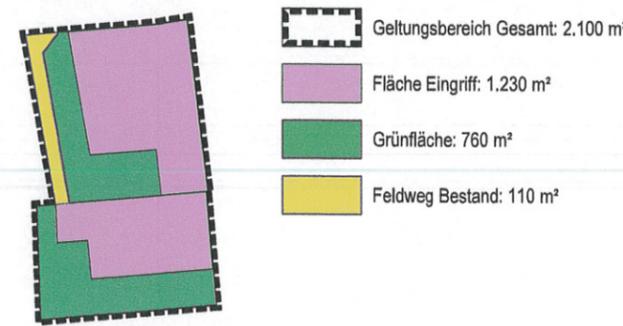




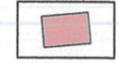
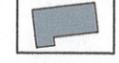
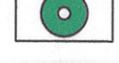
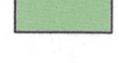
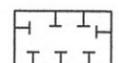
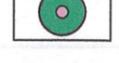
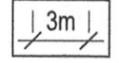
EINBEZIEHUNGSSATZUNG
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Edenhausen, Feldstraße für die Fl.Nr. 422 (TF) und
423 (TF) der Gemarkung Pichl“

TEIL A PLANZEICHNUNG

<p>Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche</p>  <p>Geltungsbereich Gesamt: 2.100 m² Fläche Eingriff: 1.230 m² Grünfläche: 760 m² Feldweg Bestand: 110 m²</p>	<p>Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs</p> <p>EINGRIFFSREGELUNG - AUSGLEICHSAKTOR</p> <p>Einordnung in Matrix</p> <p>Bestand Eingriffsfläche: Bisherige Nutzung: Garten / Grünfläche intensiv genutzt -> Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)</p> <p>Eingriffsschwere: Typ B (geringer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)</p> <p>-> Feld B I : 0,2 - 0,5 (Spanne Kompensationsfaktor) -> Aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: - Bestandsschutz für bestehende Obstgehölze - Ausgleichspflanzung für den zu fällenden Obstbaum - Durch die Festsetzung privater Grünflächen wird die dauerhafte Sicherung eines klar definierten Ortsrandes gewährleistet (Landschaftsbildgliederung) - Ökologisch optimierte Planung (keine Inanspruchnahme naturschutzfachlich wertvoller Lebensräume)</p> <p>-> wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angenommen.</p>	<p>EINGRIFFSREGELUNG - AUSGLEICHSBEDARF</p> <p>Ausgleichsflächenbedarf</p> <p>1.230 m² x 0,3 = 369 m² gerundet 370 m²</p> <p>Die Ausgleichsfläche wird intern, auf den Flnr. 422 und 423, Gmk. Pichl, angelegt.</p>
---	---	---

LEGENDE

-  Geltungsbereich
-  Baugrenze
-  Gebäude Neuplanung - Schemabaukörper
-  Gebäude Bestand
-  Fläche für den Verkehr - Zufahrt
-  Bäume Bestand - zu erhalten
-  Bäume Bestand - Fällung
Ersatzpflanzung im Rahmen der Begrünung
-  Einzelbäume Neupflanzung
-  Heckenpflanzung
Breite 4m - 2reihig / Breite 2m - 1reihig
-  Eingrünung - Anlage extensiv genutzte Grünfläche
Flnr. 423: ca. 150 m²
Flnr. 422: ca. 230 m²
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Anlage einer Obstbaumwiese
Flnr. 423: ca. 190 m²
Flnr. 422: ca. 180 m²
-  Obstbäume Neupflanzung (Maßnahme für den Ausgleich)
Lokalsorten bevorzugt!
-  Ansaat Extensivwiese (Maßnahme für den Ausgleich)
(z.B. Saatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland, Fa. Rieger-Hofmann GmbH)
- 423** Flurnummer
-  Vermaßung



Markt Aindling
 Aindling, den 13. Juni 2013
 Tomas Zinnecker
 1. Bürgermeister



Projekt/ Planbezeichnung		Projektnummer
EINBEZIEHUNGSSATZUNG "Edenhausen, Feldstraße für die Fl.Nr. 422 (TF) und 423 (TF) der Gemarkung Pichl" FASSUNG VOM 14.05.13		12 2 014
Auftraggeber		Plannummer
Frau Heike Tschsch Kiefernweg 12 86447 Aindling		01
Herr Jürgen Heindl 86647 Buttenwiesen/Frauenstetten		Gez. CH
Planverfasser		Datum gez.
herb stadtplanung + landschaftsarchitektur walter herb am berg 29 - 86672 thierhaupten fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49 walter.herb@t-online.de - www.herb-larc.de		14.05.13
		Datum gepr.
		14.05.13
		Maßstab
		1:500
		Planformat
		Din A3 (297x420mm)



EINBEZIEHUNGSSATZUNG
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

**„Edenhausen, Feldstraße für die Fl.Nr. 422 (TF) und
423 (TF) der Gemarkung Pichl“**

TEIL B SATZUNG

SATZUNG

Über die Festsetzung von Grenzen für Vorhaben mit Wohnbebauung im Außenbereich im Anschluss und Zusammenhang an den bebauten Ortsrand für die Teilflächen 422 und 423 im Ortsteil Edenhausen des Marktes Aindling.

vom 14.05.2013

Der Markt Aindling erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO – (BayRS 2132-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 1 des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG - folgende Einbeziehungssatzung:

„Edenhausen, Feldstraße für die Fl.Nr. 422 (TF) und 423 (TF) der Gemarkung Pichl“

Die Grundstücke mit den Flurnummern 422 und 423, Gemarkung Pichl, werden für Vorhaben mit Wohnbebauung im Außenbereich im Anschluss an den bebauten Ortsrand im Ortsteil Edenhausen des Marktes Aindling festgesetzt. Die Erschließung der beiden Grundstücke und die Rahmenbedingungen sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Grenze des Geltungsbereiches dieser Satzung ist auf der beiliegenden Planzeichnung vom 14.05.2013, Maßstab 1:500, gekennzeichnet. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst zwei Baufenster und Flächen, für die eine Bepflanzung vorgesehen ist.

§ 2 Zulässige Bebauung

Jedes Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches ist mit einem freistehenden Einzelhaus bebaubar. Je Wohnhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ darf 0,3 nicht überschreiten.

§ 4 Bebaubarkeit, Baugrenzen

Die Bebaubarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung richtet sich nach § 34 BauGB. Wohngebäude dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze (Baufenster) errichtet werden. Außerhalb der Baugrenzen sind verfahrensfreie Garagen und Nebengebäude als auch Garagen und Gebäude welche in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden dürfen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Hierfür ist ein eigener Antrag zu stellen.

§ 5 Firsthöhe

Die Höhe von OK FFB EG bis höchste Firsthöhe darf 8,75 nicht überschreiten.

§ 6 Höhe der Gebäude, Bezugspunkt

Die OK FFB EG darf max. 0,20 m über dem höchst gelegenen Straßenniveau der Feldstraße, mit Flur-Nr. 419 parallel zur östlichen Grundstücksseite des jeweiligen Baugrundstücks liegen. Dieser Bezugspunkt ist im Bauantrag mit Höhe über NN anzugeben.

§ 7 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse.

§ 8 Dächer

Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig.
Für Garagen und Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.

§ 9 Grünordnung

Entlang der zur freien Landschaft gelegenen Grenzen der Teilflächen der Grundstücke 422 und 423 wird im Westen eine Bepflanzung mit Einzelbäumen und Feldhecken festgesetzt (s. Lageplan).

Entlang der zur freien Landschaft gelegenen Grenze der Teilfläche des Grundstückes 422 im Süden wird eine Bepflanzung mit Einzelbäumen festgesetzt (s. Lageplan).

An den Grundstücksgrenzen im Westen und Süden werden Grünstreifen mit extensiver Nutzung ausgewiesen. Eine Mahd erfolgt max. zwei- bis dreimal jährlich. Es erfolgen keine Düngung und kein Pflanzenschutz.

Die durch Planzeichen oder Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 6 Monate nach Bezug der Wohngebäude vorzunehmen.

Die Bepflanzung hat im gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zum Nachbargrundstück zu erfolgen. Bei der Pflanzung von Gehölzen mit einer potentiellen Wuchshöhe von mehr als 2 m Höhe ist ein Grenzabstand zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen von 4 m einzuhalten.

Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Neben Obstgehölzen (Halb- und Hochstämme) sind insbesondere die folgenden heimischen Laubbäume und Sträucher zu bevorzugen.

Alle zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall artgleich nachzupflanzen.

Pflanzliste:

Sträucher:

Kleinbäume und Großsträucher Wuchsklasse III		v.Str.,60-100
Corylus avellana	-	Haselnuss
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Crataegus-Arten	-	Rotdorn-Arten
Euonymus europaeus	-	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus sylvestris	-	Holzapfel

Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Sträucher klein/mittelgroß v.Str., 60-100

Rubus ssp.	-	Brombeer-, Himbeer-Wildarten
Rosa ssp.	-	Einheimische Wildrosen

Bäume:

Bäume Wuchsklasse 1 mind. H., 3xv., StU. 16-18

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	-	Gemeine Rosskastanie
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnussbaum
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Bäume Wuchsklasse 2 mind. H., 3xv., StU. 16-18

Obstbäume, bevorzugt Lokalsorten

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus-Arten	-	Rotdorn-Arten
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	-	Holzbirne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus intermedia	-	Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind unzulässig. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten.

§ 10 Ausgleichsflächen

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von gerundet 370 m² notwendig.

Diese Flächen werden innerhalb des Geltungsbereiches angelegt und vertraglich geregelt. Die Berechnung erfolgt nach dem Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzende Fassung)“.

Auf der Flnr. 422 wird eine Ausgleichsfläche von ca. 180 m² und auf der Flnr. 423 eine Ausgleichsfläche von ca. 190 m² angelegt.

Die Ausgleichsflächen werden als Extensivwiese angelegt und gepflegt. Eine Mahd erfolgt max. ein- bis zweimal jährlich. Es erfolgen keine Düngung und kein Pflanzenschutz. Es werden Obstbaumpflanzungen, Einzelbaumpflanzungen, teilweise auch Heckenpflanzungen, vorgenommen (s. Planzeichnung). Hierbei sind vorwiegend lokale Obstbaumsorten und ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden.

Pflanzliste s. § 9.

Die Herstellung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen ist durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Marktgemeinde Aindling sowie einer Reallast zur Sicherung der Mahd zu Gunsten der Marktgemeinde Aindling zu sichern.

§ 11 Ausfertigung, Inkrafttreten und Bekanntmachung

Markt Aindling, den **1.3. Juni 2013**

.....
Tomas Zinnecker
Erster Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zu der
Einziehungssatzung wurde
ortsüblich bekannt gemacht

am **1.4. Juni 2013**

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.



EINBEZIEHUNGSSATZUNG
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

**„Edenhausen, Feldstraße für die Fl.Nr. 422 (TF) und
423 (TF) der Gemarkung Pichl“**

TEIL C HINWEISE

C. HINWEISE

1. Erschließung

Die Zufahrt zu den Grundstücken 422 und 423 wird über die im Plan dargestellten, asphaltierten Zufahrtswege sichergestellt.

2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

3. Entwässerung/Hangschichtwasser

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 zur Versickerung zu bringen. Bei Einhaltung der Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

4. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die von angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen

5. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Umgriff der Ortsrandsatzung nicht bekannt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel 08271/81570, Fax 08271/815750) anzuzeigen.

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimm 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.

6. Abfallentsorgung

Aufgrund einer fehlenden Wendeplatte sind jegliche Behälter zur Abfallentsorgung zur Entleerung, bzw. Entsorgung an der Feldstraße aufzustellen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.07.2012 die Aufstellung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

am 21.01.2013

Vorentwurf

2. Frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf) nach § 3 Abs. 1 BauGB

a) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Bürger)

vom 29.01.2013 bis 13.02.2013

b) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

vom 29.01.2013 bis 13.02.2013

c) Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

vom 29.01.2013 bis 13.02.2013

Entwurf

3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde hat den Entwurf gebilligt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte.

am 19.03.2013

4. Beteiligung am Entwurf

a) Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Bürger)

vom 20.03.2013 bis 23.04.2013

b) Die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

vom 20.03.2013 bis 23.04.2013

5. Behandlung der Anregungen / Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB

am 14.05.2013

6. Satzungsbeschluss

am 14.05.2013

7. Mitteilung der Prüfergebnisse an Beteiligte nach § 3 Abs. 2

am 22.05.2013

8. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

am **14. Juni 2013**

Markt Aindling, den **15. Juni 2013**

.....
Tomas Zinnecker
1. Bürgermeister

