



## P R Ä A M B E L

Der Markt Aindling erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 und des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO (BayRS 2020-1-1-I) und Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz –BayNatSchG (BayRS 791-1-1-U)

die  
**S A T Z U N G**  
**„An der St.-Ulrich-Straße, Fl.-Nr. 552/3 u. 569 Teilfl.  
in Eisingersdorf“**

über die Festsetzung von Grenzen für den im  
Zusammenhang bebauten Ortsbereich in  
**EISINGERSDORF**  
in der Gemarkung Pichl  
in der Fassung vom 31.10.2011

### § 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches sind auf beiliegender Flurkarte, M 1:1000, festgesetzt. Diese Karte ist Bestandteil der Satzung.  
Die Fläche des Grundstücks Fl.Nr 552/3 und die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr 569 der Gemarkung Eisingersdorf liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches.

### § 2

Es ist nur ein Einzelhaus mit maximal 3 Vollgeschossen zulässig, wobei das 3. Vollgeschoß im Dachraum liegen muss (E+1+D).

### § 3

Die Dachform für Hauptgebäude wird als Satteldach festgesetzt. Anbauten und Nebengebäude können mit einem Pultdach ausgeführt werden.  
Die Dachneigung für Hauptgebäude muss 25 - 48 Grad betragen.  
Für Anbauten und Nebengebäude kann die Dachneigung bis auf 10 Grad verringert werden.

#### § 4

Für die Abstandsflächen der Gebäude gilt Art. 6 BayBO ohne abweichende Regelung der Abstandsflächen.

#### § 5

Der höchste Gebäudepunkt darf maximal 15 m über dem Höhenbezugspunkt liegen der in der Planzeichnung gekennzeichnet ist.

#### § 6

Wegen des Eingriffes in Natur und Landschaft wird als Ausgleichsmaßnahme die gekennzeichnete Fläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 569 der Gemarkung Eisingersdorf gewählt.  
Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte und in der Begründung aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden hiermit gemäß § 9 Abs. 1a BauGB der vorliegenden Ortsrandsatzung zugeordnet.  
Weiters dazu siehe BEGRÜNDUNG, 5. Bewertung und Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt.

#### § 7

Im Übrigen richtet sich die Bebauung der in § 1 genannten Grundstücke nach § 34 BauGB.

#### § 8

Vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Aindling

Aindling, den .....

*(Siegel)*

.....  
Tomas Zinnecker,  
1. Bürgermeister

## **HINWEISE:**

### 1. Immissionsschutz:

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlichen Betrieben können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen.

### 2. Wasserrechtliche Maßnahmen:

- 2.1 Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass ein Anschluss an den Abwasserkanal nicht erfolgen darf.
- 2.2 Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i.d.F.v. 11.09.2008 (GVBl. Nr.21/2008 S. 777) und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 (AIIMBl. Nr. 1/2009 S. 4) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.
- 2.3 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.

### 3. Denkmalschutz

Bei unvermuteten Bodenfunden (z.B. Knochen, Scherben, Mauerreste) gemäß Art. 8 DSchG ist der Fundort sowie der Fund selbst unverändert zu belassen und der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg unverzüglich anzuzeigen.

**Art 8 Abs. 1 DSchG:** Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art 8 Abs. 2 DSchG:** 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.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail:[wolfgangczysz@blfd.bayern.de](mailto:wolfgangczysz@blfd.bayern.de) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 4. Bodenschutz

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

## **BEGRÜNDUNG:**

### **1. Planung**

Dem Markt Aindling liegt ein Antrag auf Bebauung des gekennzeichneten Teilbereichs des Grundstücks Fl.Nr 552/3 und einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr 569, der Gemarkung Pichl, vor.

Die Planung war erforderlich, um die rechtsverbindlichen Voraussetzungen für die ortsgestalterische und bauliche Ordnung des im Plan begrenzten Gebietes zu schaffen.

Aufgabe der Gemeinde ist es, einheimischen Bürgern die Möglichkeit einer Bebauung im Ortsbereich zu geben. Die Zielsetzung ist dabei, den Flächenverbrauch durch die Ausweisung von neuen Baugebieten möglichst gering zu halten und innerörtliche Baulücken zu schließen. Dazu ist es auch erforderlich, die Ortsränder kontrolliert zu bebauen.

Das betreffende Grundstück war im Bereich der Fl.Nr. 552/3 bereits einmal bebaut. Teile der Gebäudefundamente sind noch vorhanden. Die geplante Bebauung überschreitet die Grenze des ehemals bebauten Grundstücks nur teilweise und stellt eine kleine Ortserweiterung dar. Das geplante Bauvorhaben kann daher begründet befürwortet werden.

### **2. Verkehrsmäßige Erschließung**

Das Baugrundstück wird von der St.-Ulrich-Straße aus erschlossen.

### **3. Versorgung/Entsorgung**

#### **3.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde.

#### **3.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das gemeindliche Kanalsystem mit zentraler Kläranlage.

### **4. Fachstellen**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wird durchgeführt.

## **5. Bewertung und Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

Erfassung nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ :

### **5.1 Planungsvoraussetzungen**

Für die Ortsrandsatzung wird eine Ausgleichsmaßnahme erbracht.

### **5.2 Vorhabentyp**

Bei den geplanten Baugrundstücken (Fl.Nr.552/3 u. Fl.Nr.569 Teilfl.) und der umliegenden Umgebung handelt es sich dem Charakter nach um ein Dorfgebiet.

Wie aus dem Lageplan ersichtlich, handelt es sich um ein Ortsrandgebiet.

Die geplante Bebauung mit einem Einfamilienhaus ergibt eine GRZ kleiner als 0,3.

### **5.3 Schutzgut Arten und Lebensräume**

Die geplanten Flächen werden derzeit als intensives Grünland (Wiese) genutzt und haben für die Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung.

### **5.4 Schutzgut Boden**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen, einer geringen überbaubaren Grundfläche durch ein Einfamilienhaus und einer Verpflichtung zur geringen Bodenversiegelung ist die Versiegelung des Bodens begrenzt.

### **5.5 Schutzgut Wasser**

Die Baukörper haben einen ausreichenden Abstand zum Grundwasser und dringen nicht ins Grundwasser ein. Quellwasser und wasserführende Schichten bleiben unberührt. Eine Versickerung des Niederschlagwassers ist vorgesehen.

### **5.6 Schutzgut Luft/Klima**

Durch die Planung werden Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete nicht beeinträchtigt.

### **5.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Die geplante Bebauung grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung im Westen an. Im Norden -auf der gegenüber liegenden Straßenseite- befindet sich eine durchgehende Bebauung.

Sie greift deshalb nicht in neue Freiräume ein. Das Landschaftsbild wird deshalb nicht beeinträchtigt.

### **5.8 Bewertung und Ermittlung der Maßnahme**

#### **5.8.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme der neu geplanten Bereiche):**

#### **5.8.2 Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung :**

Gesamte Fläche als intensiv genutztes Grünland : Gebiete geringer Bedeutung ⇨ Kategorie I

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung:

Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung (Eingriffsschwere):

Für das Gebiet ist eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorgesehen.

Einstufung: Gesamter Bereich : Typ B 1  
Festlegung der Kompensationsfaktoren:  
gesamter Bereich                      0,2 - 0,5

Die Kompensationsfaktoren werden durch die vor genannten Maßnahmen gem. 5.1 bis 5.7 wie folgt gemindert:

gesamter Bereich                      0,2 - 0,5                       $\Rightarrow$  0,35

#### 5.8.3 Ermittlung der Flächen, für die ein Ausgleich erforderlich ist:

Fläche gesamtes Baugrundstück (digital ermittelt) =	978 m <sup>2</sup>
ermittelte Fläche mit erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	978 m <sup>2</sup>

#### 5.8.4 Berechnung der Ausgleichsflächen:

ermittelte Ausgleichsfläche =  $978 \text{ m}^2 \times 0,35 =$                       342 m<sup>2</sup>

#### 5.8.3 Gestaltung und Pflege der Ausgleichsfläche :

Bei der geplanten Obstwiese sind je 50 m<sup>2</sup> Fläche ein heimischer standortgerechter Obstbaum, Hochstamm, Stammhöhe mindest 160 cm, Stammumfang mindest 12 cm, zu pflanzen. Die Obstwiese ist mindestens 1 x jährlich zu mähen (1. Mahd nach dem 15. Juni). Das Mähgut ist abzutransportieren.

#### 5.9 **Abschließende Bewertung**

Das Baugebiet hat durch die derzeitige Nutzung als intensives Grünland eine sehr geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Durch die Festsetzung der bebaubaren Flächen werden die entstehenden Baukörper unmittelbar an die bereits bestehende Bebauung gerückt und angegliedert.

Durch die festgesetzte Begrünung wird das Landschaftsbild aufgewertet und der Eingriff durch die geplante Bebauung wesentlich minimiert.

Mit der Erbringung einer Ausgleichsfläche von 344 m<sup>2</sup> und durch die Herstellung einer Obstwiese ist eine erforderliche Aufwertung gegeben.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 5.10 **Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung:**

Die Umwelt schützenden Belange dieser Bauleitplanung wurden gemäß § 1a Baugesetzbuch ordnungsgemäß in Abwägung gebracht.

Die Schaffung der erforderlichen Ausgleichsflächen am Geltungsbereich des Plangebietes ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ausreichend gesichert.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Ortsrandsatzung wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 S. 1, Nr. 2 u. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - 1a. Eine erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....
  
2. Der Markt Aindling hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom .....die Ortsrandsatzung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
  
3. Die Ortsrandsatzung wurde am ..... gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die Ortsrandsatzung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Ortsrandsatzung eingesehen werden kann.  
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Markt Aindling

Aindling, den

(Siegel)

.....  
Tomas Zinnecker  
1. Bürgermeister