

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung v. 04.08.97 (GVBL S. 433) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO – BayRS 2132-1-I) – erlässt der Markt Aindling folgende

Satzung

über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil **Hausen**, Markt Aindling entlang der Strasse „**Schustergasse**“.

Fassung vom 13.02.2003

§ 1

Die in Hausen, entlang der Strasse „Schustergasse“ gelegene Grundstückfläche aus der Flur Nummer 670 wird zu dem als im Zusammenhang bebauten Ortsteil erklärt. Die Grenze des Geltungsbereiches der Satzung ist auf der beiliegenden Flurkarte, Maßstab 1 : 1000 umrandet. Diese Karte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Festsetzungen:

1. Nutzung: Die zulässige bauliche Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,30 festgesetzt.
2. Höhen: Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) des geplanten Wohngebäudes darf max. 60 cm über dem höchsten Geländepunkt am Gebäude errichtet werden.
3. Entwässerung: Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen oder befestigten Flächen ist, analog den Vorgaben in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V.m. den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) flächenhaft, über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten.
Wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist, kann Niederschlagswasser nach Vorreinigung über Rigolen, Sickerrohre oder –schächte versickert werden.
Die Anordnung einer Zisterne vor der Versickerungseinrichtung zum Zwecke der Regenwassernutzung oder zur gedrosselten Abführung von Niederschlagswasser bei unzureichender Versickerung ist möglich.

Die zulässige Bebauung innerhalb des auf der Flurkarte dargestellten Geltungsbereiches (§ 1) richtet sich im übrigen nach § 34 BauGB. Die erforderlichen Abstandsflächen sind nach Art. 6 und 7 BayBO zu bemessen.

§ 3

Im westlichen Bereich des Baugrundstückes Fl.Nr. 670 im Geltungsbereich der Satzung wird eine Ausgleichsfläche von ca. 220 qm festgesetzt. Auf dieser Fläche ist eine Feldhecke mit Büschen, Sträuchern und einigen Bäumen oder Obstbäume zu bepflanzen.

Auf der Ausgleichsfläche mit festgesetztem Pflanzgebot muß je 4 qm ein Strauchgehölz gepflanzt werden. Die Bepflanzung hat im gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zum Nachbargrundstück zu erfolgen.

Es sind vorwiegend heimische Laubgehölze zu verwenden.

Obstbäume: Halb- und Hochstämme

Sträucher:

siehe Artenzusammenstellung unter Pflanzung, in der Anlage „Belange von Naturschutz und Landschaftspflege“.

Im Geltungsbereich sind Geometrisch wirkende Hecken (sog. Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung unzulässig. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten.

§ 4

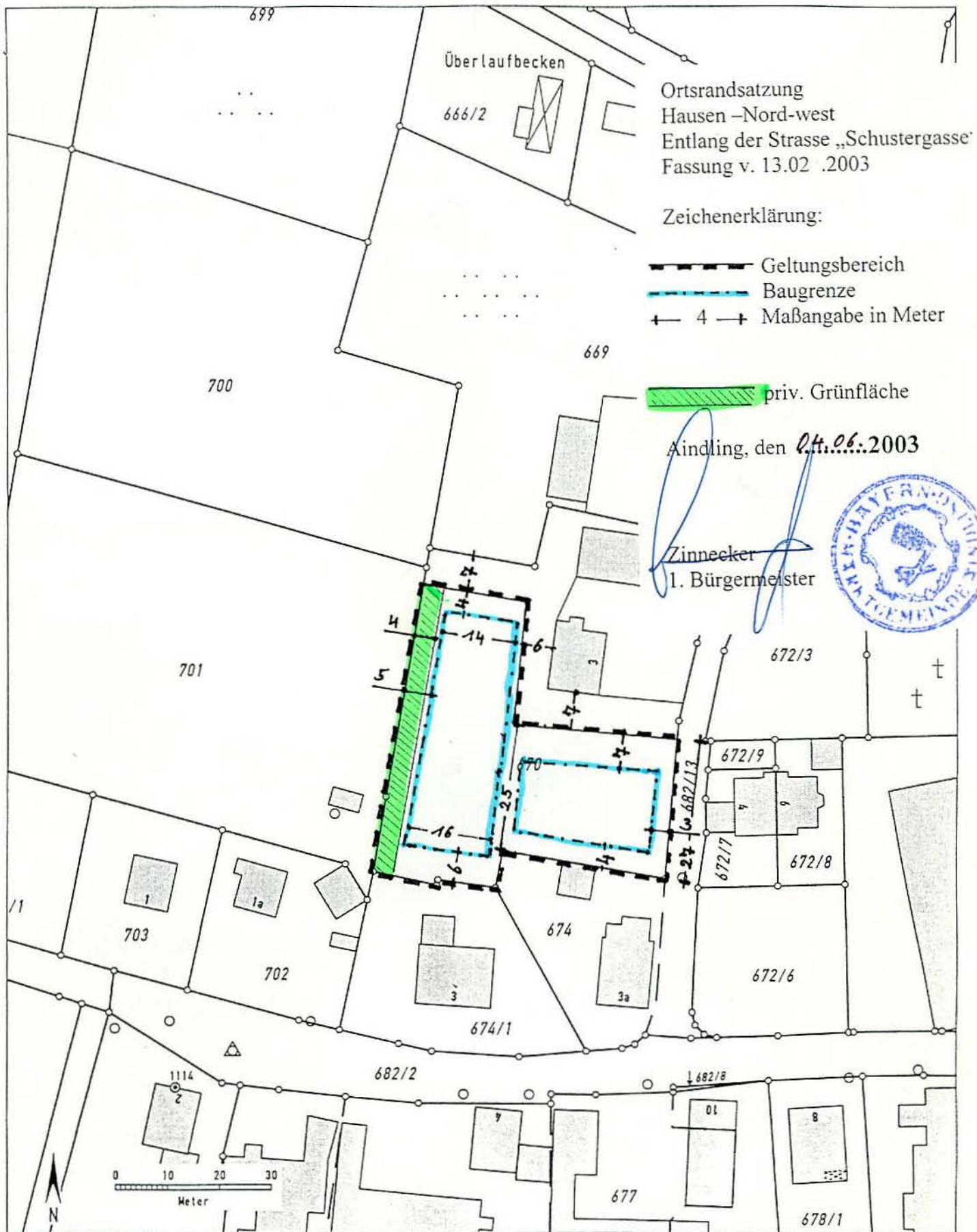
Vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Aindling, den **04.06.2003**

Markt Aindling

Zinnecker, I. Bürgermeister





Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Hausen

Vermessungsamt Aichach, 08.08.2002

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Schrömg

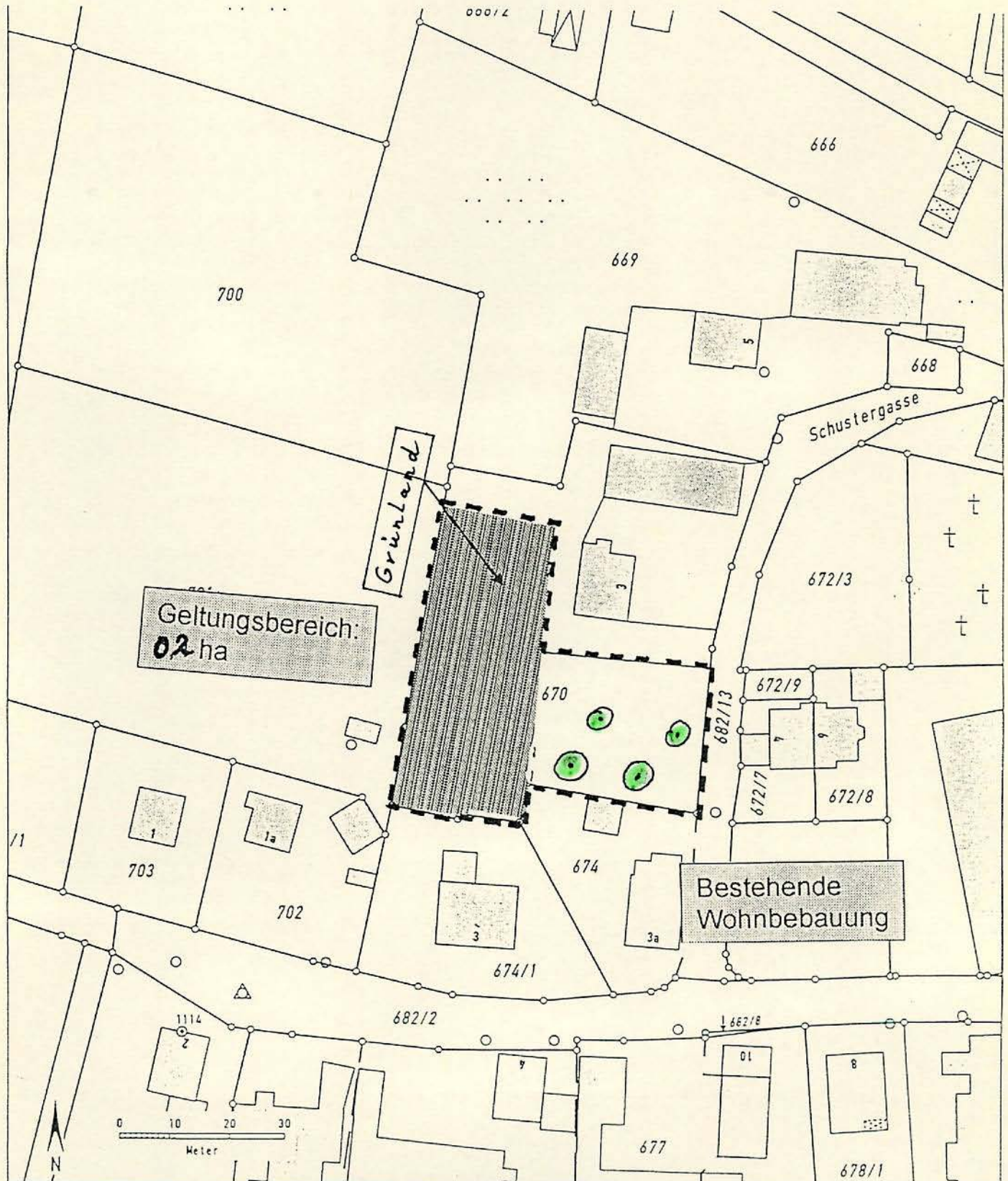


Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

--- Geltungsbereich

Grünland

Bäume



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Hausen

Vermessungsamt Aichach, 08.08.2002

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.
Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.



Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Begründung zum Eingriff und Ausgleich

für die Fläche der Ortsrandsatzung im Ortsteil Hausen entlang der Schustergasse.

1. Anlass und Vorgehen

Die Marktgemeinde Aindling erlässt die Ortsrandsatzung im Ortsteil Hausen in der Gemarkung Hausen. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem allgem. Wohngebiet.

Im Zuge der Aufstellung der Ortsrandsatzung ist es notwendig, den durch die Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft zu prüfen. § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staats-Ministerium des Inneren 1998). Dies ist bei der geplanten Ausweisung des allgem. Wohngebiet der Fall, da durch die geplante Maßnahme die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt (BAYSTMLU 1999).

2. Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

2.1 Planungsgebiet

Das geplante allgem. Wohngebiet liegt im Ortsteil Hausen, an der „Schustergasse“. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr., 670. Die Größe ist ca. 0,20 ha, davon liegen ca.750 qm im bebaubaren Innenbereich.

Der überplante Bereich liegt in einer ebenen Fläche. Ausser im Westen und teilweise im Norden grenzt das ausgewiesene Gelände an die bestehende Bebauung an.

Das Planungsgebiet wird derzeit im westlichen Bereich überwiegend intensiv als landwirtschaftl. Grünland genutzt.

Im südöstlichen Bereich wird es als Hof und Gartengelände genutzt. Dort sind einige Obstbäume vorhanden.

2.2 Bestandsbewertung

Gemäß Leitfaden (BAYSTMLU 1999) wird das Planungsgebiet auf der dreistufigen Skala wie folgt bewertet.

Kategorie I	geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Kategorie II	mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Kategorie III	hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Kategorien werden jeweils in einen unteren und oberen Wert unterteilt.
Die einzelnen Schutzgüter sind dabei getrennt zu betrachten.

Schutzgut:	Beschreibung und Funktion:	Kategorie:
Arten und Lebensräume	Grünland intensiv 4 Obstbäume	Kategorie I (obere Wert) geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Boden	Grünlandstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen	Kategorie I (obere Wert) geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Wasser	Mittlerer Flurabstand zum Grundwasser	Kategorie I (obere Wert) geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Klima und Luft	Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	Kategorie I (obere Wert) geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Landschaftsbild	Agrarlandschaft mit einzelnen Obstbäumen	Kategorie I (obere Wert) geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Da der überwiegende Teil der Schutzgüter mit Kategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) bewertet werden kann, wird die Gesamtfläche mit Kategorie I bewertet.

3. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffes und Minimierung des Eingriffs im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

3.1 Erfassen des Eingriffs

Als Eingriffsfläche werden die Verkehrsflächen und die Baugrundstücksflächen bezeichnet. Geplante öffentliche und private Grünflächen (mit Pflanzgeboten) werden nicht als Eingriffsfläche betrachtet, da diese Flächen im Vergleich zur vorherigen landwirtschaftlichen Nutzung für die Ökologie aufgewertet werden.

Fläche des Geltungsbereiches 1.200 qm

private Grünfläche - 220 qm

Ausgleichsfläche - 0 qm

Eingriffsfläche 980 qm

Die Grundflächenzahl des geplanten allgem. Wohngebietes beträgt <0,30; d.h. es handelt sich gemäß Leitfaden (BAYSTMLU 1999) um einen niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B).

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Typ (Versiegelungs- und Nutzungsgrad)	Eingriffsfläche qm
allgem. Wohngebiet	<0,30	B Flächen mit niederem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad	980

Durch die Bebauung und Versiegelung der Fläche gehen die unter Punkt 2 beschriebenen Funktionen der Schutzgüter teilweise oder ganz verloren. Die Maßnahme stellt daher einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Schutzgut:	Beeinträchtigung:
Arten und Lebensräume	Versiegelung von Grünlandflächen
Boden	Versiegelung von Grünlandstandorten mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen
Wasser	geringe Behinderung von Grundwasserneubildung
Klima und Luft	geringe Veränderung des Kleinklimas (stärkere Erwärmung, geringere Verdunstung)
Landschaftsbild	Bebauung einer weitgehend von Bebauung umgebenen Fläche

3.2 Vermeidung und Minimierung

Die unter 3.1 genannten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die folgenden Maßnahmen minimiert bzw. vermieden.

Schutzgut	Maßnahme
Arten und Lebensräume	Pflanzung von Sträuchern und Bäumen auf der festgesetzten privaten Grünfläche
Boden	Reduzierung der versiegelten Flächen auf das unbedingt notwendige Maß
Wasser	Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf dem Grundstück über Sickerschächte Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen
Klima und Luft Landschaftsbild	Pflanzgebot im westlichen Geltungsbereich .

3.3 Ermitteln des erforderlichen Ausgleichsumfanges

Eingriffsschwere	
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ B Niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad
Kategorie I geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild im Geltungsbereich 980 qm	B I Kompensationsfaktor zwischen 0,2 – 0,5 Verwendeter Faktor 0,2

Der Kompensationsfaktor von 0,2 kann angesetzt werden, da die unter Punkt 3.2 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
980	0,2	196 qm

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt 196 qm.

4 Ausgleich

4.1 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich der Ortsrandsatzung

Ausgangszustand der Ausgleichsfläche

Nutzung derzeit als intensiven Wiese

Planung

Anlage einer privaten Grünfläche im westlichen Geltungsbereich von ca. 220 qm mit Bepflanzung von Obstbäumen oder Sträuchern.

Maßnahme	Anrechnungsfaktor	Anrechenbare Ausgleichsfläche
Anlage einer privaten Grünfläche im westlichen Bereich der Ortsrandsatzung Fläche derzeit Wiese 220 qm	1	220 qm
Summe Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches		220 qm

Planung

Pflanzung von einzelnen Obstbäumen außerhalb der Baugrenze.

4.2 Berechnung der Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs

Ausgangszustand der Ausgleichsfläche

keine Ausgleichsfläche erforderlich

Maßnahme	Anrechnungsfaktor	Anrechenbare Ausgleichsfläche
Bepflanzung mit einer Streuobstwiese der bisherigen Grünfläche	0 qm	0 qm
Summe der Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches		0 qm

Pflanzung

Artenzusammensetzung der geplanten Pflanzungen

Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Coryllus avellana	Hasel
Lonicera xylostium	Heckenkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Hartriegel
Rosa canina	Heckenrose
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn

4.3 Zusammenfassung aller geplanten Ausgleichsflächen

Anrechenbare Ausgleichsflächen	
Summe Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches	220 qm
Summe Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches	0 qm
Ausgleichsfläche gesamt	220 qm
Ausgleichsbedarf für das Gebiet der Ortsrandsatzung	196 qm
Anrechenbare Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs	220 qm
Anrechenbare Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs	0 qm
Verbleibende Ausgleichsfläche	24 qm

Somit sind die Anforderungen für den Ausgleich erfüllt.