



Satzung über die Einbeziehung von Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 13 und 13/2, Gemarkung Steinbach, in den im Zusammenhang bebauten Ort Steinbach (Erweiterung Ortsabrundungssatzung „Steinbach“)

Die Gemeinde Moorenweis erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende Satzung:

I. Räumlicher Geltungsbereich

Die im Lageplan dargestellten Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 13 und 13/2, Gemarkung Steinbach, werden in den im Zusammenhang bebauten Ort Steinbach (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Planzeichnung). Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

II. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) richtet sich nach § 34 BauGB.

III. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grünflächen, Ausgleichsflächen

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

2. Sonstige Festsetzungen

Ergänzungs- bzw. Bemaßung
 Ergänzungs- bzw. Bemaßung
 Ergänzungs- bzw. Bemaßung

IV. Hinweise durch Planzeichen

Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude
 Geltungsbereich der Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Steinbach (Geltungsbereich der bestehenden Ortsabrundungssatzung „Steinbach“)

V. Festsetzungen durch Text

1. Grünordnung, Natur- und Artenschutz

Durchgrünung
 Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Wuchsklasse bzw. Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen.

Ausgleichsmaßnahmen:
 Für die mit der geplanten baulichen Entwicklung der Fläche verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein Kompensationsbedarf von 2.198 Biotopwertpunkte (WP) nötig, die innerhalb des Geltungsbereiches der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) abgegolten werden. Als Kompensation werden entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von insgesamt 390 m² (2.730 WP) entlang der westlichen Grenze des Einbeziehungsbereiches durch folgende Maßnahmen naturschutzfachlich aufgewertet:
 Entwicklung einer Gehölzpflanzung mit standortheimischen Laubbäumen II. Wuchsklasse bzw. Obstbäumen und Sträuchern (mesophiles Gebüsch / Hecke (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)) gemäß nachfolgender Artenliste in der festgesetzten Pflanzenqualität. Dabei sind mindestens 80 % der festgesetzten Ausgleichsfläche mit Bäumen (1 Stck./50 m²) und Sträuchern (1 Stck./3 m²) zu bepflanzen. Die Sträucher sind hierbei jeweils in mehreren Gruppen von mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen. Alle Nutzungen der Ausgleichsfläche sind zu unterlassen, die den Naturhaushalt schädigen, das Landschaftsbild verunstalten und der Funktion als Ausgleichs- und Ersatzfläche oder den Lebensraumsprüchen der hier zu fördernden Tier- und Pflanzenarten zuwiderlaufen können. Dies umfasst u. a. auch den Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln, eine Errichtung baulicher Anlagen, eine Zäunung, eine Flächenversiegelung, ein ästhetischer Formschnitt von Gehölzen, eine Lagerung von Materialien, das Abstellen von Maschinen und Geräten. Die Grünflächen sind intensiv zu pflegen (max. 2-3 Schnitte pro Jahr nach dem 01.06.) und das Schnittgut ist abzutransportieren.

Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II
 Feld-Ahorn Acer campestre
 Hainbuche Carpinus betulus
 Vogel-Kirsche Prunus avium
 Mehlbeere Sorbus aria
 Vogelbeere Sorbus aucuparia
 Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm

Sträucher
 Kornelkirsche Cornus mas
 Hartriegel Cornus sanguinea
 Hasel Corylus avellana
 Weißdorn Crataegus monogyna
 Liguster Ligustrum vulgare
 Heckenkirsche Lonicera xylosteum

Schlehe Prunus spinosa
 Kreuzdorn Rhamnus cathartica
 Alpen-Johannisbeere Ribes alpinum
 Hunds-Rose Rosa canina
 Wein-Rose Rosa rubiginosa
 Purpur-Weide Salix purpurea
 Korb-Weide Salix viminalis
 Wolliger Schneeball Viburnum lantana
 Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

Mindestpflanzqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung
Mittelkronige Bäume:
 Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 12 - 14 cm;
Sträucher:
 2-mal verpflanzt, Höhe mind. 80 - 100 cm.

Es ist ausschließlich durch die Erzeugergemeinschaft für Autochthone Baumschulerzeugnisse (EAB) als autochthon (gebietsheimisch) zertifizierte Pflanzware des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“ - ausgenommen Obstbäume - zu verwenden.

Die Pflanzmaßnahmen und naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme eines Gebäudes auf dem Grundstück umzusetzen. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens sollte ein Plan zur Gestaltung und Ausformung der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche vorgelegt werden.

2. Inkrafttreten

Die Satzung über die Einbeziehung von Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 13 und 13/2, Gemarkung Steinbach, in den im Zusammenhang bebauten Ort Steinbach (Erweiterung Ortsabrundungssatzung „Steinbach“) tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

VI. Textliche Hinweise

1. Landwirtschaftliche Emissionen und Bewirtschaftung

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Satzungsgebiet haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterer landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist.

Zudem dürfen durch die Baumaßnahme mit umgrenzender Bepflanzung keine Nachteile für den Eigentümer bzw. Bewirtschafter des angrenzenden Feldstückes entstehen. Ergeben sich durch die Bebauung und der Eingrünung mit Bäumen (Schattenwurf) Ertragseinbußen – so sind diese auszugleichen. Die Bepflanzung entlang der Grenze muss ordnungsgemäß gepflegt ggf. zurückgeschnitten werden, um eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu ermöglichen. Bei der Anpflanzung von Sträuchern und insbesondere Bäumen ist auf ausreichend Abstand zu achten, um eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes zu vermeiden.

2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3. Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altlagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

4. Bauwasserhaltung, Grund- und wild abfließendes Oberflächenwasser

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Fürstenfeldbruck erforderlich. Infolge der vorhandenen Topographie kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. 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. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.

5. Nachweis erforderlicher Stellplätze

Es gilt die „Satzung über die Herstellung und Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder“ (Stellplatzsatzung – SPS) der Gemeinde Moorenweis in der jeweils gültigen Fassung.

6. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Es gilt die „Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung“ (Entwässerungssatzung -EWS-) sowie die „Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen“ (Zisternensatzung) der Gemeinde Moorenweis in der jeweils gültigen Fassung. Niederschlagswasser, welches nicht auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.

7. Zugänglichkeit der in der Satzung genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden genommenen speziellen kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, bei der auch die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Steinbach“ (Einbeziehungssatzung) zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- a. Der Gemeinderat der Gemeinde Moorenweis hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Steinbach Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- b. Zu dem Entwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom bis zum beteiligt, und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.
- c. Der Entwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt.
- d. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung gemäß §34 Abs.4 und BauGB sowie §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Moorenweis, den
 Rudi Keckeis
 Zweiter Bürgermeister

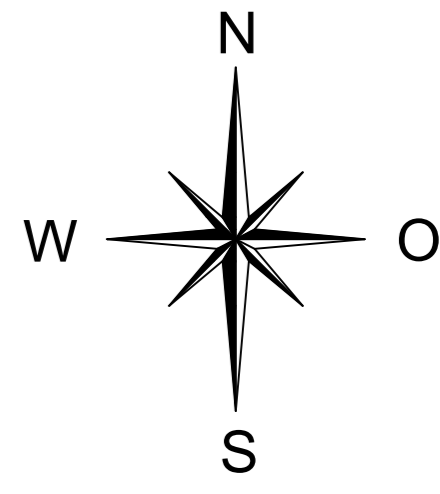
Moorenweis, den
 Rudi Keckeis
 Zweiter Bürgermeister

Quellennachweis Katastergrundlage:
 Übergeben durch die Gemeinde Moorenweis, Bauamt im UTM32-Format am 19.03.2024.

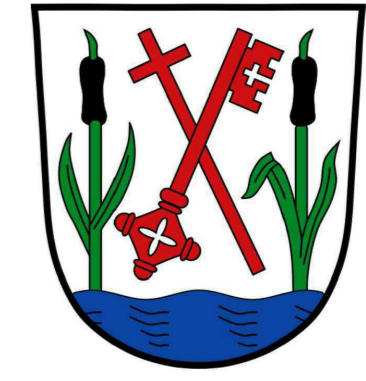
Die Begründung (Teil B) liegt bei.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

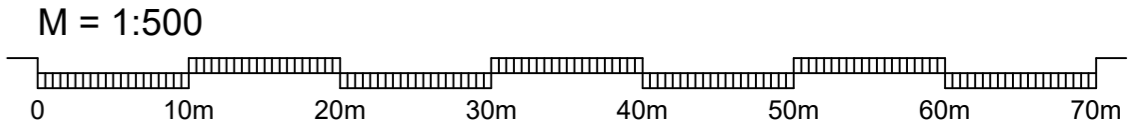
ohne Maßstab



Gemeinde
Moorenweis
 Landkreis Fürstenfeldbruck



Satzung über die Einbeziehung von Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 13 und 13/2, Gemarkung Steinbach, in den im Zusammenhang bebauten Ort Steinbach (Erweiterung Ortsabrundungssatzung "Steinbach") - ENTWURF -



KISSING, den 04.11.2024

Planzeichnung (Teil A) mit Satzungstext

Ausgefertigt: Moorenweis, den



Rudi Keckeis
 Zweiter Bürgermeister