

Original

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung
"Aiterbach"

gem. § 34 BauGB

Flurst. Nr. 36, 36/1 Teilfl., 36/8, 38/1 Teilfl., 157/1,
565, 565/1, 567 Teilfl., 567/2 Teilfl.,
667/5 Teilfl., 667/10 Teilfl., 667/12

Gemarkung Aiterbach

Gemeinde Allershausen

Maßstab:

1 : 1000

Datum:

27.08.2003

Änderungen:

02.12.2003

—

—

—

—

—

Landschaftsarchitekturbüro

Albert Schneider Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt

Wolframstr.14

85395 Billingsdorf

Tel. 08168/963033

Fax 08168/963034



Satzung

über die Abgrenzung und Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Aiterbach

(Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB i.V.m.Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erläßt die Gemeinde Allershausen folgende Satzung über die Abgrenzung und Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Aiterbach:

A) Planzeichen als Festsetzungen



Grenze des räuml. Geltungsbereiches



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

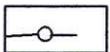


private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

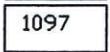


festgesetzte Baumpflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

B) Planzeichen als Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehende Grundstücksgrenze



Flurnummern z.B. Fl.Nr. 1097



vorhandene Bebauung

C) Festsetzungen durch Text

§ 1

Die Grundstücke Flurnummer 36, 36/1' Teilfl., 36/8, 38/1 Teilfl., 157/1, 565, 565/1, 567 Teilfl., 567/2 Teilfl., 667/5 Teilfl., 667/10 Teilfl., 667/12 jeweils der Gemarkung Aiterbach werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Aiterbach einbezogen bzw. abgegrenzt. (§ 34 BauGB). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem vorliegenden Lageplan im Maßstab 1 : 1.000.

§ 2

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

(2) Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Festsetzungen für dargestellte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft: Die ausgewiesene Fläche ist als Obstwiese anzulegen und extensiv zu nutzen.

Hierfür sind gemäß den dargestellten Planzeichen standortgerechte und ortstypische Obstbäume als Halb- und Hochstämme zu pflanzen. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Obstbäume sind bis zum Abschluss der Kronenentwicklung zu pflegen und gegen Wildverbiss zu schützen.

§ 4

Grundstückszufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Es ist sicher zu stellen, dass durch die neu versiegelten Flächen keine Abflussbeschleunigung oder andere Nachteile für Nachbargrundstücke entstehen.

§ 5

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind sockellos auszuführen.

§ 6

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

D) Hinweise durch Text

Einzuhaltende Hinweise für die Bebauung:

(1) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.

(2) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

(3) Sämtliche Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.

(4) Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (DIN 1986 ff.). Oberflächenwasser darf nicht in den Straßengraben entwässert werden.

(5) Das einbezogene Grundstück grenzt im Westen und Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit entsprechenden Immissionen wie z.B. Lärm, Geruch, landwirtschaftlichem Fahrverkehr usw. muss gerechnet werden.

(6) Um im Einmündungsbereich einer Zufahrt zur Staatsstraße 2084 die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, ist die Anlegung einer privaten Zufahrt vom einbezogenen Grundstück zur St2084 vom Bauerwerber mit dem Straßenbauamt München abzustimmen.

(7) Zu den Bauvorhaben ist grundsätzlich ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

(Hinweis: Es wird empfohlen, den Inhalt und die Erarbeitung der Freiflächengestaltungspläne mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.)

(8) Für Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde Allershausen sind, ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinde einzutragen.

(9)
Rück
ges

Ver
Sat:
Auß
Fas
Nr.

1. I
Auf:
Auß
1 i.

2.
(§

3.
Sat:
öffe

(9) Durch den ökologischen Ausbau des Atterbaches und die Errichtung von Rückhaltebecken wurde ein teilweiser Hochwasserschutz für den Ortsteil Aiterbach geschaffen (HQ₅₀ Hochwasser mit einer 50-jährigen Wiederkehrwahrscheinlichkeit).

Verfahrensvermerke

Satzung der Gemeinde Allershausen über die Abgrenzung und Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Aiterbach in der Fassung der Beschlussfassung vom 02.12.2003 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BauGB

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Allershausen hat in seiner Sitzung vom 17.06.2003 die Aufstellung einer Satzung über die Abgrenzung und Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BauGB) für den Bereich Aiterbach beschlossen.

2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 13 Nr. 3 BauGB) und der Bürger (§ 13 Nr. 2 BauGB) hat während der Zeit vom 20.10.2003 bis zum 20.11.2003 stattgefunden.

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Allershausen hat mit Beschluss vom 02.12.2003 die Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Die Satzung der Gemeinde Allershausen wurde mit Bescheid des Landratsamtes Freising vom 08.01.2004 Az: 53-610-100/1 in der Fassung vom 02.12.2003 genehmigt.

Freising, 16.02.05

Hildenbrand
Regierungsrat



5. Die Satzung wurde am 16.12.2004 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich.

Allershausen, den 16.12.2004



Popp
1. Bürgermeister

Begründung

zur Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Ortsteil Aiterbach auf Flurstück Nrn. 36, 36/1 Teilfläche, 36/8, 38/1 Teilfläche, 157/1, 565, 565/1, 567 Teilfläche, 567/2 Teilfläche, 667/5 Teilfläche, 667/10 Teilfläche und 667/12,
Gemarkung Aiterbach Gemeinde Allershausen

Die Gemeinde Allershausen beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Aiterbach den Erlass einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung.
Zweck der Satzung ist die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie die Einbeziehung einer angrenzenden Fläche zur Errichtung eines Wohnhauses.

Bestehende Nutzungen und Topographie

In den Satzungsumgriff einbezogen sind zwei bereits bebaute Grundstücke mit relativ dichtem Baum- und Strauchbestand. Sie grenzen beide an die Staatsstraße 2084.
Der einbezogene Erweiterungsbereich grenzt nordwestlich an die bebauten Bereiche an. Diese Fläche und die westlich und nördlich angrenzenden werden bisher ackerbaulich genutzt. Gegenüber der östlich angrenzenden Staatsstraße 2084 und dem südlich angrenzenden bebauten Grundstück besteht ein Höhenunterschied, der durch Böschungen und Stützmauern überbrückt ist.

Planerische Zielsetzung

Durch die gewählte Abgrenzung des erweiterten Ortsrandes mit Ausweisung vorgelagerter Ausgleichs- und Grünflächen soll eine landschaftsgerechte Neugestaltung des künftigen Ortsrandes und eine ortsnahe Situierung der möglichen Bebauung gewährleistet werden.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB sind die § 1a und 9 Abs. 1a und 8 BauGB anzuwenden.
Zur Ermittlung der ökologischen Eingriffsschwere und der nachzuweisenden Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrundegelegt.
Die Wertigkeit des als Eingriffsfläche definierten Bereiches ist als gering einzustufen (Kategorie I, Liste 1a, Ackerfläche).

Die ökologische Eingriffsschwere wird aufgrund einer möglichen Bebauung mit einer Grundfläche über 0,35 als hoch angenommen. Hieraus resultiert ein Kompensationsfaktor mit einer Spanne von 0,3 – 0,6.

Aufgrund festgesetzter Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsschwere wird ein Faktor von 0,4 als angemessen betrachtet.

Der gemäß der Plananlage „Bestand- und Eingriffsermittlung“ festgestellte Bedarf an Ausgleichsflächen von 490 qm wird als Teil der geplanten privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung im Westen und Norden der Erweiterungsfläche nachgewiesen. Wegen der für die Eignung als Ausgleichsfläche erforderlichen Mindestbreite von 10 m werden hierfür insgesamt 636 qm Ausgleichsfläche nachgewiesen.

Als Aufwertungsmaßnahmen ist die Fläche in eine extensiv genutzte Wiese umzuwandeln und mit Obstbäumen von einer Mindestwuchshöhe von 5 m gemäß der Plandarstellung in der Satzung zu bepflanzen.

Nachzuweisende Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

Für Ausgleichsflächen die nicht im Eigentum der Gemeinde Allershausen sind, ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinde Allershausen einzutragen. Entsprechende vertragliche Regelungen sind bei Inanspruchnahme des Baurechts abzuschließen.

Allershausen, den 02.12.2003


.....
Popp, Erster Bürgermeister



Anlage zur Begründung

Bestand und Eingriffsermittlung

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung
"Aiterbach"

gem. § 34 BauGB

Flurst. Nr. 36, 36/1 Teilfl., 36/8, 38/1 Teilfl., 157/1,
565, 565/1, 567 Teilfl., 567/2 Teilfl.,
667/5 Teilfl., 667/10 Teilfl., 667/12

Gemarkung Aiterbach

Gemeinde Allershausen

Maßstab:

1 : 1000

Datum:

27.08.2003

Änderungen:

—
—
—
—
—

Landschaftsarchitekturbüro

Albert Schneider Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt

Wolframstr.14

85395 Billingsdorf

Tel. 08168/963033

Fax 08168/963034

50 m

Datum: 30.06.2003
GZ:610
Bearbeiter: H. Vachal
Quelle:
© MusterCopyRight

Ortsrandeingrünung und
zugleich Ausgleichsfläche

636 qm

Bepflanzung
mit Obstbäumen

1225 qm

Acker

Acker

Acker

Stützmauer

Garten

Garten

11

1

6

6

12

832/1

10

10

36/9

35/3

35/4

35/5

35/2

35/3

35/4

35/5

35/2

35/3

35/4

35/5

35/2

35/3

35/4

35/5

35/2

35/3

35/4

35/5

35/2

35/3

35/4

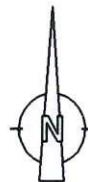
35/5

35/2

35/3

35/4

35/5

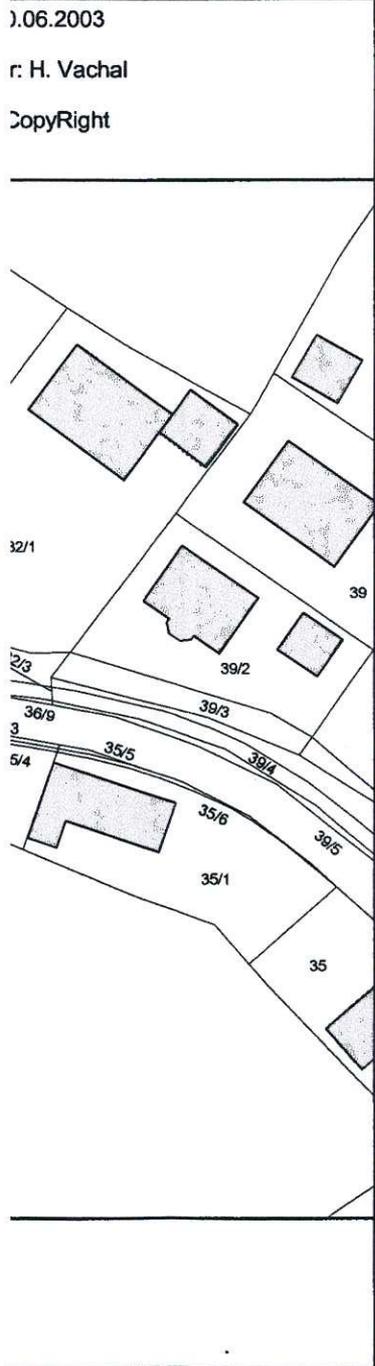


50 m



Vorhandene Vegetation

- Nr.1 Zierstrauchhecken bis 5m Wuchshöhe
- Nr.2 Nadelgehölze bis 8m Höhe
- Nr.3 Grasböschung, teilweise gemäht
- Nr.4 Stockausschlag von Salix alba , Höhe 6m-Stamm
- Nr.5 Salix alba, Stamm ausgefault, Stu 1.95, Höhe 10m
- Nr.6 Obstgehölze, Höhe 5-7m
- Nr.7 Thuja occid. -Einzelbäume, Höhe bis 7m
- Nr.8 Heckenbestand, Corylus avellana, Höhe bis 6m
- Nr.9 Baum- und Strauchweiden am Bach
- Nr.10 angrenzende junge Heckenpflanzung, Ziersträucher
- Nr.11 angrenzender Baumbestand, Fraxinus excels., Höhe 20
- Nr.12 angrenzender Baumbestand, Aesculus hippoc., Höhe 7m



Legende

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  Flurnummern z.B. Fl.Nr. 477
-  vorhandener Schuppen
-  vorhandener Bachlauf
-  geplante Grünflächen
-  vorhandene Laubgehölze, Beschreibung gemäß Nummerierung
-  vorhandene Nadelgehölze, Beschreibung gemäß Nummerierung
-  vorhandene Hecken, Beschreibung gemäß Nummerierung
-  vorhandene Böschungen

	Eingriffsfläche auf Flurst.Nr. 567/Teilfl.: 1225 qm bisherige Nutzung: intensiv genutztes Ackerland Gebiet geringer Bedeutung - Kategorie I (Leitfaden Liste 1a)
	geplante Bebauung: hoher Versiegelungsgrad anzuwendender Kompensationsfaktor: 0,4*
	Ausgleichsflächenbedarf: 490 qm
	geplante Ausgleichsfläche: ca. 636 qm (im Geltungsbereich)

* (Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen:
 Durchlässigkeit der Siedlungsränder
 Verbot von Sockelmauern bei Zäunen
 versickerungsfähige Beläge)