## E. BEGRÜNDUNG

#### Anlass der Planung

Die Einbeziehungssatzung dient als planungsrechtliche Grundlage zur Bebauung des nördlichen Bereichs der Fl.Nr. 661, Gemarkung Hausen, der bisher als Außenbereich im Innenbereich einzustufen ist.

Folgende Bebauung soll ermöglicht werden:

- eine Halle zur Hackschnitzellagerung mit angeschlossener Werkstatt,
- ein Wohnhaus, angrenzend an die Baugrundstücke am "Schusterberg".

#### Lage und Beschaffenheit

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Grünfläche von ca. 0,4 ha innerhalb

Im Süden liegt die Hofstelle, die durch die geplante Halle erweitert werden soll. Im Norden und Osten befindet sich Wohnbebauung. Das Gelände fällt stark von Nord nach Süd ab.

## Flächennutzungsplan

Das künftige Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

#### Bebauung

Der Fußboden der geplanten Halle soll auf dem selben Niveau liegen, wie in der bestehenden Halle südwestlich. Dazu ist umfangreicher Aushub notwendig, der an anderer Stelle auf der Fl.Nr. 661, außerhalb des Geltungsbereichs gelagert werden soll. Durch das Eingraben der Halle verringern sich die Auswirkungen des Baukörpers auf das Orts- und Landschaftsbild; an der Nordseite ergibt sich eine Wandhöhe von ca. 4 m über dem natürlichen Gelände.

Neben der Halle soll die Errichtung eines Wohngebäudes ermöglicht werden.

#### Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Hardhofgruppe.

## 5.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Lech-Elektrizitätswerke AG (LEW), Augsburg, durchgeführt.

#### 5.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Kabisbachgruppe.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV -) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die Unterlagen sind beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.

## Denkmalschutz

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 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.

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

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax. 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@blfd-bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## Altlasten

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 43. Tel. 08251/92-336 unverzüglich anzuzeigen.

## Flächen

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich auf Fl.Nr. 661, Gemarkung Hausen beträgt:

4 280 m<sup>2</sup>

Als Ausgleichsfläche werden festgesetzt

(auf Fl.Nr. 1164, Gemarkung Hausen): 1 284 m<sup>2</sup>

## Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen

## Bestand

Das Planungsgebiet von ca. 4 280 m² wird zur Zeit überwiegend als Grünland genutzt.

## 9.2 Grünordnung im Baugebiet

In der Einbeziehungssatzung ist die Bepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt.

#### 9.3 Artenliste

Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Neben Obstgehölzen sind insbesondere die folgenden heimischen Bäume und Sträucher zu bevorzugen: Bäume: Sträucher:

Spitzahorn (Acer platanoides) Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Eberesche (Sorbus aucuparia) Stieleiche (Quercus robur) Traubeneiche (Quercus petraea) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Vogelkirsche (Prunus avium) Esche (Fraxinus excelsior) Linde (Tilia) in geeigneten Sorten und Arten

Hartriegel (Cornus mas) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Hasel (Corylus avellana) Hundsrose (Rosa canina) Woll. Schneeball (Viburnum lantana) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Holunder (Sambucus nigra) Liguster (Ligustrum vulgare) Schlehe (Prunus spinosa) Weißdorn (Crataegus monogyna) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Mispel (Mespilus germanica)

- 9.4 Ausgleichsmaßnahmen
- 9.4.1 Ziel und Zweck

Die Bebauung sowie die Anlage befestigter Flächen stellt eine Versiegelung von Boden und damit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist gemäß § 1 a BauGB auszugleichen.

Hinweise zur Bewertung von Eingriff und Ausgleich gibt der "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

#### 9.4.2 Eingriffsflächen

Als Eingriffsfläche gewertet wird das neue Baugrundstück mit 4 280 m².

#### 9.4.3 Erforderliche Ausgleichsflächen

B. ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die Festsetzungen

4. ---- Baugrenze

b) für die Hinweise

12.  $\phi$  10,0  $\phi$  5,0 Maßzahlen (Meter)

	Eingriffsschwere	Ausgleichsflächenbedarf
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ 0,35)	
Gebiete mit geringer Bedeutung	ВІ	4 280 m <sup>2</sup> x 0,3
Kategorie I		
intensive Grünlandnutzung	Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5	
	Verwendeter Faktor 0,3	1 284 m²

9.4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf der Fl.Nr. 1164, Gemarkung Hausen, hergestellt. Die Fläche umfasst 1 284 m².

Die Maßnahmen werden im Satzungstext unter Ziffer 7.2 festgesetzt.

Max. zwei Vollgeschosse zulässig (C. 2.)

von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Bäume zu pflanzen oder zu erhalten

Bestehende Flurstücksgrenzen

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Vorschlag für ein geplantes Gebäude

Höhenfestpunkt (Nagel in Asphalt)

Aufweitung des Grabens

durch drei Seigen/Mulden

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

Bestehende Flurstücksnummern, Gemarkung Hausen

Nur ein Einzelhaus zulässig (C. 3.3)

Baufenster mit Bezeichnung

Standorte veränderbar

Die künftige Ausgleichsfläche bleibt im Privatbesitz. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen gleichzeitig im Zuge der Baumaßnahme durchgeführt werden.

Die erforderliche ökologische Ausgleichsfläche von 1284 m² auf der Flur-Nr. 1164 der Gemarkung Hausen muss durch die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sowie einer Reallast gesichert werden.

## C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Markt Aindling erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches - BauGB - vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgende

#### **EINBEZIEHUNGSSATZUNG** FÜR DEN BEREICH

"HAUSEN, FL.NR. 661 (TEILFLÄCHE)"

## Inhalt der Einbeziehungssatzung

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Hausen, Fl.Nr. 661 (Teilfläche)" gilt die von Architekt Dipl.lng. Benedikt Wurtz ausgearbeitete Planzeichnung vom 05.07.2011 in der Fassung vom 04.02.2013, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen die Einbeziehungssatzung bilden.

Die Bebauung richtet sich nach den folgenden Festsetzungen und darüber hinaus nach § 34 BauGB.

## Maß der baulichen Nutzung

Im Baufenster B sind max. 2 Vollgeschosse (II) zulässig.

- Bauweise, Art der baulichen Nutzung
- Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Im Baufenster A ist eine Lagerhalle mit Werkstatt zulässig.
- Im Baufenster B ist ein Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Es sind nur Wohnungen des Betriebsinhabers oder Betriebsleiters des auf der Fl.Nr. 661, Gemarkung Hausen, ansässigen Gewerbebetriebs "land- und forstwirtschaftliches Lohnunternehmen" zulässig.

#### Höhen der Gebäude (Baufenster A)

## 4.1 Wandhöhen

Die maximale Wandhöhe im Baufenster A beträgt an der Südseite des Gebäudes 8,5 m und an der Nordseite 9,5 m über dem Bezugspunkt.

## 4.2 Firsthöhen

Die maximale Firsthöhe im Baufenster A beträgt 13,0 m über dem Bezugspunkt.

## 4.3 Bezugspunkt

Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Wand- und Firsthöhen im Baufenster A liegt bei 465,0 m ü. NN.

Hinweis: Auf dem Grundstück befindet sich südlich der geplanten Bebauung ein lokaler Höhenfestpunkt (Nagel in Asphalt) mit einer Höhe von 463,91 m ü. NN.

## Gestaltung der Gebäude

Als Dachformen sind zulässig: Satteldach und versetztes Pultdach.

#### Stellplätze für Pkw, Niederschlagswasser

- Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird durch die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde geregelt.
- 6.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist zu versickern.

Hinweis: Bei der gesammelten Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist für Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erfüllen, kein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

#### Grünordnung

7.1 Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern:

Auf dem Baugrundstück sind mindestens 4 Laubbäume zu pflanzen. Die dargestellten Baumstandorte können, falls erforderlich, verändert werden.

Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Dabei sind insbesondere heimische Bäume und Sträucher zu bevorzugen (Artenliste siehe Begründung).

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind gleichzeitig mit den Baumaßnahmen durchzuführen.

7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) Als Ausgleich für den durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriff in Natur und Landschaft werden auf der Fl.Nr. 1164, Gemarkung Hausen, insgesamt 1 284 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche bereit gestellt.

#### Entwicklungziel auf der Ausgleichsfläche:

- Aushagerung des bestehenden Grünlands
- zur Entwicklung einer extensiven Grünlandfläche - Entwicklung eines 10 m breiten Pufferstreifens am Graben,
- Mahd alle 2 Jahre abschnittsweise im Herbst
- Mahd der restlichen Fläche nicht vor dem 15. Juni - Aushagern durch Abtransport des Mähguts
- Keine organische oder mineralisch Düngung
- Aufweitung des Grabens an drei Stellen - Anlage eines Grabens an der Westseite als Bewirtschaftungsgrenze

#### In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft

Markt Aindling Aindling, den . . . . . . . . .

. Tomas Zinneckei

1. Bürgermeister

(Siegel)

#### D. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die Einbeziehungssatzung wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB vom 29.07.2011 bis 30.08.2011 und vom 12.12.2012 bis 31.12.2012 öffentlich ausgelegt.
- 2. Der Markt Aindling hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 15.01.2013 die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 3. Der Satzungsbeschluss 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 Einbeziehungssatzung eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Markt Aindling

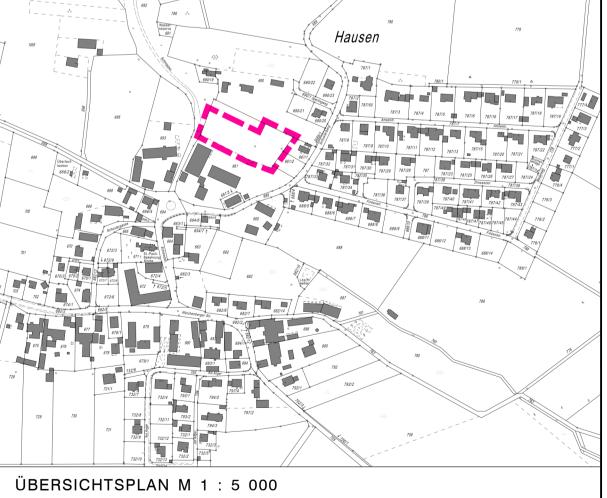
Aindling, den . . . . . . . .

. . . . . . . . . . . . . . . . . . . Tomas Zinnecker 1. Bürgermeister

(Siegel)

Hausen MARKT AINDLING **EINBEZIEHUNGSSATZUNG** "HAUSEN, FL.NR. 661 (TEILFLÄCHE) 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung 690/19 695 Amselstr. Schustergasse A. PLANZEICHNUNG **FASSUNG VOM 04.02.2013** 

# MARKT AINDLING EINBEZIEHUNGSSATZUNG "HAUSEN, FL.NR. 661 (TEILFLÄCHE)"



RECHTSKRÄFTIGE FERTIGUNG

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 05.07.2011

FASSUNG VOM 04.02.2013

ARCHITEKTURBÜRO DIPL.ING. BENEDIKT WURTZ AM SCHEURINGER BERG 5 86453 DASING TEL. 08205 / 557

MARKT AINDLING MARKTPLATZ 1 86447 AINDLING TEL. 08237 / 9607-0 LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG REGIERUNGSBEZIRK SCHWABEN

## AUSGLEICHSFLÄCHE FL.NR. 1164, GEMARKUNG HAUSEN