

**Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB  
„An den Auwiesen“, Bereich Erlenweg, vom 15.04.2020**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO -, erlässt die Gemeinde Harsdorf folgende Satzung:

**§ 1**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harsdorf - Bereich Erlenweg - der Gemeinde Harsdorf werden gemäß beiliegendem Lageplan erweitert und neu festgesetzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.  
Die Änderung betrifft die Flur-Nr. 259/7 und einen Teilbereich der Flur-Nr. 259/3, Gemarkung Harsdorf.

**§ 2**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.  
Soweit für das Gebiet des gemäß § 1 dieser Satzung festgesetzten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

**§ 3**

Die Bebauung der Grundstücke hat nach den folgenden Festlegungen zu erfolgen:

1. Der bebaubare Bereich wird in Anlehnung an die bestehende Umgebungsbebauung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgelegt. Es dürfen nur solche nicht störenden Gewerbebetriebe angesiedelt werden, welche die Grenzwerte für MI nicht überschreiten. Industriebetriebe sind nicht zugelassen.
2. Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung (§1) richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach den Vorschriften § 34 BauGB und im Übrigen nach den folgenden Festsetzungen gemäß § 9a BauGB:
  - a. Die überbaubare Fläche wird im dargestellten Lageplan festgelegt.
  - b. Es werden bis zu 2 Geschosse (EG und OG bzw. EG und DG) zugelassen.
  - c. Die maximale Gebäudehöhe, ausgehend vom Schachtdeckel als Höhenreferenz-punkt „HDSK990“ bestimmt, darf nicht mehr als 07,50 m betragen.
3. Es ist die 40 m Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG, sowie die 100 m Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG zu berücksichtigen.
4. Evtl. Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 70 nicht geblendet werden. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können, dürfen nicht errichtet werden.

5. Von den geplanten Maßnahmen dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A 70 beeinträchtigen können.
6. Die Grundstücke sind zur Autobahn hin ohne Tür- und Toröffnung einzuzäunen.
7. Die Zufahrten sind weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge, Rasenwaben) zu befestigen. Sofern beabsichtigt ist, dass Niederschlagswasser der Dachflächen in ein Gewässer einzuleiten, ist zu prüfen, ob die Anforderungen der TREN OG (Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) oder die TREN GW (Technische Regel zu schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.  
Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Im Bereich der Stellplätze sind Befestigungen mit versickerungsfähigen Belägen vorzusehen (Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotter).
8. Die vorhandene Eingrünung an der Grenze zu der Flur-Nr. 259/4 ist zu erhalten.
9. Zur Einbindung in die vorhandene Landschaft sind die Grundstücke zur freien Landschaft hin nach Bebauung umfassend einzugrünen (siehe Lageplan zur Satzung). Im Norden und im Osten sind im Übergang zur freien Landschaft großzügige randbegleitende Durchgrünungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück durchzuführen.

Dabei sind folgende Pflanzenarten und Sorten zu verwenden:

Sträucher:

Hasel  
Schwarzer Holunder  
Zweigriffiger Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Gemeiner Schneeball  
Hundsrose  
Rote Heckenkirsche  
Feldahorn

Hecken & Bäume:

Obstbäume  
Eberesche  
Vogelkirsche  
Bergahorn

Die Sträucher sind in Kleingruppen von zwei bis fünf Exemplaren je Art einzubringen und mit anderen Arten zu größeren Pflanzgruppen zu kombinieren. Die Pflanzgutqualität der Sträucher sollte zweimal verpflanzt, ohne Ballen, mit einer Höhe von 80 bis 100 cm und einem Pflanzabstand von 1,2 x 1,2 m aufweisen.

Zusätzlich sollten noch einige der genannten Bäume in die Hecke integriert werden, wobei die Pflanzgutqualität Heister, dreimal verpflanzt, ohne Ballen und eine Höhe von 250 bis 300 cm aufweisen sollte. Zu pflanzende Bäume sollten einen Abstand von mind. 2,5 m zu Leitungen einhalten.

Die Pflanzmaßnahmen sind im Frühjahr von Mitte März bis maximal Ende April bzw. im Herbst von Ende Oktober bis ca. Ende November nach der Baufertigstellung durchzuführen und mit geeigneten Maßnahmen solange vor Wildverbiss zu schützen, bis die Gehölze aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind.

Die Pflanzungen sind so vorzunehmen, dass anliegende Grundstücke nicht durch überragende Äste oder ähnliches beeinträchtigt werden. Die Gehölze sollten aus diesem Grund regelmäßig pflegerisch zurückgeschnitten werden.

10. Die Zufahrten sind weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge, Rasenwaben) zu befestigen. Sofern beabsichtigt ist, dass Niederschlagswasser der Dachflächen in ein Gewässer einzuleiten, ist zu prüfen, ob die Anforderungen der TREN OG (Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) oder die TRENGW (Technische Regel zu schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Im Bereich der Stellplätze sind Befestigungen mit versickerungsfähigen Belägen vorzusehen (Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotter).

#### § 4

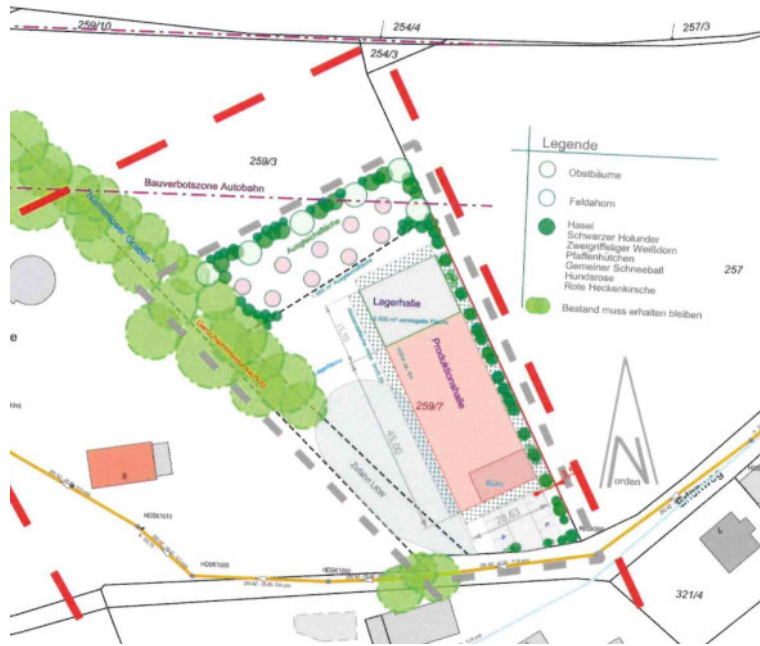
Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Entwässerungsplan, sowie ein Frei- und Grünflächenkonzept vorzulegen.

#### § 5

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Harsdorf, 15.04.2020  
**Gemeinde Harsdorf**

Günther Hübner  
Erster Bürgermeister



**Lageplan zur Einbeziehungssatzung „An den Auwiesen“, Bereich Erlenweg, vom 15.04.2020**