Zusmarshausen, bei der auch die Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat des Marktes Zusmarshausen hat in der Sitzung vom 29.04.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ in der Fassung vom 28.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.11.2021 bis zum 05.01.2022 beteiligt und über die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ in der Fassung vom 28.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2021 bis 05.01.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Der nochmals fortgeschriebene Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ in der Fassung vom 28.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom 26.11.2021 bis zum 05.01.2022 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem nochmals fortgeschriebenen Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ in der Fassung vom 28.10.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.11.2021 bis zum 05.01.2022 beteiligt und über die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB unterrichtet.

6. Der Markt Zusmarshausen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 28.10.2021 die Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ in der Fassung vom 28.10.2021 gemäß §34 Abs. 4 und Abs. 5 BauGB sowie §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zusmarshausen, den

Bernhard Uhl
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Zusmarshausen, den

Bernhard Uhl
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ wurde am 28.10.2021 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“ ist damit in Kraft getreten.

Zusmarshausen, den

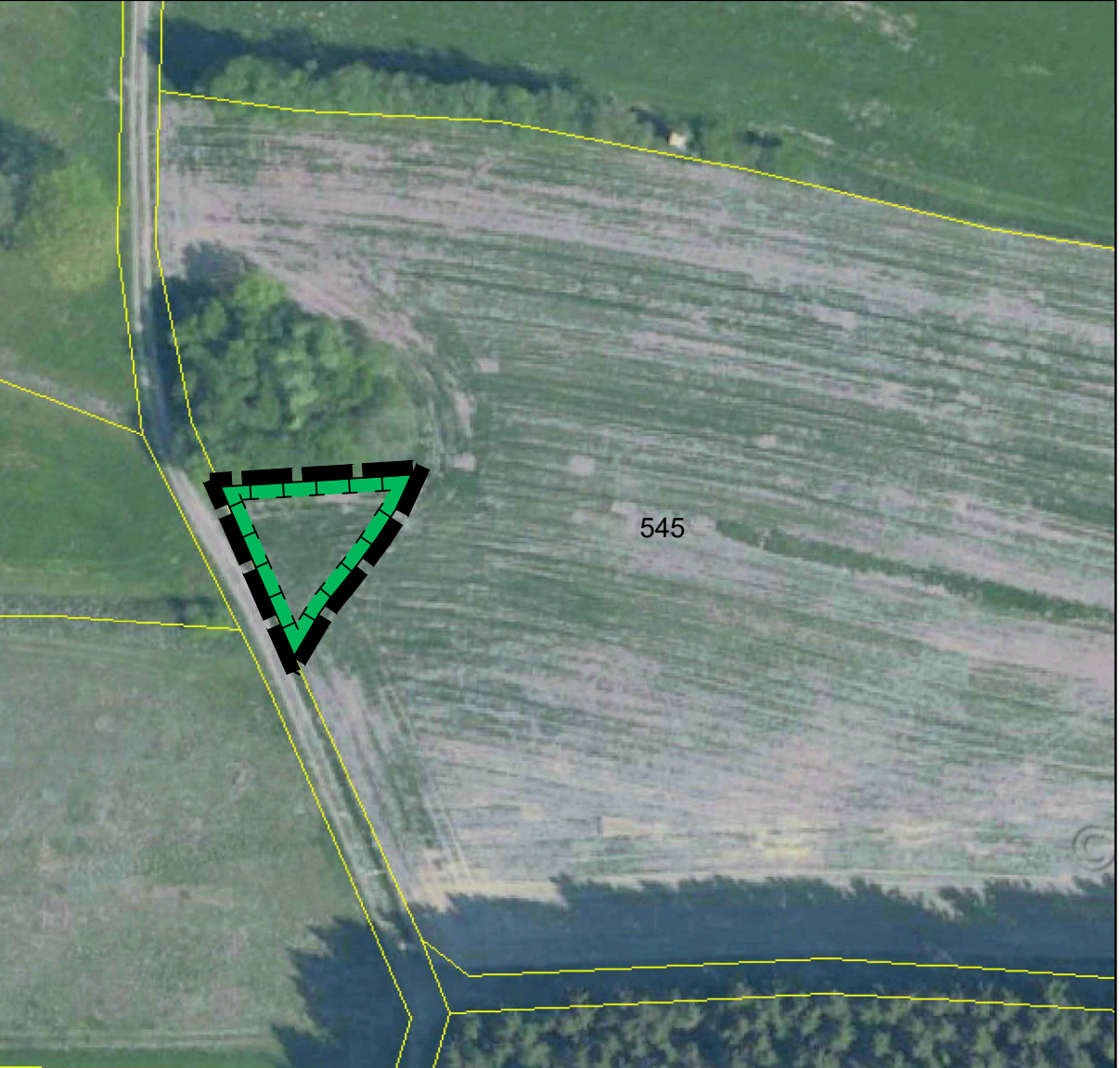
Bernhard Uhl
Erster Bürgermeister

Teilplan 2

Maßstab 1:1000

Gemarkung Steinekirch

Flurnummer 545, Größe: 300m²



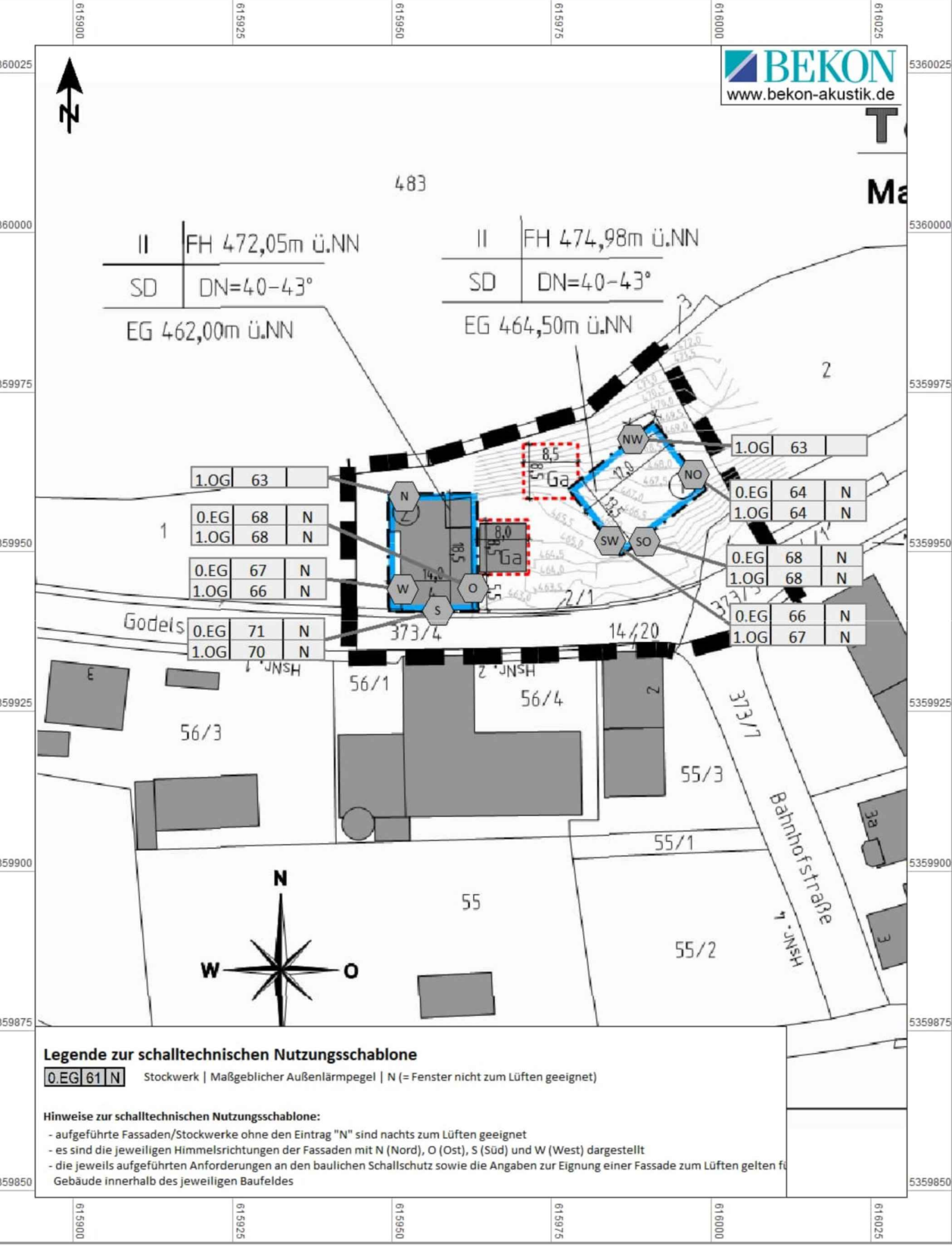
LEGENDE EXTERNE AUSGLEICHSFÄCHE

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber“
Ausgleichsfläche 300m² auf der Flurnummer 545, Gemarkung Steinekirch

Teilplan 3

Passiver Schallschutz

ohne Maßstab



Markt

ZUSMARSHAUSEN

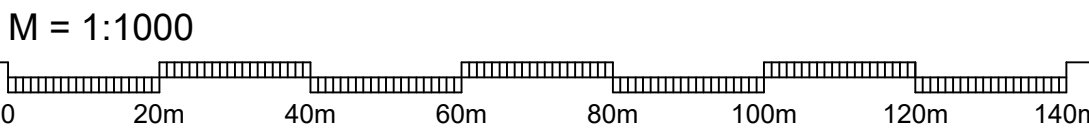
Landkreis Augsburg



Einbeziehungssatzung Nr.62

"Flur Nr. 2 Gabelbach - Beim Bergweber"

- ENTWURF -



KISSING, den 28.10.2021
Fassung vom 17.06.2024
Fassung vom 22.11.2024

Planungsgemeinschaft:
Arnold Consult AG
3+ Architekten

Planzeichnung mit
Satzungstext (Teil A)

Die Begründung (Teil B) liegt bei.