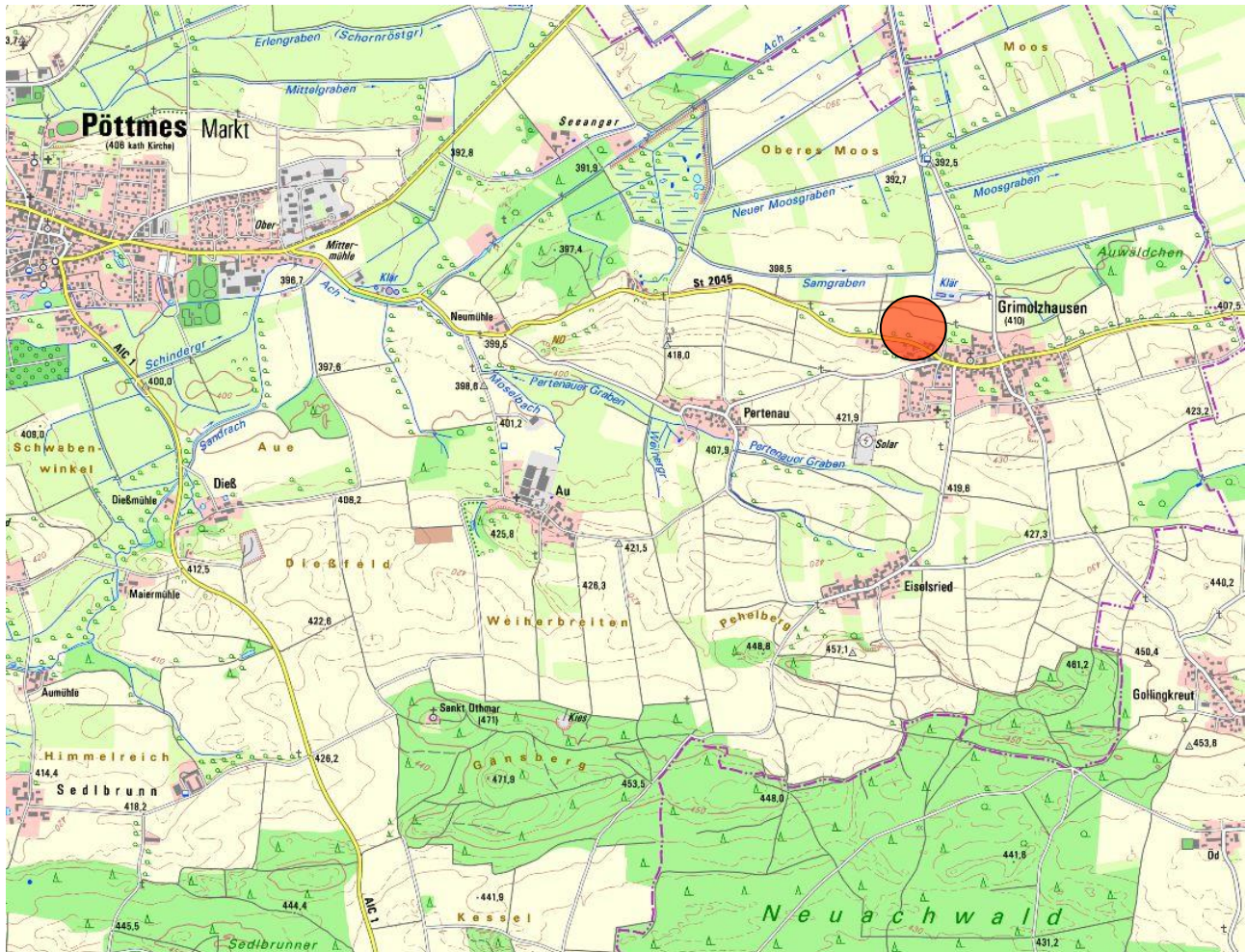


# MARKT PÖTTMES



## Einbeziehungssatzung Grimolzhausen

„Flur-Nr. 278 TF, Gmkg. Grimolzhausen“



Übersicht maßstabslos

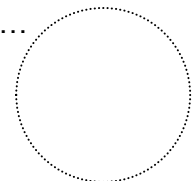
## PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 15.09.2020

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88  
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de  
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

Markt Pöttmes, den .....



.....  
Mirko Ketz,  
Erster Bürgermeister



## **TEIL B SATZUNGSTEXT**

Der Markt Pöttmes erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115) folgende

### **Einbeziehungssatzung Grimolzhausen**

**„Flur-Nr. 278 TF, Gmkg. Grimolzhausen“**



## **1 INHALT DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

Für das Baugrundstück Flur-Nr. 278 TF Gmkg. Grimolzhausen gilt die von

brugger\_landschaftsarchitekten\_stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach

Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88

E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 15.09.2020, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Einbeziehungssatzung bildet.

## **2 GELTUNGSBEREICH**

Die Einbeziehungssatzung bezieht sich auf eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 278 der Gemarkung Grimolzhausen. Der Bereich zur Einbeziehung ist in der Planzeichnung durch die schwarze Geltungsbereichslinie gekennzeichnet.

## **3 FESTSETZUNGEN**

Die Bebauung im Einbeziehungsbereich richtet sich nach den nachfolgend genannten Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 BauGB.

### **3.1 Überbaubare Fläche**

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die überbaubare Fläche für Hauptgebäude und Garagen fest.

### **3.2 Bauweise**

Zulässig ist ein Einzelhaus zur Wohnnutzung mit Garage. Die Dächer sind als Satteldach herzustellen. Die Anzahl der Wohnungen wird für das Hauptgebäude auf zwei begrenzt.

### **3.3 Stellplätze**

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Pöttmes in der gültigen Fassung. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

### **3.4 Schallschutz**

Für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind am Wohnhaus passive Schallschutzmaßnahmen durch baulichen Schallschutz nach DIN 4109:2016-07 -Schallschutz im Hochbau an die Luftschalldämmung der Außenbauteile, insbesondere Fenster, Rolladenkästen, Außentüren, Wände, Dächer, Lüftungseinrichtungen zu ergreifen.

Der Schallschutz ist mindestens entsprechend den nachfolgend genannten maßgeblichen Außenlärmpegeln und den daraus resultierenden Schalldämm-Maßen der Außenbauteile auszuführen.

#### Südfassade:

Maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  nach DIN 41091:2016-07 67 dB(A)

#### Ost- und Westfassade:

Maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  nach DIN 4109:2016-07 58 dB(A)

Schutzbedürftige Räume mit Schlafnutzung, die keine Lüftungsöffnung zu einer der Staatstraße 2045 abgewandten Fassadenseiten aufweisen, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu be- und entlüften.



## 4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)

Die Fläche ist zu 30 % mit Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume der 1. Pflanzklasse sind in ihrer Anzahl zu pflanzen. Die Lage der Standorte kann verschoben werden. Alternativ können für einen Baum der 1. Pflanzklasse zwei Heister verwendet werden.

Innerhalb der Flächen sind Maßnahmen zum Versickern von Niederschlagswasser oder zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser (Mulden / Wall) zulässig.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind mit der Errichtung der Gebäude bzw. spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode herzustellen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

### Baugrundstück

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. „Kies- oder Schotterflächen“ stellen keine gärtnerische Nutzung dar.

Der zum Erhalt festgesetzte Kirschbaum ist dauerhaft zu sichern und bei Ausfall gleichwertig innerhalb eines Jahres auf dem Grundstück zu ersetzen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 zu ergreifen.

### Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Auf der Fläche sind Heckenstrukturen mit den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen auf mindestens 200 m<sup>2</sup> mit Arten der nachfolgenden Liste zu pflanzen. Ein Baum der 1. Pflanzklasse kann durch zwei Heister ersetzt werden. Die Fläche darf nicht eingezäunt werden. Temporäre Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss sind zulässig.

Die zwischen den Gehölzpflanzungen verbleibende Fläche ist als Wiese herzustellen und max. zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Düngemittel oder Pestiziden ist nicht zulässig.

Innerhalb der Flächen sind Maßnahmen zum Versickern von Niederschlagswasser oder zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser (Mulden / Wall) zulässig.

Die Pflanzung ist spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hochbauten herzustellen und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Bei Ausfall von Gehölzen sind diese innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

### Gehölzarten und Qualitäten (autochthones Pflanzmaterial soweit verfügbar)

#### (1) Bäume 1. Pflanzklasse

|                     |   |
|---------------------|---|
| Mindestqualität:    | 3 x v., STU 12 - 14 cm,<br>bzw. Sol. H. 250-300 cm B. 60-100 cm |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn  |
| Carpinus betulus    | Hainbuche   |
| Juglans regia       | Walnuss   |
| Prunus avium        | Vogel-Kirsche   |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche   |
| Tilia cordata       | Winter-Linde  |
| Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde  |

#### (2) Heister

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| Mindestqualität:    | Heister, 2 x v., 150 - 200 cm |
| Acer campestre      | Feld-Ahorn                    |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn                    |
| Betula pendula      | Weiß-Birke                    |
| Carpinus betulus    | Hainbuche                     |



|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Fagus sylvatica | Rot-Buche     |
| Prunus avium    | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur   | Stiel-Eiche   |

**(3) Sträucher**

|                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Mindestqualität:            | Str., verpflanzt, H 60-100 cm |
| Cornus mas                  | Kornelkirsche                 |
| Cornus sanguinea            | Hartriegel                    |
| Corylus avellana            | Hasel                         |
| Cydonia oblonga             | Quitte                        |
| Crataegus monogyna          | Engrifflicher Weißdorn        |
| Euonymus europaeus          | Pfaffenhütchen                |
| Ligustrum vulgare           | Liguster                      |
| Lonicera xylosteum          | Rote Heckenkirsche            |
| Mespilus germanica          | Mispel                        |
| Rosa glauca                 | Hecht-Rose                    |
| Sambucus nigra              | Schwarzer Holunder            |
| Beerenobst (Anteil max. 5%) |                               |

**5 HINWEISE****5.1 Kommunale Abfallwirtschaft**

Die Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an der Pöttmeser Straße bereitzustellen.

**5.2 Erschließung**

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über Pöttmeser Straße (ST 2045). Sämtliche Grundstückszufahrten sind nach den anerkannten Regeln der Technik und in Abstimmung mit dem Markt Pöttmes auf Kosten der Grundstückseigentümer herzustellen.

Für die Zufahrt zur Staatsstraße sind folgende Anforderungen einzuhalten:

**Zufahrt**

Die Zufahrt ist staubfrei zu befestigen und durch entwässerungstechnische Maßnahmen so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser der Staatsstraße zufließen kann.

Die neue Zufahrt zur Straße ist spätestens bis zur Bezugsfertigkeit bzw. Inbetriebnahme der baulichen Anlage wie folgt herzustellen:

- Zufahrtsbreite ca. 4,00 m.
- Staubfreie Befestigung auf die volle Breite und auf mind. 10 m Länge ab Fahrbahnrand
- Ab Fahrbahnrand mit 2,5 % zum Baugrundstück fallend.

**Entwässerung**

- Die Entwässerung der Straße muss gewährleistet sein. Dach-, Parkplatz-, Hof- und sonstige Abwässer dürfen dem Straßengrund nicht zugeleitet werden.

**Sichtdreieck - Anfahrtssicht**

- An der Zufahrt ist ein 3 m / 70 m breites Sichtfeld freizuhalten. Dieses Sichtfeld ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

**Allgemein:**

- Für das Herstellen von Anschlüssen an die innerhalb der Staatsstraße 2045 liegenden Versorgungsleitungen ist die besondere Erlaubnis des Staatlichen Bauamt Augsburg, Burgk-mairstraße 12, 86152 Augsburg schriftlich einzuholen.



- Das Staatliche Bauamt Augsburg macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser erfolgt durch die entsprechenden Einrichtungen des Marktes Pöttmes bzw. des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Arnbachgruppe.

Der Anschluss zur Stromversorgung wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, erfolgt die Aufstellung von Kabel- und Verteilerschränke auf dem Baugrundstück und im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit weiteren Sparten.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

### **5.4 Entwässerung**

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen, das nicht durch gewerblichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, 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.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich der Einbeziehungssatzung für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

### **5.5 Grundwasser / Oberflächenwasser**

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird grundsätzlich empfohlen, sämtliche Gebäudeöffnungen so auszuführen, dass kein abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte etc. sollten dafür ausreichend über dem vorhandenen Gelände errichtet und die umgebende Freifläche so profiliert werden, dass Niederschlag schadlos abfließen kann.

### **5.6 Freiflächengestaltungsplan**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein fachlich fundierter Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Bepflanzung der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die detaillierte Herstellung (z.B. konkrete Festlegung des



Saatgutes, Pflanzqualität und Sorten der Bäume etc.) und Pflege der Ausgleichsfläche muss ebenfalls Teil dieser Fachplanung sein.

## 5.7 Denkmalschutz

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.

Aufgefundene 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. Nimmt 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.

### 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 Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/815738, Fax 08271/815750, E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die dafür zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## 5.8 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten, geogene Bodenbelastungen

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-368, unverzüglich anzuzeigen.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

## 5.9 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer 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.

Landwirtschaftliche Tierhaltung mit entsprechenden Emissionen liegt im direkten Umgriff nicht vor.

## 5.10 Dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche befindet sich in Privateigentum und ist durch eine Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg, für die Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern. Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche für den Ausgleichszweck gesichert sein.



## 6 INKRAFTTRETEN

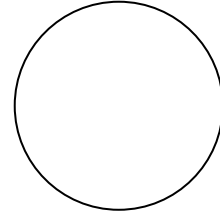
Die vorstehende Satzung in der Fassung vom ..... tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pöttmes, den .....

.....

Mirko Ketz

1. Bürgermeister







## Verfahrensvermerke

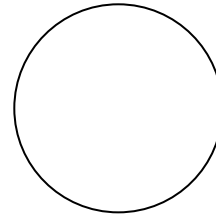
1. Der Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde vom Marktgemeinderat am 11.02.2020 gefasst und am 26.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen wurde mit Begründung in der Fassung vom 16.06.2020 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vom 07.07.2020 bis 10.08.2020 öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
3. Die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen wurde erneut mit Begründung in der Fassung vom 15.09.2020 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vom 06.10.2020 bis 09.11.2020 öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
4. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am ..... die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Pöttmes, den .....

.....

Mirko Ketz

1. Bürgermeister



5. Die Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die Einbeziehungssatzung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen 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.

Pöttmes, den .....

.....

Mirko Ketz

1. Bürgermeister

