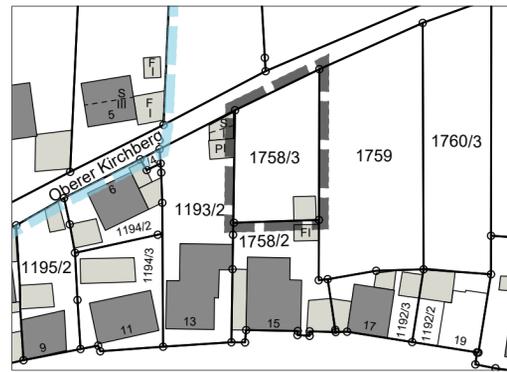


# Gemeinde Theilheim: Einbeziehungssatzung "Oberer Kirchberg"



## 1. Zeichnerische Festsetzungen

nach § 9 BauGB

 Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

## 2. Zeichnerische Hinweise

 Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gesamtbebauungsplan Teil II", i. d. F. der 10. Änderung vom 13.05.1998

-  bestehendes Hauptgebäude mit beispielsweise bestehender Hausnummer
-  bestehendes Nebengebäude
-  bestehende Flurstücksgrenze
- 1758/3 beispielsweise bestehende Flurnummer

## 3. Textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB

### 3.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Satzung sind Gebäude mit einer maximalen Anzahl an zwei Vollgeschossen zulässig.

### 3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### 3.2.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche



Lageplan der Ausgleichsfläche A1 - ohne Maßstab

A1: Fl. Nr. 2480 (Gmkg. Theilheim) - Teilfläche 264 m<sup>2</sup>

 Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) mit Vermaßung (m)

 Entwicklungsziel: Grünland, mäßig extensiv genutzt, artenreich (G212 - nach Biotopwertliste nach BayKompV)

 Ausgleichsfläche A1 - Fl.Nr. 2480 "Kuttenlochgraben" Teilfläche 264 m<sup>2</sup>

Maßnahmen:

- + Ansaat mit Saatgut artenreiche Frischwiese (gebietseigene Herkunft - UG 11 / Südwestdeutsches Bergland) oder Mahdgutübertragung aus gebietsheimischen Beständen.
- + 2-schürige Nutzung mit Entnahme des Mähguts, Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz.

Ausgleichsfläche und -maßnahmen werden den durch die Einbeziehungssatzung "Oberer Kirchberg" (Fl. Nr. 1758/3, Gmkg. Theilheim) ermöglichten Eingriffen zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach erfolgtem Eingriff zu vollziehen.

#### 3.2.2 nicht überbaute Flächen

Alle zu befestigenden Flächen (z. B. Fahrradstellplätze, Stellplatzflächen, Terrassen), sind mit (teilweise) wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Abflussbeiwert ≤ 0,5). Alternativ kann das Oberflächenwasser auch breitflächig in die privaten Grünbereiche abgeleitet und über die belebte Bodenzone versickert werden, soweit dies unschädlich möglich ist.

#### 3.3 Pflanzgebote

##### Bäume ohne Standortbindung

Im Geltungsbereich sind zwei hochstämmige Laubbäume 2. oder 3. Wuchsordnung gemäß Auswahlliste anzupflanzen. Die Anforderungen der FLL-Richtlinie an Baumstandorte sind zu beachten (durchwurzelbarer Raum mind. 12 m<sup>3</sup>).

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 16-18 cm oder hochstämmiger Obstbaum H, 2xv, StU 8-10 cm.

##### Auswahlliste hochstämmige Bäume 2. / 3. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Amelanchier spec.	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus spec.	Pflaumendorn, Apfeldorn, Rotdorn
Fraxinus spec.	Mannaesche, Amerik. Eschen
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Pyrus spec.	Stadtbirne
Prunus spec.	Zierkirsche oder Vogel-Kirsche
Magnolia kobus	Magnolie
Malus spec.	Zierapfel
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde, z. B. "Rancho" oder "Roelvo"
Ulmus spec.	Ulme, resistente Hybriden / Sorten, z. B. "Lobel"

Obstbäume, Walnuss, Speierling.

##### Erhaltungsgebote

Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen, damit sich die Gehölze argerecht entwickeln können. Ausfälle von Gehölzen sind gleichwertig zu ersetzen.

##### Vegetationsflächenanteil

Mindestens 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen anzulegen. Sogenannte "Schottergärten" oder "Schotterbeete" sind wegen der nahezu fehlenden natürlichen Bodenfunktionen und entfallender Ausgleichswirkungen für den Wasserhaushalt nicht zulässig.

##### Vollzugsfristen

Die Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen zu vollziehen.

### 3.4 Festsetzungen zum besonderen Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V1 Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb (hier Schwarzkiefernreihe auf Nachbargrundstück).
- V2 Schnitt, Entfernung und Rodung von Gehölzen  
Verbot des Schnitts und der Entfernung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09..
- V3 Baufeldräumung - Gras- und Krautfluren  
Die Entfernung der Vegetationsdecke (außerhalb von Gehölzflächen) ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen dem 01.10. und 28./29.02.) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Abmulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden. Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.
- V4 Maßnahmen zur Vermeidung des signifikant erhöhten Vogelschlagsrisikos  
Es wird auf das Dokument "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Stand: Februar 2021) hingewiesen. Bei Fensterflächen bis 1,5 m<sup>2</sup> Größe ist in der Regel nicht von einem signifikant erhöhten Tötungs- und Verletzungsrisikos auszugehen. Ansonsten sind Vermeidungsmaßnahmen wie die Verwendung von Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen und Eckverglasungen, Streifenmarkierungen oder andere geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Hinweis: Die Flächenbeschränkung der Glasfassaden dient auch der hinreichenden Minderung des Kollisionsrisikos von Fledermäusen.

### 3.5 Festsetzungen zum allgemeinen Artenschutz

#### 3.5.1 Beleuchtung / Lichtverschmutzung

Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) sind nur insektenfreundliche, warmweiße (2.700 bis maximal 3.000 Kelvin) LED-Leuchten (oder gleichartig), die ausschließlich nach unten strahlen zulässig.

#### 3.5.2 Tierökologische Durchlässigkeit

Einfriedungen sind für Säugetiere bis zur Igelgröße durchlässig einzurichten (Abstand Zaun / Bodenoberfläche, Stab- oder Maschenabstände). Mauersockel über 20 cm Höhe sind bei den Einfriedungen im Süden unzulässig.

## 4. Textliche Hinweise

### 4.1 Freiflächengestaltung

In den Bauantragsplänen sollten die festgesetzten Laubbäume (Standort, Art, Qualität) der Pflanzgebote (oder erhaltene hochstämmige Laubbäume) und Art und Umfang befestigter Flächen sowie die Vegetationsflächen dargestellt werden.

### 4.2 Baumreihe Fl. Nr. 1759

Auf dem östlich anschließenden Grundstück Fl. Nr. 1759 befindet sich grenznah eine Baumreihe überwiegend aus (Schwarz-)Kiefern. Bei Abgrabungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1758/3 soll deren Standsicherheit beachtet werden. Auf die Richtlinie zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen (RSBB) und DIN 18920 wird hingewiesen.

## 5. Rechtliche Hinweise

Grundlage der Kartendarstellung sind Daten der Geodatendienste der Bayerischen Vermessungsverwaltung vom 01.10.2024.

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert

## 6. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Theilheim hat in der öffentlichen Sitzung vom 04.11.2024 die Aufstellung der Entwicklungssatzung "Oberer Kirchberg" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Entwicklungssatzung in der Fassung vom 04.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB nach den Vorschriften des § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.11.2024 bis 20.12.2024 beteiligt. Die Beteiligung wurde durch Änderung in eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 01.04.2025 mit Schreiben vom 10.04.2025 bis 05.05.2025 wiederholt.
3. Der Entwurf der Entwicklungssatzung in der Fassung vom 04.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2024 bis 20.12.2024 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 01.04.2025 im Zeitraum vom 10.04.2025 bis 05.05.2025 wiederholt.
4. Die Gemeinde Theilheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.05.2025 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.04.2025 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Theilheim, den .....

(Siegel)

.....  
Ruf, 1. Bürgermeisterin

5. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Theilheim, den .....

(Siegel)

.....  
Ruf, 1. Bürgermeisterin

<b>Gemeinde Theilheim</b> Einbeziehungssatzung "Oberer Kirchberg" <small>gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB</small>	
	
M 1 : 1.000	
aufgestellt: 04.11.2024 geändert: 01.04.2025	bearbeitet: Wegner/Röhl gezeichnet: Röhl geprüft: Wegner
WEGNER STADTPLANUNG	Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiergartenstraße 46-97209 Veilschheim Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de