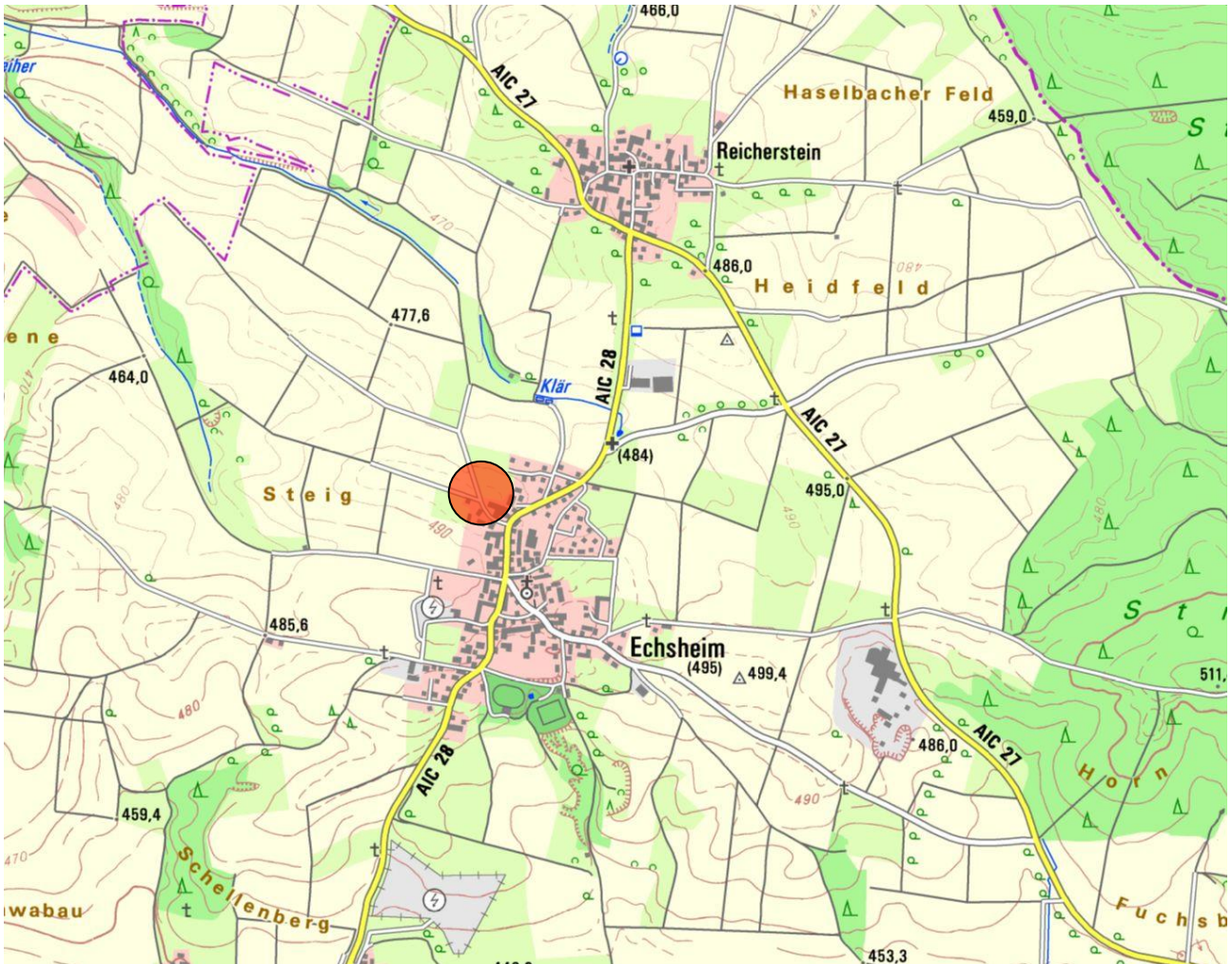


MARKT PÖTTMES



Einbeziehungssatzung Echsheim

„Flur-Nr. 342 TF, Gmkg. Echsheim“



Übersicht maßstabslos

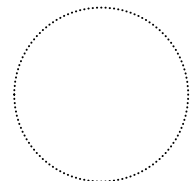
PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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 Echsheim

„Flur-Nr. 342 TF, Gmkg. Echsheim“



1 INHALT DER SATZUNG

Für das Baugrundstück Flur-Nr. 342 TF Gmkg. Echsheim 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. 342 der Gemarkung Echsheim. Der Bereich zur Einbeziehung ist in der Planzeichnung durch die schwarze Geltungsbereichslinie gekennzeichnet.

Die Ausgleichsfläche bildet nördlich der Einbeziehungsfläche einen eigenständigen Geltungsbereich aus.

3 FESTSETZUNGEN

Die Bebauung im festgesetzten 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 Anzahl der Wohnungen wird für Hauptgebäude auf zwei begrenzt.

Als Einfriedungen sind zur freien Landschaft ausschließlich Holzlattenzäune oder Stabgitterzäune ohne durchgehenden Sockel zulässig.

3.3 Gebäude

Gebäude sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Satteldächern zu errichten.

3.4 Stellplätze

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

3.5 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

Innerhalb der Baugrundstücke sind zusätzlich zur Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern je angefangener 400 m² ein Baum der 1. Pflanzklasse oder zwei Heister zu pflanzen.

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Schotter- oder Kiesflächen zählen nicht als gärtnerische Anlage und sind auf 0,5 m breite Traufstreifen begrenzt.

Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Die Fläche ist als Feldgehölz zu entwickeln und auf insgesamt 50% der Fläche mit Heister und zu bepflanzen. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen, die Fläche darf nicht dauerhaft eingezäunt werden.

Die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume sind mit Arten der nachfolgenden Liste zu pflanzen. Der Standort kann geringfügig verschoben werden. Pro Baum können auch zwei Heister gepflanzt werden. Insgesamt ist die Fläche zu 50% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Geschlossene Gehölzpflanzungen sind auf mind. 150 m² herzustellen.

Die Pflanzung ist in Tufts zu je 5 artgleicher Sträucher im Raster von 1 x 1 m herzustellen. Zur Ackerfläche ist bei der Pflanzung ein Abstand von 2 m einzuhalten.

Die restliche Fläche ist als Grünland anzusäen und als Altgrasbestand zu entwickeln. Die Grasbestände sind im zeitigen Frühjahr vor Beginn der Vegetationsperiode zu mähen, das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

Eine Einzäunung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig. Gegenüber der anschließenden Ackerfläche ist die Ausgleichsfläche dauerhaft mit Holzpfählen (Eiche oder Robinie, Ø 30 cm) oder Steinquader (Abstand 10-15 m) wirksam abzugrenzen und vor damit Bewirtschaftung und Befahren zu schützen.

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

Die Umsetzung der Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Gehölzarten und Qualitäten (autochthones Pflanzmaterial soweit verfügbar)

(1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität:	3 x v., STU 12 - 14 cm, 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
Obstbäume als Hochstamm (alte oder regionaltypische Sorten)	

(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
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Obstbäume als Hochstamm (alte oder regionaltypische Sorten)	

**(3) Sträucher**

Mindestqualität:	Str., verpflanzt, H 60-100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Engrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa glauca	Hecht-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Beerenobst

(Der Anteil von Beerenobst an der Bepflanzung darf 10% des Anteils an Sträuchern nicht überschreiten.)

4 HINWEISE**4.1 Kommunale Abfallwirtschaft**

Die Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an der Straße „Am Mühlgrund“ bereitzustellen.

4.2 Erschließung

Die Erschließung der Einbeziehungsfläche erfolgt über die Straße „Am Mühlgrund“. Dort befinden sich auch die Ver- und Entsorgungsleitungen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserver- und -Entsorgung anzuschließen.

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.

4.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im reduzierten Mischsystem. Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist daher auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern bzw. zurückzuhalten und gedrosselt an den Mischwasserkanal abzuleiten.

Zisternen zur Speicherung von Regenwasser können errichtet werden.

Die Herstellung von Mulden bzw. technischen Einrichtungen zur Versickerung ist auf dem Baugrundstück und umgebenden Grünflächen zulässig.

Es ist die Verordnung über die erlaubnisfrei schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV in der Fassung vom 01.01.2000, zuletzt geändert am 01.10.2008) sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

4.5 Grundwasser / Oberflächenwasser

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Geltungsbereich kein hoher Grundwasserspiegel vorliegt. Es wird aber grundsätzlich empfohlen, Keller, Kellereingänge und Lichtschächte so auszubilden, dass kein wild abfließendes Niederschlagswasser eindringen kann.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu 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.

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.

4.6 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.

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@bfd.bayern.de oder die dafür zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.7 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.

4.8 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 bzw. landwirtschaftlichen Tierhaltungs- oder Biogasanlagen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

4.9 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.

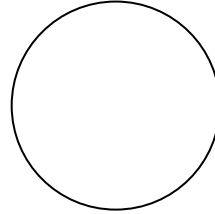
5 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung in der Fassung vomtritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pöttmes, den

.....

Mirko Ketz,
1. Bürgermeister





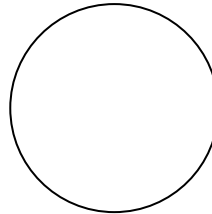
Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde vom Marktgemeinderat am 08.09.2009 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen wurde 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 bis öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
3. 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



4. Die Einbeziehungssatzung wurde amgemäß § 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

