

Endfassung vom 07.12.2023

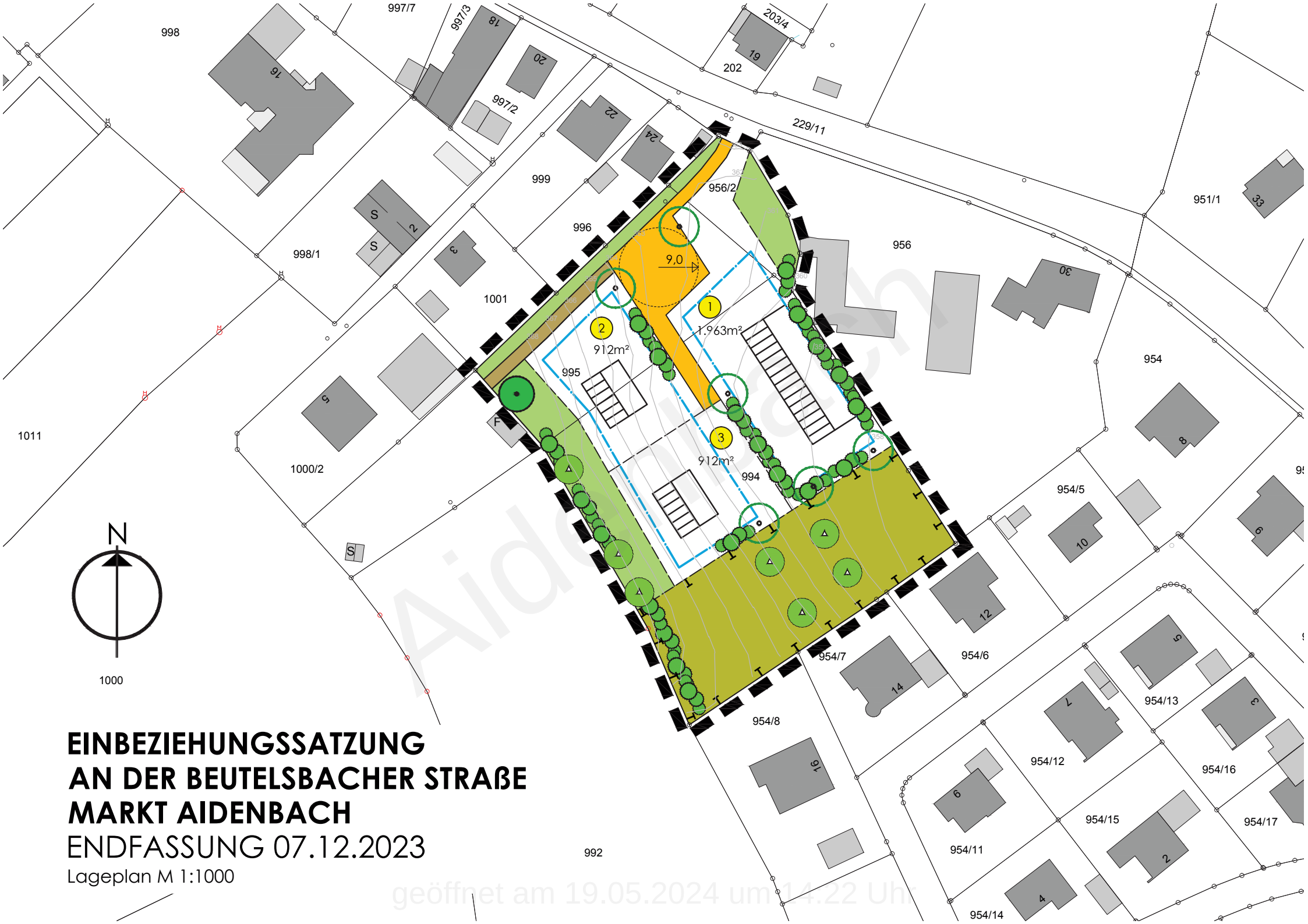
Einbeziehungssatzung An der Beutelsbacher Straße

Markt Aidenbach



Inhaltsverzeichnis

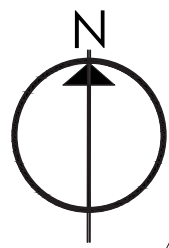
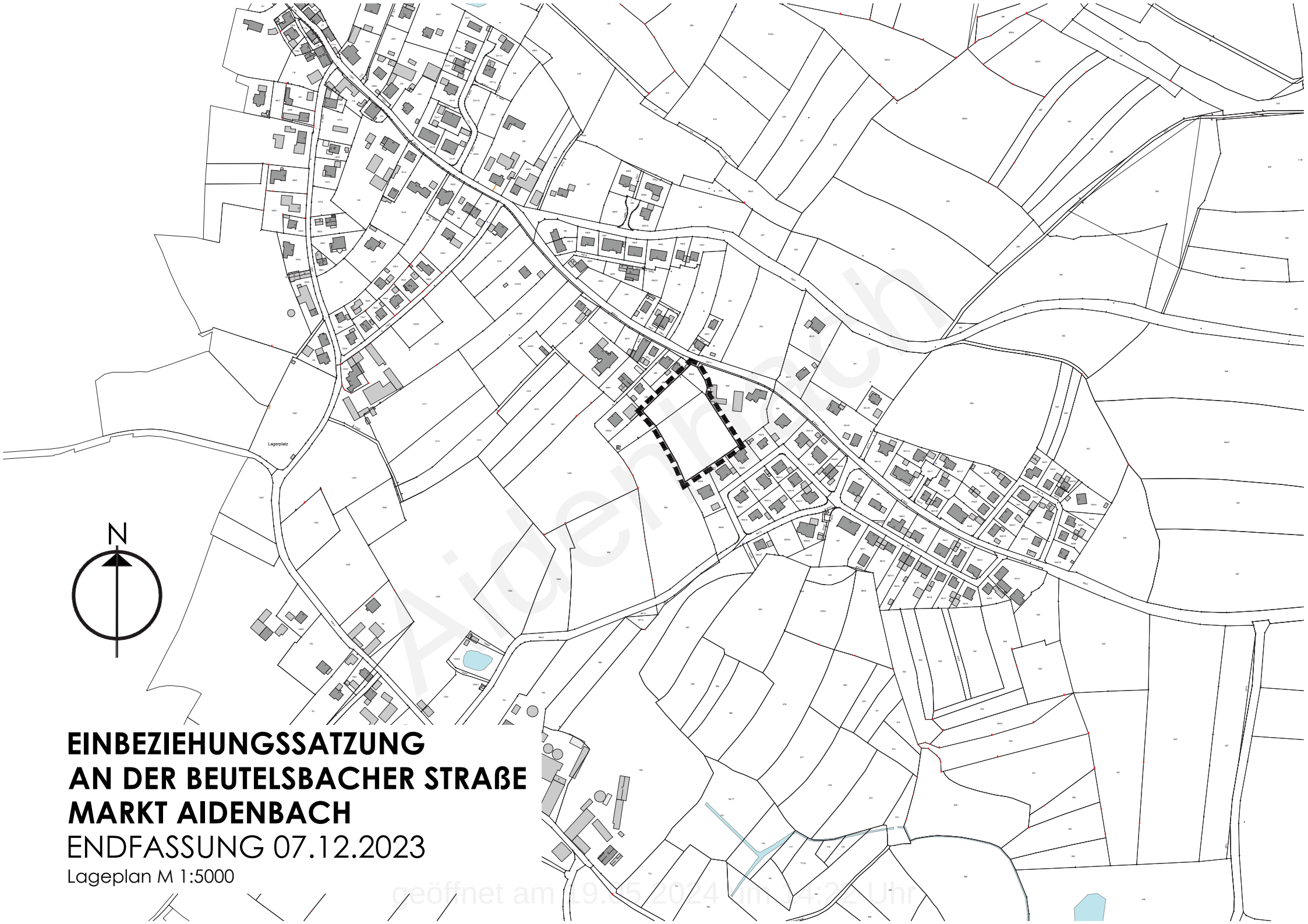
Seite 1	Lageplan M 1:1000
Seite 2	Lageplan M 1:5000
Seite 3 - 12	Begründung
Seite 13 - 18	Planliche und Textliche Festsetzungen
Seite 19	Verfahrensvermerk



**EINBEZIEHUNGSSATZUNG
AN DER BEUTELSBACHER STRASSE
MARKT AIDENBACH
ENDFASSUNG 07.12.2023**

Lageplan M 1:1000

geöffnet am 19.05.2024 um 14:22 Uhr



**EINBEZIEHUNGSSATZUNG
AN DER BEUTELSBACHER STRAÙE
MARKT AIDENBACH**
ENDFASSUNG 07.12.2023

Lageplan M 1:5000

Einbeziehungssatzung An der Beutelsbacher Straße

Markt Aidenbach

Begründung

1. Anlass, Planungsrecht

Zur Fortentwicklung bzw. Fortführung der Bebauung im Ortsbereich von Aidenbach beabsichtigt der Markt Aidenbach die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Gesamtfläche des Grundstückes Flur-Nr. 956/2 und Teilbereiche der Grundstücke Flur-Nr. 994 und 995 jeweils Gemarkung Aldersbach.

Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz.

2. Städtebauliche Ziele

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Bebauung zu schaffen, beabsichtigt der Markt Aidenbach diese Einbeziehungssatzung zu erlassen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich an drei Seiten in direktem Anschluss an die vorhandene Bebauung. Im Süd-Osten und Nord-Westen schließt sich bestehende Wohnbebauung, im Nord-Osten ein Gewerbebetrieb mit Wohnbebauung an.

Die neue Bebauung fügt sich harmonisch in den Bestand ein und schafft einen Lückenschluss zur angrenzenden Bebauung.

Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung mit Festlegung u. a. dem Maß der baulichen Nutzung und der zulässigen Bautypen wird für die o. g. Grundstücke eine geordnete, dem Bestand und der Umgebung angepasste Bebauung gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Gebäudehöhen und –ausführung orientieren sich an der bereits vorhandenen Bebauung. Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den Bedarf in diesem Bereich geschaffen werden.

3. Örtliche Erschließung

3.1 Straße

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die geplante private Erschließungsstraße.

Diese schließt im Norden an die Beutelsbacher Straße (Kreisstraße PA81) und somit an das überörtliche Straßennetz an.

3.2 Wasserversorgung, Entwässerung

Der Anschluss der geplanten Gebäude an die gemeindliche Wasserversorgung kann sichergestellt werden.

In der Beutelsbacher Straße verläuft ein Mischwasserkanal. Der Anschluss des neu anfallenden Schmutzwassers kann an diesen Kanal erfolgen.

Nach § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Die Anordnungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) bzw. Oberflächenwasser (TRENOG) sowie der DWA-Merkblätter M 153, A 117 und A 138 sind dabei zu beachten.

Bevorzugt ist hier die ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers anzustreben, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Sollte die Versickerung aus vorstehenden Gründen nicht möglich sein, ist die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung über das öffentliche Kanalnetz sicherzustellen.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Blechfläche

über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen werden.

Das Einleiten von Abwasser (auch Niederschlagswasser) in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit die Gewässernutzung nicht im Rahmen der § 25 oder § 46 WHG erfolgt.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind vorab die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Entsorgung aufzuzeigen.

4 Grünordnung/naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Bestandsbeschreibung

Pflanzen

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst mehrere, überwiegend mehr oder weniger artenarme und nährstoffreiche Säume und Wiesenbereiche sowie auf einem mageren sandigen Standort eine arten- und blütenreiche Wiese. Nach Auskunft vor Ort, war der Hang zeitweise als Acker genutzt und wurde dann eingesät. Folgende Vegetation (Bestandsaufnahme 23. Mai 2023) findet sich:

- Ruderales, artenarme Gras-Krautsäume beidseits der Zufahrt von der Gemeindestraße: mit Gemeinem Glatthafer, Straußgras, Knäulgras, Weicher Trespe, Kriechendem Hahnenfuß, Ackerwinde, Wiesen-Schafgarbe, Weißes Labkraut, Gemeines Ferkelkraut, etwas Löwenzahn u.a.
- Ein Gebüsch am Oberhang an der Auffahrt mit einer sehr großen Salweide
- Gartenähnlicher, nährstoffreicher Bereich am Oberhang angrenzend mit Strauchschnitt, Ziergehölzen wie z.B. Zierweide und mit Zierstauden, z.B. Hemerocallis, mit Brennesselrand
- Artenreiches Extensivgrünland (Glatthaferwiese) auf sandigem, offenem Boden am Oberhang; mit nicht autochtoner Wiesenmischung angesät (Pechnelke nicht heimisch im Gebiet!): mit Wilder Möhre, Weißem Labkraut, Spitzwegerich, Straußgras, Wiesen-Schafgarbe, viel Pechnelke, Skabiosen-Flockenblume, Wiesen-Salbei, Kleine Bibernelle, Echtes Labkraut, Färber-Hundskamille, Wilder Majoran, Acker-Hornkraut, Wiesen-Margarite, Kleiner Klee, Wiesen-Glockenblume u.a.. Der Bestand ist nicht nach Art. 23 BayNatSchG einzustufen, da nicht autochthon.
- Extensivgrünland, nährstoffreich mit Magerzeigern, nicht autochthon angesät: bestimmend Gemeiner Glatthafer, daneben Knäulgras, Honiggras, Wiesen-Rispe, an Kräuterarten Rote Lichtnelke, Weißes Labkraut, Gemeine Brennessel, Kleb. Labkraut, Saatwicke, Wiesen-Pippau, Gemeiner Gundermann, Echte Nelkenwurz, Einjähr. Berufskraut, Weidenröschen, etwas Stumpfbl. Ampfer, viel Spitzwegerich. Auch

Magerzeiger wie Wiesen-Salbei oder Wilder Majoran eingestreut. Der Bestand ist nicht nach Art. 23 BayNatSchG einzustufen, da nicht autochthon.

- Extensivgrünland, artenarm: hochwüchsige, artenarme und grasbetone Knäulgras-Glatthaferwiese hangab am Unterhang bzw. in der Ebene. Wilder Majoran und Echtes Labkraut streuen von hangauf etwas ein
- Ruderaler, artenarme Gras-Krautsaum (Glatthafer-Rotschwingelwiesenrest) auf einer ca. 2 m hohen Geländestufe, die im Südwesten den Geltungsbereich abschließt, nach Osten ins ebene Gelände auslaufend. Da ein Acker direkt angrenzt, zeigt sich dessen Nährstoffeinfluss deutlich mit kräftigem Graswuchs: viel Knäulgras, Gemeiner Glatthafer sowie als weiterer Nährstoffzeiger Gemeine Brennessel. Nur wenige Kräuterarten wie Weißes Labkraut, Ackerwinde, Zaunwicke, etwas Schafgarbe, 1 jähr. Geranium spec., Gemeiner Beifuß und immer wieder ein Fleck mit Großer Sternmiere an offeneren Stellen.

Tiere

Daten zur heimischen Fauna liegen für den Planungsbereich nicht vor. Durch die etwas inselartige Lage zwischen Bebauung an drei Seiten, auch wenn größere Gartenflächen angrenzen und den unmittelbare angrenzenden größeren Acker im Süden, ist der faunistische Verbund mit der Landschaft etwas eingeschränkt und ein entsprechend etwas eingeschränktes Arteninventar zu erwarten.

Die Wiese stellt trotzdem einen Nahrungsraum für im Umfeld brütende Vogelarten dar und v.a. der blütenreiche Teil der Wiese fungiert als Lebensraum für blütenbesuchende Offenlandinsektenarten wie Tagfalter, Wildbienen, Hummeln, Heuschrecken, Zikaden u.v.m.. Während der Bestandsaufnahme wurde im artenreichen und offenen Teil der Wiese die Feldgrille gefunden. Dieser magere, sandige Wiesenteil hat auch Bedeutung für erdnistende Wildbienen und Wiesenameisen inne.

Schutzgebiete und – objekte, Amtliche Bay. Biotopkartierung

Schutzgebiete und -objekte nach BayNatSchG sind im Geltungsbereich oder angrenzend nicht ausgewiesen. Biotope der amtlichen bay. Biotopkartierung sind ebenfalls nicht vorhanden.

Wasser

Im Geltungsbereich der Satzung oder angrenzend befinden sich keine Quellen oder Fließgewässer. Das Gebiet gehört über einen weiter südlich fließenden Bach dem Einzugsbereich des westlich fließenden Aldersbaches an.

Boden

Im Geltungsbereich der bestehenden Satzung sind ausschließlich mineralische Böden zu finden. Es handelt sich nach dem Internetdienst des Bay. Landesamt für Umwelt ([http://www.umweltatlas.bayern.de /startseite](http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite) 2023) fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm über Schluff (Molasse, brackisch-marin). Im Detail findet sich am Oberhang ein stark sandiger Bodenbereich.

Lokal/Mikroklima

Der nordostexponierte Hang unterliegt keinem höheren Wärmegenuss durch Sonneneinstrahlung und ist daher nicht wärmebegünstigt. Hangab im ebenen Geländebereich sammelt sich die sich am Wiesenhang in Strahlungs Nächten produzierte Kaltluft. Ein Abfluss ist kaum möglich, da hier überall Bebauung angrenzt. Hier dürfte eine etwas höhere Gefahr von Nacht- und Spätfrösten bestehen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet am Ortsrand von Aidenbach wird durch eine relativ steile Wiesenfläche sowie die Bebauung rundum mit überwiegend Einfamilienhäusern geprägt. Visuell schließen Hecken an den Hausparzellen im Osten und im Norden den Raum ab.

An gliedernden Kleinstrukturen finden sich im Süden eine bis zu 2 m hohe Steilstufe mit Krautbewuchs sowie ein Gebüsch mit einer ortsbildprägenden Salweide.

Über der Hecke im Norden hinweg eröffnet sich vom Oberhang aus gesehen der Blick auf ein schönes Wiesengrundstück mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Schuppen und dahinter gestaffelt die sanfthügelige, landwirtschaftlich genutzte Landschaft, deren Hügel mit Nadelwäldchen bekrönt und farblich betont werden.

Nach Süden zu prägen großflächige landwirtschaftlich genutzte Flurstücke mit einem geringen Anteil an Kleinstrukturen die daher monotoner erscheinende flachhügelige Landschaft.

4.2 Bewertung

Die artenärmeren Gras-Krautsäume und das artenärmere Extensivgrünland werden naturschutzfachlich geringwertig eingestuft. Die Extensivwiesenteil mit Magerzeigern wird naturschutzfachlich mittel bewertet. Da es sich bei dem sehr schönen blütenreichen Wiesenbestand nicht um einen autochthonen „alten“ Magerrasen handelt, er jedoch aufgrund des hohen Blütenangebot eine große Bedeutung für Insekten aufweist, wird er ebenfalls als mittel bedeutsam bewertet.

4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 ist für die vorgesehene Bebauung im Satzungsgebiet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

4.3.1 Eingriff

Folgende Auswirkungen werden durch die Bebauung verursacht:

- Versiegelung des Bodens durch Gebäude, Nebengebäude und Erschließungswege. Neben kleinklimatischen Änderungen (geringere Verdunstung, größere Erwärmung) ergeben sich daraus etwas höhere Oberflächenabflüsse und eine geringere Grundwasserneubildung.
- Veränderung der Oberflächengestalt durch Abgrabung und Aufschüttung für Gebäude und Außenanlagen. Da das Gelände überwiegend stärker geneigt ist, können auch Geländeänderungen für eine Terrassierung erfolgen.
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes: Aufgrund der geplanten Baum- und Strauchpflanzungen im Süden und Osten wird eine gute Einbindung des geplanten kleinen Baugebietes erreicht werden. Die Auswirkungen werden als rel. gering angesehen.
- Verlust von mehr oder weniger artenreichem Extensivgrünland und eines kleinen Teils des artenreichen Wiesenteils, der mit einer nicht autochthonen Saatgutmischung angesät wurde.

4.3.2 Bilanzierung

Der Bewertung von Eingriff und Ermittlung notwendiger Kompensationsfläche wird der bisherige "Leitfaden" zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) aus dem Jahr 2003 zu Grunde gelegt.

Nach dem Leitfaden entspricht die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 im Satzungsgebiet dem Typ B mit geringem-mittleren Versiegelungsgrad, die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 für den nördlichen Gebietsteil dem Typ A mit hohem Versiegelungsgrad.

Folgender Bedarf an Ausgleichsfläche wird berechnet, wobei die Erschließungsstraße jeweils zur Hälfte den beiden Gebieten mit unterschiedlicher GRZ zugerechnet wurde.

Parzellen	Geplante Nutzung	Nutzung Bestand	Bedeutung des Gebietes für Natur und Landschaft	Größe m²	Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf m²
1	GRZ 0,6, Straßenanteil	Grünland extensiv, artenarm	Gering oberer Wert	2.150	0,5	1.075
2	GRZ 0,3, Straßenanteil	Grünland extensiv, artenarm	Gering oberer Wert	230	0,4	92
		Nährstoffreiche Gras-Krautflur	Gering oberer Wert	140	0,4	56
		Grünland extensiv, mit Magerzeigern, nicht autochthon angesät	Gering oberer Wert	725	0,4	290
3	GRZ 0,3	Grünland extensiv, artenarm	Gering oberer Wert	415	0,4	166
		Grünland extensiv, mit Magerzeigern, nicht autochthon angesät	Gering oberer Wert	340	0,4	136
		Grünland extensiv, artenreich, nicht autochthon angesät	Mittel, unterer Wert	170	0,5	85
		Gesamt		4.170		1.900

4.3.3 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -verringerung

Um Eingriffe entsprechend § 15 BNatSchG zu vermeiden oder zu mindern, werden folgende Festsetzungen in der Satzung getroffen.

- Befestigung der Stellplätze und Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Materialien
- Pflanzung eines Hausbaumes (Obstbaum-Hochstamm oder eines einheimischen Laubbaums 1.-2. Ordnung)
- Pflanzung mehrerer einheimischer Laubbäume zur Durchgrünung des großen Grundstücks Parzelle 1
- Kies/Schotterflächen und Rindenmulchflächen mit Folien sind nicht zulässig
- Die Grundstücke werden zusätzlich durch Laubhecken und Obstbäume in die Landschaft eingebunden. Die Hecken innerhalb des Gebietes dienen der Durchgrünung und Trennung möglicher unterschiedlicher Nutzungsarten
- Zäune sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten (Abstand Zaununterkante-Boden mind. 10 cm)

4.3.4 Maßnahmen zum Ausgleich

Ziel: Mit der Ausgleichsmaßnahme soll eine artenreiche, heimische Blumenwiese mit gebietsheimischen Arten entwickelt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen zusätzlich im Zusammenspiel mit der vorgesehene Pflanzung von Streuobst-Hochstämmen und einer Laubhecke am Südwestrand die heimische Insektenwelt und Kleinvogelarten fördern.

Durch die Verwendung von autochthonem Mäh- und Saatgut soll nicht nur der artenarme größere Wiesenteil, sondern auch der zwar artenreiche, aber nicht autochthon angesäte Wiesenteil (mit Pechnelke) mit gebietsheimischen Wiesenarten aufgewertet werden. Auf diese sind z.B. wegen Blühzeiten die angestammten Offenlandinsekten wie Wildbienen, Schwebfliegen und Käfer evolutionär speziell angepasst und für ihren Fortbestand angewiesen. Somit wird ein wertvoller Trittstein am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Folgende Maßnahmen sind für die Ausgleichsfläche (1.930 m²) vorgesehen:

1. Pflanzung der festgesetzten Anzahl von Obstbaum-Hochstämmen mit der Pflanzqualität H, 3 x v, Con., StU 12-14 cm.

Es wird empfohlen, die Obstbäume mit Wühlmauskorb zu pflanzen. Weiterhin soll eine Entwicklungspflege mit regelmäßigem Obstbaumschnitt für eine gute Kronenentwicklung in den ersten Jahren durchgeführt werden, damit die Obstbäume nicht vorzeitig vergreisen. Ziel ist es, stattliche, nicht nur reichlich Obst tragende Bäume, sondern auch naturschutzfachlich wertvolle große Obstbäume mit Bedeutung für Vögel, Bilche und Insekten heranwachsen zu lassen. Pestizideinsatz ist nicht erlaubt.

Für das Gebiet empfehlenswerte Obstsorten sind z.B.:

(s. auch Liste der Gartenfachberatung am Landratsamt Passau)

Apfelsorten: Beutelsbacher Rambour

Danziger Kantapfel

Jakob Fischer

Apfel aus Croncels

Geflammtter Kardinal

Kaiser Alexander

Roter Sternrenette

Bitterfelder Sämling

Großer Bohnapfel

Kaiser Wilhelm

Birnensorten: Conference

Gute Luise

Salzburger (Mostbirne)

Stuttgarter Gaißhirtle (Mostbirne)

Kirschen: „Burlat“ (Frühkirsche) Walnuss

2. Wiesenentwicklung

Um eine artenreiche Wiese aus einer graslastigen Wiese zu entwickeln, ist es notwendig, die Konkurrenzkraft der Gräser zu mindern sowie Nährstoffe zu entziehen. Zudem müssen die Samen der Zielarten, v.a. Wiesenkräuter wie Margarite, Wiesen-Glockenblume, Wiesen-flockenblume u.s.w. aktiv eingebracht werden.

Artenarmer Teil der Wiese

Daher sollen im artenarmen Teil der Wiese **drei ca. 4-5 m breite Wiesenstreifen nach der Erstmahd im Juni** diagonal zur Hangrichtung mit der Scheibenegge geöffnet und anschließend für ein Saatbeet eingeeeggt werden. Dies geschieht unmittelbar vor der Übertragung von Mähgut einer artenreichen Spenderwiese. Ein hoher Anteil von Kleinem Klapptertopf ist wünschenswert, da diese Kräuterart als Halbschmarotzer Gräser schwächt.

Wichtig ist, dass die Streifen vor der Mähgutübertragung noch offen und nicht wieder zugewachsen sind. Eine zweite Übertragung von Mähgut oder Druschgut erfolgt nach dem Herbstschnitt der Wiese. Von den drei Wiesenstreifen werden sich die Zielarten im Laufe der Zeit in die übrige Wiese ausbreiten und diese bereichern.

Falls keine Spenderwiese gefunden wird, kann alternativ zertifiziertes Regiosaatgut einer artenreichen Wiesenmischung mit 50 % Kräuter, 50 % Gräser- Anteil eingesät werden. Geeignet ist für die Ansaat Regiosaatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“.

Artenreicher, magerer Wiesenteil am Oberhang

Dieser Wiesenteil wird durch Mähgut oder Druschgut heimischer artenreicher Wiesen aufgewertet. Hier werden **keine** Bodenmaßnahmen durchgeführt.

Für die Wiesenvorbereitung mit einer Mähgutübertragung wird die Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband Passau e.V. empfohlen.

Damit sich überall ein artenreicher Wiesenbestand mit hohem Blütenanteil entwickeln kann, wird die Wiese extensiv gepflegt:

- zweimalige Mahd pro Jahr, Anfang- Mitte Juni und Anfang-Mitte September
- Abfuhr Mähgut als Heu, kein Mulchen
- Ggfs. händische Bekämpfung von Störarten wie Stumpflblättriger Ampfer
- keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden

3. Heckenpflanzung

Zur Abschirmung von Einträgen aus der landwirtschaftlich intensive Nutzung des südlich angrenzenden Grundstücks wird eine 3-reihige Hecke aus standortheimischen Laubsträuchern autochthoner Herkunft vorgesehen. Arten: Haselnuss, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Gemeiner Liguster, Hundsrose, Salweide, Eingrifflicher Weißdorn. Hier ist bei der Pflanzung der Grenzabstand von 2 m einzuhalten.

Ausgleichsbilanz

Die gesamte Ausgleichsfläche wird mit dem Faktor 1,0 und damit mit 1.930m² bilanziert, auch wenn ein kleiner Teil der Wiese bereits arten- und blütenreich ausgebildet ist. Da es sich hier um eine nicht autochthone Wiese handelt und aktiv gebietsheimische Wiesenarten eingebracht werden, wird auch hier eine Aufwertung im Zusammenhang mit der aufwendigeren Aufwertung der übrigen Wiese angesetzt. Somit ist das Ausgleichserfordernis erfüllt.

Aufgestellt:

Aidenbach, 21.09.2023

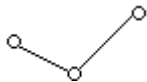
Einbeziehungssatzung An der Beutelsbacher Straße

Markt Aidenbach

Der Markt Aidenbach erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende Satzung:

Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen

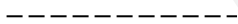
1 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



vorhandene Grundstücksgrenzen mit
Grenzsteinen

1462

Flurstücksnummer



geplante Grundstücksgrenzen



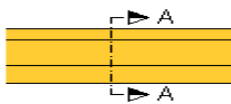
Grundstücksnummerierung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Baugrenze



private Erschließungsstraße

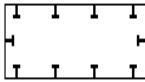


privater Weg

2 Naturschutz

2.1 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.1.1



Ausgleichsfläche gemäß § 1a BauGB

2.1.2



Entwicklung von extensiv genutzten, artenreichen Wiesen mit Streuobst-Hochstämmen

2.1.3



Pflanzung Laubhecke 3-reihig, gemäß Pflanzliste Ziffer 3.2

2.2 Grünordnung- Private Grünfläche

2.2.1



Erhalt Gehölz

2.2.2



Pflanzung Obstbaum-Hochstamm oder Laubbaum 1.-2. Ordnung gemäß Pflanzliste 3.1 bzw. Hinweise Begründung

2.2.3



Pflanzung Obstbaum-Hochstamm gemäß Hinweise Begründung

2.2.4



Pflanzung Laubhecke 2-reihig, in der Ausgleichsfläche 3-reihig, gemäß Pflanzliste Ziffer 3.2

Textliche Festsetzungen

1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung werden in den beigefügten Lageplänen (M 1:1000 und M 1:5000) vom 21.09.2023 dargestellt.

Die Lagepläne sowie die Begründung vom 21.09.2023 sind Bestandteil dieser Satzung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.170 m².

2 Festsetzungen

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Parzelle 1:

- Geschossflächenzahl 1,2
- Grundflächenzahl 0,6

Parzelle 2+3:

- Geschossflächenzahl 0,6
- Grundflächenzahl 0,3

2.2 Wohneinheiten:

Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf maximal 2 beschränkt.

2.3 Bautyp:

- maximal II Vollgeschosse
- zulässige Wandhöhe:
 - bergseits: max. 7,00 m
 - talseits: max. 7,50 m
 - First Pultdach: max. 8,50 m

Die Wandhöhe bemisst sich vom Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.

2.4 Garagenvorplätze:

Garagenvorplätze müssen mit einer Tiefe von mindestens 5 m ausgeführt werden und dürfen zur Erschließungsstraße hin nicht eingezäunt werden.

3 Grünordnung

- 3.1 Auf der Parzelle 1 sind vier, auf den Parzellen 2+3 ist jeweils ein Hausbaum (Obstbaum-Hochstamm) oder ein heimischer Laubbaum (Liste: Berg-, Spitz oder Feldahorn, Winterlinde, Hainbuche oder Vogelbeere) zu pflanzen. Pflanzqualität: H, 3xv, m.B. oder Con.. StU 12-14 cm.
- 3.2 Auf den Parzellen sind entsprechend der Planzeichnung freiwachsende, 2-reihige Laubhecken mit einheimischen Laubsträuchern autochthoner Herkunft zu pflanzen. (Arten: Haselnuss, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Gemeiner Liguster, Hundsrose, Salweide, Eingrifflicher Weißdorn). Pflanzqualität 2xv, oB, 60-100. Thuja und Lorbeerkirsche sind am Ortsrand nicht zulässig.
- 3.3 Die nicht bebaubaren Freiflächen sind als Grünflächen (Gartennutzung) anzulegen. Schotterflächen und mit Folie unterlegte Mulchflächen sind unzulässig.
- 3.4 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen
- 3.5 Zäune sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten (Abstand Zaununterkante-Boden mind. 10 cm)
- 3.6 Die private Grünfläche im Südwesten ist zur Einbindung des Gebietes mit 2-reihigen einheimischen Laubsträuchern autochthoner Herkunft (Liste Ziffer 3.2) und Obstbaum-Hochstämmen gemäß Planzeichnung zu bepflanzen.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung § 1a BauGB

Im Geltungsbereich der Satzung An der Beutelsbacher Straße wird für Eingriffe auf den Grundstücken Flur Nr. 956/2, 994 und 995, Gmkg. Aldersbach, ein Ausgleichserfordernis von 1.900 m² festgesetzt. Es werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Wiese mit Streuobst-Hochstämmen und Pflanzung einer Laubhecke auf Grundstück Flur Nr. 994.

- Pflanzung von 4 Obstbaum- Hochstämmen, Pflanzqualität H, 3xv, Con., StU 12-14 cm, beispielhafte Sorten s. Ziffer 4.3.4 Nr. 1 der Begründung
- Entwicklung einer artenreichen, heimischen Wiese durch Scheibeneggen von drei ca. 4-5 m breiten Streifen diagonal zum Hang (jedoch außerhalb des artenreichen Wiesenbereichs); 2-malige Mähgutübertragung artenreicher Flachlandmähwiesen der Gemeinde auf der gesamten Ausgleichsfläche. Alternativ Einsaat einer artenreichen Regiosaatgutmischung der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“; Extensive Pflege der Wiese: zweimalige Mahd pro Jahr 1x Anfang bis Mitte Juni und 1x Anfang bis Mitte September, Abfuhr Heu, kein Mulchen, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden

- Mehrjährige Entwicklungspflege der Obstbäume zum Kronenaufbau
- Pflanzung einer 3-reihigen Hecke mit standortheimischen Laubsträuchern autochthoner Herkunft, Arten s. Kap. 4.3.4., Nr. 3. der Begründung

5 Hinweise

Allgemeine Empfehlungen:

- Sammeln von Regenwasser aus Dachflächen zur Gartenbewässerung, für Toilettenspülung oder zur Versickerung,
- Verwendung von Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen,
- Versiegelte Flächen sind zu vermeiden,
- Passive Sonnenenergie (Wintergärten usw.) ist im Sinne der energie- und klimabewussten Planung zu nutzen.
- Die Ausrichtung der Gebäude erlaubt die Möglichkeit, Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zu installieren.
- Das Waschen von Kraftfahrzeugen sollte unterlassen werden, da das anfallende Abwasser stark verunreinigt ist, und in der Regel vor der Ableitung nicht besonders behandelt wird.
- Die Firstrichtung des Gebäudes sollte parallel zu den Höhenlinien verlaufen.
- Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig zu versickern bzw. über Wegseitengräben abzuleiten. Dritte dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Angrenzende Landwirtschaft:

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche und die der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden. Hinsichtlich möglicher Eingrünungen wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen.

Abstände Bepflanzungen zu Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Trassen unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem jeweiligen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag (FGSV-Nr. 939) bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Bodendenkmäler:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 zu beachten.

Schallschutz:

Für die Parzelle 1 sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Anforderungen an passive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Aufschüttungen:

Auf die Verpflichtung nach § 7 Vorsorgepflicht BBodSchG wird hingewiesen.

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wären die §§ 6 bis 8 BBodenSchV zu beachten.

Starkregen:

Insbesondere in Hanglagen wird empfohlen, die Gebäude konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke:

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den
(Markt Aidenbach)

..... (Siegel)
(Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

....., den
(Markt Aidenbach)

..... (Siegel)
(Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

....., den
(Markt Aidenbach)

..... (Siegel)
(Bürgermeister)