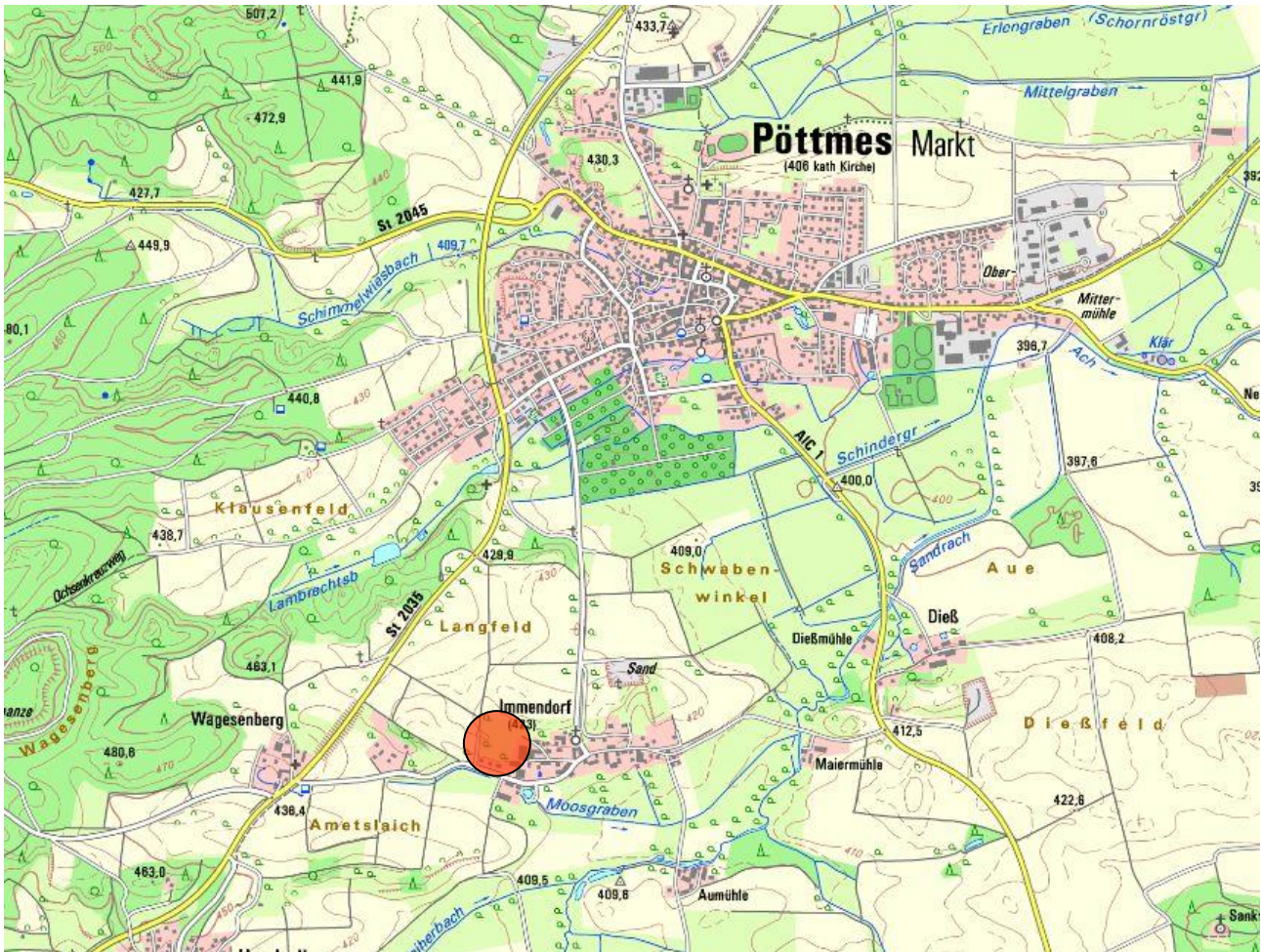


# MARKT PÖTTMES



## Erweiterung Ortsrandsatzung Immendorf

„Flur-Nr. 167 TF, Gmkg. Immendorf“



Übersicht maßstabslos

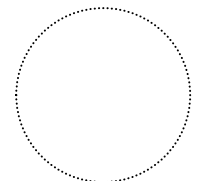
## PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 20.10.2020

**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, 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

### **Erweiterung Ortsrandsatzung Immendorf**

**„Flur-Nr. 167 TF, Gmkg. Immendorf“**



## **1 INHALT DER SATZUNG**

Für das Baugrundstück Flur-Nr. 167 TF Gmkg. Immendorf 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 20.10.2020, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Einbeziehungssatzung bildet.

## **2 GELTUNGSBEREICH**

Die Erweiterung der Satzung bezieht sich auf eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 167 der Gemarkung Immendorf. Der Bereich zur Einbeziehung ist in der Planzeichnung durch die schwarze Geltungsbereichslinie gekennzeichnet.

## **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 sind Einzelhäuser zur Wohnnutzung mit Garage. Die Anzahl der Wohnungen wird für Hauptgebäude auf zwei begrenzt. Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu errichten.

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

### **3.3 Gebäudehöhe**

Die Firsthöhe des Hauptgebäudes darf die in der Planzeichnung abgebildeten Höhen in Meter ü NN nicht überschreiten.

### **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 25% 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 Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser (Mulden / Wall) zulässig.

Die Fläche darf nicht eingezäunt werden.

Innerhalb der südlich der privaten Verkehrsfläche gelegenen Fläche zum Anpflanzen kann die Pflanzdichte reduziert werden, wenn dies für Entwässerungsmaßnahmen erforderlich ist.



### Baugrundstück

Innerhalb der Baugrundstücke sind jeweils zwei Bäume der 1. Pflanzklasse oder vier Heister zu pflanzen. Die in der Planzeichnung abgebildeten Standorte können angerechnet werden. 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 extensives Grünland zu entwickeln und mit 11 Bäumen oder 22 Heister nachfolgender Liste zu bepflanzen. Für das Grünland ist eine zweischürige Mahd ab Mitte Juni / Anfang September durchzuführen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Fläche darf nicht eingezäunt werden. Temporäre Zäune bei Beweidung sind möglich. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen.

### 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	

#### **(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
Obstbäume als Hochstamm	

#### **(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	

(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 Ortsdurchfahrtsstraße bereitzustellen.

### **4.2 Erschließung**

Die Erschließung der Einbeziehungsfläche erfolgt über den öffentlichen Weg auf Fl.-Nr. 213 und über eine private Verkehrsfläche. Die private Verkehrsfläche ist nach den anerkannten Regeln der Technik und in Abstimmung mit dem Markt Pöttmes auf Kosten der Grundstückseigentümer herzustellen.

### **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**

In Immendorf liegt ein Trennsystem zur Entwässerung vor. Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist in Regenwasserzisternen mit Überlauf zu speichern und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Das Speichervolumen beträgt mind. 6 m<sup>3</sup>, das temporäre Speichervolumen mindestens 4 m<sup>3</sup>. Die Drosselung in den Regenwasserkanal ist auf 1 l/s auszulegen.

Eine Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser ist zum Schutz von Unterliegern nicht gestattet, außer die schadlose Versickerung wird durch ein Baugrundgutachten bestätigt.

### **4.5 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.

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.

### **4.6 Freiflächengestaltungsplan**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein fachlich fundierter Freiflächengestaltungsplan mit allen baulichen Anlagen, Höhenplanungen sowie Darstellung der Bepflanzung der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die konkrete Herstellung (z.B. konkrete Festlegung des Saatgutes, Pflanzqualität und Sorten der Bäume etc.) und Pflege der Ausgleichsfläche ist als eigenständiger Fachplan für die Gesamtfläche zu erstellen.



#### **4.7 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.

#### **4.8 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.

#### **4.9 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 bzw. landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Für die östliche Parzelle der Einbeziehungssatzung wird bzgl. vorbeugenden Lärmschutzes eine schalltechnisch günstige Grundrissorientierung bzw. Gebäudestellung empfohlen. Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) sollten abgewandt zur Hofstelle angeordnet bzw. belüftbar sein.

#### **4.10 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.



## 5 INKRAFTTRETEN

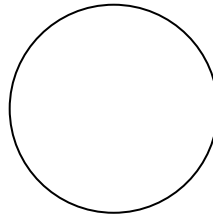
Die vorstehende Satzung in der Fassung vom .....tritt mit der  
Bekanntmachung in Kraft.

Pöttmes, den .....

.....

Mirko Ketz

Erster Bürgermeister



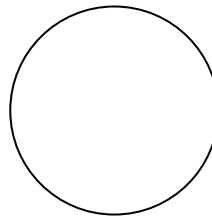


**Verfahrensvermerke**

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde vom Marktgemeinderat am 03.12.2019 gefasst und am 14.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen wurde mit Begründung in der Fassung vom 10.02.2020 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vom 25.02.2020 bis 27.03.2020 öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
2. Die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen wurde mit Begründung in der Fassung vom 20.10.2020 erneut gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vom 10.11.2020 bis 11.12.2020 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  
Erster Bürgermeister



4. 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  
Erster Bürgermeister

