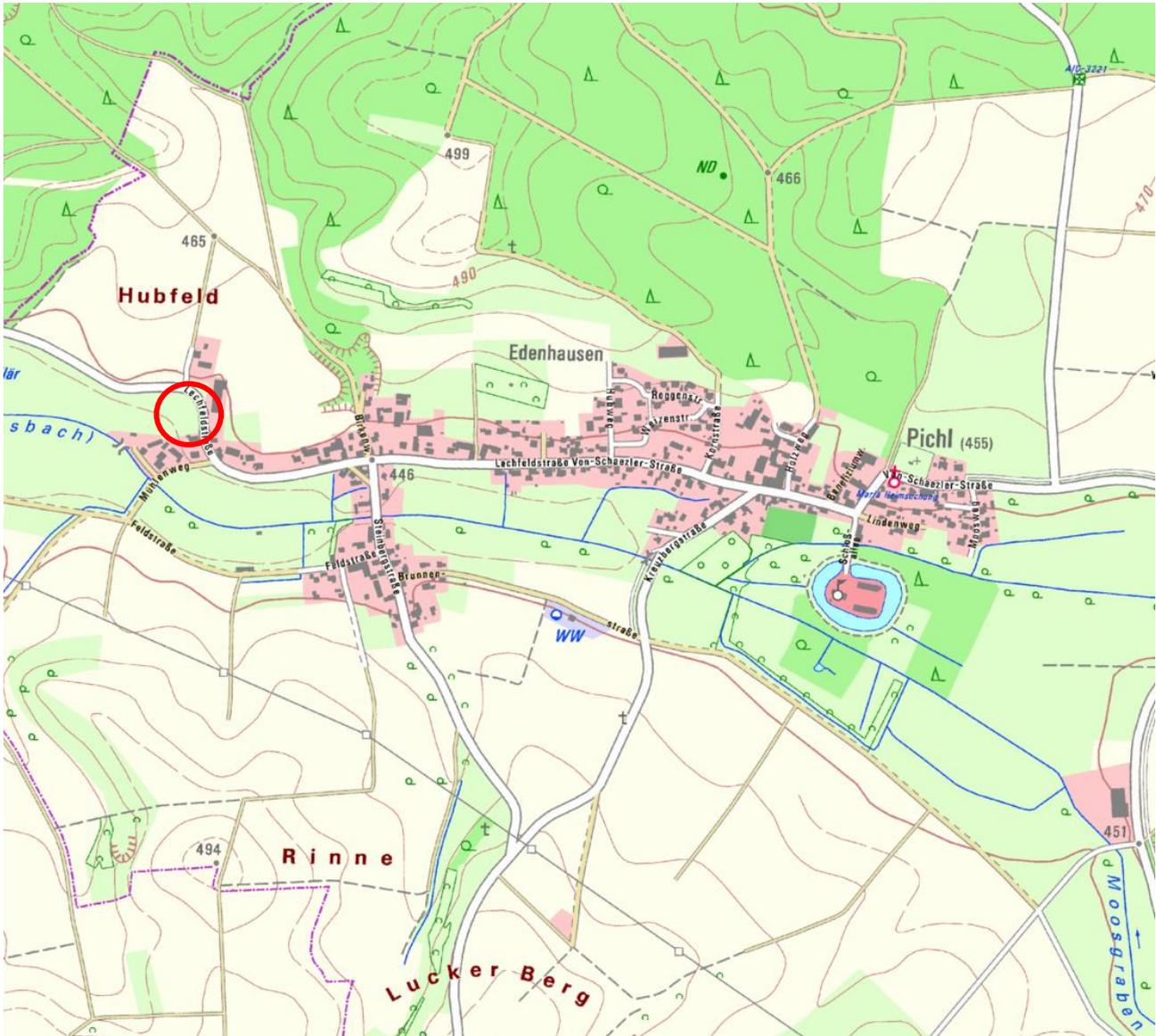


Markt Aindling



Einbeziehungssatzung 4/5
„Entlang der Lechfeldstraße“
Flur-Nr. 153 TF, 153/3 und 153/4
Gmkg. Pichl“



Übersicht maßstabslos

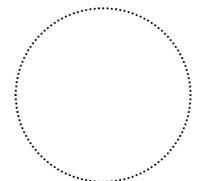
PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

Fassung vom 08.03.2022

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

Aindling, den



.....
Gertrud Hitzler,
1. Bürgermeisterin, Markt Aindling



TEIL B SATZUNGSTEXT

Der Markt Aindling 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. 2939),), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-B; GVBl. S. 523), Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I; GVBl. S. 260) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) folgende

Einziehungssatzung 4/5 „Entlang der Lechfeldstraße“ Flur-Nr. 153 TF, 153/3 und 153/4 Gmkg. Pichl



1 INHALT DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Für die Flurstücke Flur-Nr. 153 TF, 153/3 und 153/4 Gemarkung Pichl 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 08.03.2022, die zusammen mit den im
Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Einbeziehungssatzung bildet.

2 GELTUNGSBEREICH

Die Satzung bezieht sich auf die Flurstücke Flur-Nr. 153 TF, 153/3 und 153/4 der Gemarkung
Pichl, des Marktes Aindling. Der entsprechende Bereich 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.

Nutzung

Innerhalb der Baufläche ist ausschließlich eine gewerblich genutzte Lagerhalle ohne Büronut-
zung mit überwiegend unbesetzten Arbeitsbereichen mit weniger als 20 Wochenarbeitsstun-
den möglich. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.

Überbaubare Fläche

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die überbaubare Fläche für Gebäude auf dem
Flurstück 153/4 fest.

Die Flurstücke 153 TF und 153/3 sind als Grünfläche festgesetzt. Eine Bebauung ist
unzulässig.

Fassaden

Die Fassaden sind mit Holz zu verkleiden.

Höhenlage

Die Oberkante des Rohfußbodens des Gebäudes ist zum Schutz vor möglichen
Wasserabflüssen bei Starkregen mindestens 0,3 m über dem eingezeichneten
Höhenbezugspunkt der angrenzenden Lechfeldstraße zu errichten.

3.1 Grünordnerische Festsetzungen

Insgesamt sind im Bereich der Einbeziehungssatzung auf Flurnummer 153/4 4 Bäume zu
pflanzen, davon ein Baum auf dem Baugrundstück und drei auf der Ausgleichsfläche.

Baugrundstück

Die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Außenlager genutzte Fläche ist zu begrünen.
Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum sind anhand der nachfolgenden Liste zu pflan-
zen.

Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

Am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine 6 m breite Fläche zur
Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) festgesetzt.



Die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume sind zu pflanzen. Die Lage kann verschoben werden. Alternativ können für einen Baum der 1. Pflanzklasse zwei Heister verwendet werden. Des Weiteren ist die Fläche zu 25 % mit Heistern und Sträuchern der nachfolgenden Liste in Gruppen zu bepflanzen. In einem Abstand von 10 m zur Straße ist zum Freihalten der Sichtfelder auf Strauchpflanzungen zu verzichten.

Die Maßnahme auf der Ausgleichsfläche ist spätestens ein Jahr nach Baubeginn auszuführen. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist generell nicht zulässig.

Die Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

Die Fläche darf nicht eingezäunt werden. Die Ausgleichsfläche dient als Übergang zur freien Landschaft und trägt zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

Nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser darf versickert werden.

Die Fläche 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 und des Marktes Aindling für die Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern.

Spätestens zum Zeitpunkt des Inkrafttretens muss die Fläche für den Ausgleichszweck dinglich gesichert sein. Näheres regelt ein städtebaulicher Vertrag.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Anschluss an die Ausgleichsfläche wird der 6m breite Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fortgesetzt.

Die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume sind zu pflanzen. Die Lage kann verschoben werden. Alternativ können für einen Baum der 1. Pflanzklasse zwei Heister verwendet werden. Des Weiteren ist die Fläche zu 25 % mit Heistern und Sträuchern der nachfolgenden Liste in Gruppen zu bepflanzen.

Für alle Begrünungsmaßnahmen sind landschafts- und standortgerechte Bäume und Sträucher (autochtone Arten) zu verwenden.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

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 campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Salix alba	Silber-Weide
Obstbäume als Hochstamm (regionale oder alte Sorten)	

(2) Heister

Mindestqualität:	Heister, 2 x v., 150 - 200 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Weiß-Birke



Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Obstbäume als Hochstamm (regionale oder alte Sorten)	

(3) Sträucher

Mindestqualität:	Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cydonia oblonga	Quitte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

4 HINWEISE

4.1 Ver- und Entsorgung

Menschen halten sich nicht dauerhaft im Gebiet auf, eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.

Erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Lechfeldstraße vorhanden.

Der Anschluss zur Stromversorgung wird mit Erdkabeln erstellt.

Näheres regelt ein städtebaulicher Vertrag.

4.2 Immissionsschutz

Nach überschlägiger Berechnung durch den Immissionsschutz am Landratsamt können zur Sicherstellung der Immissionsrichtwerte im Dorfgebiet 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts von der überbaubaren Fläche emittiert werden.

Für das Dorfgebiet liegen die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 bei 60/45 dB(A) tags/nachts. An den benachbarten Wohngebäuden dürften somit als Richtwertanteile tagsüber/nachts 54/39 dB(A) nicht überschritten werden.

4.3 Entwässerung

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen, das nicht durch gewerblichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk DWA A-138 und dem Merkblatt DWA M-153 zur Versickerung zu bringen. Bei Einhaltung der Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich der Einbeziehungssatzung für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.



Eine Versickerung von nicht schädlich verschmutztem Niederschlagswasser innerhalb der Grünfläche und der Ausgleichsfläche ist zulässig. Auf die Einhaltung der Vorschriften aus der aktuellen gemeindlichen Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

4.4 Wild abfließendes Oberflächenwasser

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird grundsätzlich empfohlen, sämtliche Gebäudeöffnungen so auszuführen, dass kein wild abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann. Die Höhe des Erdgeschosses und Bauteilöffnungen sollten dafür ausreichend über dem vorhandenen Gelände errichtet und die umgebende Freifläche so profiliert werden, dass Niederschlag schadlos abfließen kann.

Es wird demnach empfohlen, die Fertigfußbodenoberkante des Gebäudes mindestens 0,3 m über der Straßenhöhe zu errichten.

Gemäß § 37 Wasserhaushaltsgesetz darf die Veränderung des Wasserabflusses nicht zum Nachteil eines angrenzenden Grundstücks werden oder zu Behinderungen führen. Aktuell kann wildabfließendes Oberflächenwasser über die vorhandenen Grünflächen abgeleitet werden. Dies ist über die dargestellten Grünflächen auf Fl-Nr. 153 TF und 153/3 auch weiterhin ohne Beeinträchtigungen möglich.

Der Umgang mit abfließendem Niederschlagswasser soll im Rahmen des Bauantrags näher dargestellt werden.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

4.5 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.

4.6 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.

4.7 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 ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

4.8 Vorsorgender Bodenschutz - Umgang mit Oberboden

Nach § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Oberboden ist nach § 12 BBodSchV zu verwenden. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

5 INKRAFTTRETEN

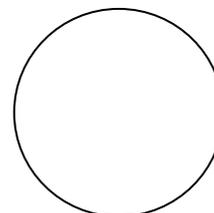
Die vorstehende Satzung in der Fassung vom tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Aindling, den

.....

Gertrud Hitzler

1. Bürgermeisterin, Markt Aindling





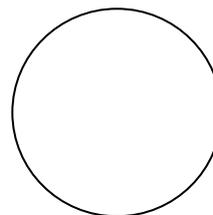
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde vom Marktgemeinderat am 09.11.2021 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen wurde mit Begründung in der Fassung vom 09.11.2021 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vom 15.12.2021 bis 21.01.2022 öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
3. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 08.03.2022 die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aindling, den

.....
Gertrud Hitzler

1. Bürgermeisterin, Markt Aindling



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 der §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Aindling, den

.....
Gertrud Hitzler

1. Bürgermeisterin, Markt Aindling

