

1. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Zahl der Vollgeschosse:
Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
Definition:
Vollgeschosse sind Geschosse die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.
2. **ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN**
Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnheiten [WE] zulässig.
3. **ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum (Hochstamm) wie *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Petula pendula* [Sand-Birne], *Carpinus betulus* [Hainbuche], *Juglans regia* (Walnuss), *Pyrus communis* (Holz-Birne), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche) in der Mindestqualität H, 3x v., mDB., 16-18 sowie Obst- und Nussbäume stammspezifischer Lokalsorten und vergleichende Arten in der Qualität H, 2x v., o.B., STU 10-12 zu pflanzen.
Zur Ergänzung eignen sich heimische Sträucher wie *Cornus sanguinea* subsp. *sanguinea* (Roter Hartleiger), *Corylus avellana* [Haselnuss], *Ligustrum vulgare* [Liguster], *Lonicera xylosteum* [Heckenkirsche], *Rosa* spp. [Rosen in Arten], *Sambucus nigra* [Schwarzer Holunder] und vergleichbare Arten in der Mindestqualität VSr. 4 Triebe, 60 - 100.
Für die Randeingrünung als Übergang zur freien Landschaft sind ausschließlich standort-heimische, autothone Gehölze (Herkunftsregion: 6.1 Alpenvorland) zu verwenden.

	Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
	Straßenbegrenzungslinie
	Grundstücksfläche - Planung
	Ein-/ Ausfahrt
	private Verkehrsfläche - Zufahrtsbereich, zur Erschließung der Grundstücke
	Einzelgehölz, zu erhalten
	Gehölz- und Strauchhecke, zu erhalten
	Baum- und Strauchpflanzung - Planung, zur Randeingrünung als Übergang zur freien Landschaft sind ausschließlich standortheimische, autochthone Gehölze zu verwenden.

	Geltungsbereich der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Johannesbrunn"
	Baudenkmal (nachrichtliche Übernahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege)
	Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege)
	Kirche
	Friedhof
	Sportplatz
	Flurstücksgrenze mit Flurnummer
	Gebäudebestand

BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbaren Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Zwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke auszuheben und in einem Max. 3,00 m Basistiefe, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe bei Flächenlagung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind an einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit Lufteinlässen, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Lupine) als Gründung anzusehen. Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

2 DENKMALSCHUTZ

Fl.-Nrn. 1559/8, 1977/Gmk, Johannesbrunn

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Denkmalschutzelemente (z. B. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde) sind der zuständigen Untere Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (LND) zu melden. Aufgefundenen Gegenstände der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

Fl.Nrn. 1525/7, 1525/9, 1534, 1585/2, 1586, 1587, 1587/2, 1587/3, 1590, 1688, 1080/1, 1818, 1821, 1885, 1894, 1994/4, 1984/5 Gmk, Johannesbrunn

Für Bodeneingriffe liegt der gesamte Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 71 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Untere Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Planungen von Bäumen und Sträuchern ist die geltenden Regelungen des AGBGg Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe,
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

4 GRUNDWASSERSCHUTZ

Solern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 HWG 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 (NWFFrV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENWG) zu beachten.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1996-10 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenvereinigung im gesamten Planungsgebiet 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 in Form von Entwässerungsbauträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzugeben. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwertung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen.

Auflage der Geländegestaltung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgelenkt werden.

6	LEUCHTMITTEL Die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln für Fassaden und Außenanlagen [warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin] wird angeraten.
7	FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einschließlich Maßnahmenbeschreibung ist der Begründung zur Satzung zu entnehmen. Der detaillierte Ausgleichsflächenplan ist als Anlage 1 der Begründung Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

[illegible]

The map shows a topographic view of the Johannesturm area. Elevation contours are marked with values such as 415, 463, 515, 572, 600, 640, and 680. The settlement of Johannesturm is centrally located, with Pölgarten to its south and Geggenberg to its north. Other locations include Schneiders and Schieb to the east. The map features a network of roads, including a main road running vertically through the center. A scale bar at the bottom left indicates a distance of 500 meters, with intermediate markings at 250 and 0. A north arrow is also present in the bottom left corner.

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

Prärelbe:
Die Gemeinde Schalkham
erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 1. Abs. 2 und 3 und § 1 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung des
Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art.
des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), Art. 81 der Bayerischen
Baurechtordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.
S. 281) und des Gesetzes vom 05.05.2011 (GVBl. S. 286), der BauNutzungsverordnung (BauNV) in der Fassung des
Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796) zuletzt geändert durch Art.
des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für
Bayern (GO Bay) vom 21.11.1971 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021
zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und der
Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt
geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.06.2021 (BGBl. I S. 182) folgende
Einbeziehungssatzung:

Satzung

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Johannesbrunn werden gemäß dem vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut ausgearbeiteten Entwurfes nebst Begründung vom 06.07.2022 i. d. F. vom 06.07.2022 im Maßstab 1:2.000 festgelegt. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden durch die Innenkante der Begrenzungslinie markiert.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Einbeziehungssatzung „Johannesbrunn“ 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

Die Einbeziehungssatzung „Johannesbrunn“ mit Begründung vom 06.07.2022 i. d. F. von 06.07.2022 tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Schalkham, den

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 F. Bauer Stadtplaner
Planungsträger	Verwaltungsgemeinschaft Gerzen Gemeinde Seßlham

	Gemeinde Schalkham Rathausplatz 1 84175 Gerzen	
Maßstab	Plandarstellung M 1:2.000 Übersichtskarte M 1:20.000	

Stand	06.07.2022



Bearbeitung	Feb. 2022	Alv
Geändert Anlass:		
§§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB	Juli 2022	Alv
21-1317 OAS		