

Einbeziehungssatzung  
"Au-Ost"

gem. § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr.3 BauGB

Flurst. Nr 299, 299/31 und 299/32  
Gemarkung Au i.d.H.

Markt Au i.d. Hallertau

Maßstab:

1 : 500

Datum:

02.02.2010

Änderungen:

20.04.2010

—  
—  
—  
—  
—

Entwurfsverfasser:

LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO SCHNEIDER

A. Schneider Dipl.Ing.(FH)  
Landschaftsarchitekt  
und Stadtplaner  
Wolframstr.14  
85395 Billingsdorf  
Lkrs. Freising  
Tel. 08168/963033, Fax 08168/963034  
E-Mail: Schneider-Wolfersdorf@t-online.de



Albert Schneider

gefertigt:

Billingsdorf, 02.02.2010 / 20.04.2010

# SATZUNG

über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Au i.d.Hallertau (Bereich Au-Ost)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erläßt der Markt Au i.d. Hallertau folgende Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Au i.d. Hallertau (Einbeziehungssatzung).

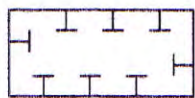
## A) PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

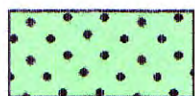


Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), Erschließungsstraße und Wendeplatz



Ausgleichsfläche

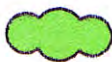
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



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



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

## B) PLANZEICHEN ALS HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



bestehende Grundstücksgrenze

299/31

Flurnummern z. B. Fl.Nr.



vorhandene Bebauung



vorhandener Gehölzbestand



Biotopgrenze

## C) FESTSETZUNGEN DRUCH TEXT

### § 1

Die Flurstücke Nr.299, 299/31 und 299/32, jeweils Gemarkung Au i.d.Hallertau werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Au i.d.H., Bereich Au-Ost. einbezogen (§ 34 BauGB). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem vorliegenden Lageplan im Maßstab 1:500.

### § 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 der Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(1) Wohngebäude sind nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.

(2) Die zulässige Wandhöhe von Wohngebäuden beträgt max. 4,30 m. Sie wird gemessen ab Oberkante Rohfußboden im Eingangsbereich bis Schnittpunkt Wand-Dachhaut.

(3) Die Dachneigung ist nur zwischen 36° und 42° zulässig .

### § 4

Festsetzungen für dargestellte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:

Die ausgewiesenen Flächen sind gemäß Planzeichen mit Obstgehölzen bzw. Heckensträuchern zu bepflanzen und extensiv zu nutzen.

Es sind 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.

### § 5

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.

### § 6

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind sockellos auszuführen.

### § 7

#### Private Grünflächen

Sonstige private Grünflächen sind als Wiesen zu erhalten und gemäß den Pflanzgeboten zu bepflanzen.

### § 8

#### Strauchpflanzgebote

Festgesetzte Strauchpflanzungen sind gemäß nachfolgender Pflanzliste herzustellen:

*Cornus sanguinea* - Hartriegel

*Corylus avellana* - Hasel

*Ligustrum vulgare* - Liguster

*Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche

*Viburnum lantana* - wolliger Schneeball

*Viburnum opulus* - Wasserschneeball

Pflanzabstände: 1,5 m x 1,5 m

Pflanzqualifikation: v. Strauch, 2xv., 100-150

### § 9

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.



## Begründung

zur Einbeziehungssatzung „Au-Ost“ gemäß § 34 BauGB auf den Flurstücken Nr. 299, 299/31 und 299/32,  
Gemarkung und Gemeinde Au i. d. Hallertau

---

### Ziele und Zweck der Planung

Der Markt Au i. d. H. beabsichtigt am östlichen Ortsrand von Au i. d. Hallertau auf einer Fläche von ca. 3.000 qm der Flurstücke Nr. 299, 299/31 und 299/32, Gemarkung Au i. d. Hallertau den Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Zweck der Satzung ist die Schaffung von drei Wohnbaugrundstücken.

### Lage und Topographie

Die einzubeziehende Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Au i. d. Hallertau. Westlich schließt sie an bestehende Wohnbebauung und an eine bestehende Erschließungsstraße an. Nördlich grenzt freie, ackerbaulich genutzte Feldflur und östlich eine Wiese an. Südlich grenzt ein Gehölzbestand an, bestehend aus Feld-, Spitz- und Bergahorn, Birke, Hainbuche, Hartriegel, Hasel und Weißdorn, Weiden und Liguster, der zum Teil als Biotop unter der Nr. 7436-0038-013 in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst ist.

### Planerische Zielsetzung

Durch den gewählten Umgriff soll die von der angrenzenden bestehenden Bebauung geprägte, aber noch im Außenbereich befindliche Teilfläche der Flurstücke Nr. 299, 299/31 und 299/32 in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Außerdem sollen die Grundzüge der baulichen Nutzung und der Grünordnung bestimmt werden und der notwendige Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung in Der Bauleitplanung festgesetzt werden.

### Grünordnerische Festsetzungen

- Private Grünflächen  
Durch die Ausweisung privater Grünflächen in den Randzonen soll eine Grundlage für die Entwicklung eines dörflich begrünten Ortsrandes geschaffen werden. Zugleich übernehmen diese Flächen Ausgleichsfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.
- Pflanzgebote  
Die Festsetzung von Pflanzgeboten für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen soll eine angemessene Begrünung des entstehenden Ortsrandes sicherstellen.

### Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind die §§ 1a Abs. 3 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 zugrunde gelegt.

### Bewertung des Eingriffsbereiches

Das Satzungsgebiet wird bisher als Grünland bewirtschaftet. Westlich grenzen Hausgärten an. Nördlich grenzt freie, ackerbaulich genutzte Feldflur und östlich eine Wiese an. Südlich grenzt ein Gehölzbestand. Gemäß der als Anlage beiliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergaben sich keine Anhaltspunkte für den Bestand und die Betroffenheit von Arten nach Anhang der FFH-Richtlinie oder anderer geschützter Arten.

Das Gebiet wurde deshalb als Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt der Kategorie I (Leitfaden Liste 1a) zugeordnet.

### Bewertung der geplanten Nutzung

Die mögliche bauliche Nutzung ist bis zu einem mittleren Versiegelungsgrad möglich und deshalb dem Typ B gemäß der Matrix in Abb.7 des Leitfadens zuzuordnen.

### Ausgleichsflächenbedarf

Die zuzuordnende Kompensationsfaktorenspanne beträgt gemäß Feld BI 0,2 bis 0,5.

Aufgrund der in § 4 der Satzung festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Faktor 0,3 gewählt.

Hierbei wurden folgende, der Planung zugrunde liegende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Ortsrandbegrünung, naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder durch Verbot von Sockelmauern bei Zäunen
- Grundstückszufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise
- Erhaltung vorhandener Gehölzbestände

### Bedarfsberechnung

Eingriffsfläche: 2.313 qm  
Faktor: 0,3  
Ausgleichsflächenbedarf: 693,9 qm

### Nachgewiesene Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme wird auf den Flurstücken Nr. 299, 299/31 und 299/32 der Gemarkung Au auf zwei Teilflächen von 350 und 345 qm (Gesamtfläche 695 qm) eine Gehölzpflanzung bestehend aus Strauchhecken und Obstbäumen geplant.

Bisherige Nutzung:

Die Fläche ist bisher als Wiese genutzt.

Angrenzende Flächen:

Im Norden grenzt bisher und künftig Ackerfläche an, an der östlichen Grenze wieder Wiese. Im Süden der zum Teil als Biotop erfasste Gehölzbestand.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen und gegen Verbiss durch einen Wildschutzaun von 1,50m Höhe zu schützen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb der Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) nach Bezugsfertigkeit bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens fertig zu stellen.

Die nachgewiesenen Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

Für Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum des Marktes Au i.d.H. sind, wird im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern oder des Marktes Au i.d.H. eingetragen.

Au i.d.H., den 02.02.2010

Ergänzt: 20.04.2010



.....  
Ecker, Erster Bürgermeister