

Teilplan 1  
M= 1:1000

Bodendenkmal  
D-7-7732-0011

**Einbeziehungssatzung  
„OT Hausen - Birkenweg“ – 1. Änderung**

Die Gemeinde Steindorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Satzung:

**I. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung umfasst den im Lageplan dargestellten südöstlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 45 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 211, Gemarkung Hausen, der in den im Zusammenhang bebauten Ort Hausen (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen wird. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Planzeichnung). Der Lageplan ist Bestandteil der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“.

**II. Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung richtet sich nach § 34 BauGB.

**III. Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Maß der baulichen Nutzung**

WH 7,5m	maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Meter, gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bezogen auf die Oberkante der Bodenplatte der bestehenden Fahrsilos
FH 11,5m	maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter, gemessen am obersten Abschluss (First) des Gebäudes, bezogen auf die Oberkante der Bodenplatte der bestehenden Fahrsilos

**2. Dachform**

SD	Nur Satteldach zulässig
----	-------------------------

**3. Grünordnung**

Private Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**4. Sonstige Festsetzungen**

	Bemaßung
	Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortes Hausen (Geltungsbereich der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung)
	Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortes Hausen

**IV. Hinweise durch Planzeichen**

bestehende Flurstücksgrenze

45	Flurstücksnummer
	bestehendes Gebäude
	Hochwassergefahrenflächen HQ100 (Steinach)

**V. Festsetzungen durch Text**

**1. Bebauung**

Auf den einbezogenen Flächen sind nach § 34 BauGB solche Vorhaben zulässig, die sich nach der Art der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, wobei neue Gebäude ausschließlich mit Satteldächern auszuführen sind.

**2. Grünordnung, Natur- und Artenschutz**

**Einrichtung**  
Auf den privaten Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine extensiv gepflegte, freiwachsende Rasen-Grünfläche aus heimischen Gehölzen unter Verwendung von Arten der nachfolgenden Artenlisten zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grünflächen sind mindestens zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,0 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auf insgesamt mindestens 50 % der entsprechend festgesetzten Fläche auszuführen. Innerhalb dieser Fläche sind mindestens drei mittelkronige Laubbäume II. Wuchsklasse umzusetzen. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Sträucher sind in Gruppen von mindestens 3 Pflanzen zu setzen.

<b>Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II</b>	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm	

<b>Sträucher</b>	
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

**Mindestqualitäten 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.

Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind spätestens ein Jahr nach Rechtskraft der Einbeziehungssatzung umzusetzen.

**Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:**

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Satzungsgebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff, der aus der Aufstellung der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung resultiert, ein Ausgleichsbedarf von 1.692 Wertpunkten nötig. Nachdem dieser Ausgleichsbedarf nicht im Satzungsgebiet selbst kompensiert werden kann, müssen zum Ausgleich externe Flächen im Gemeindegebiet Steindorf naturschutzfachlich aufgewertet und der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“ planungsrechtlich zugeordnet werden.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind auf der in Teilplan 2 dargestellten mindestens 401 m<sup>2</sup> umfassenden Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 187, Gemarkung Hausen, entlang des Steinbaches, nördlich zur Eingriffsfläche umzusetzen.

Auf dieser externen Ausgleichsfläche ist entlang des Gewässers des Steinbaches, auf einer Breite von mindestens 5,0 m, ein gewässerbegleitender Hochstaudensaum auszubilden.

Hierzu ist die in Teilplan 2 dargestellte Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 187, Gemarkung Hausen, umzubrechen und als mäsig artenreicher (1m-Streifen entlang der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen) bzw. artenreicher 4m-Streifen, bachzugewandt Hochstaudensaum mit autochthonem Saatgut (z. B. Rieger Hofmann, Mischung Nr. 07 Ufersaum „Hochstaudenflur für den Gewässerrand“) neu anzusäen. Die Ausgleichsfläche ist im Spätsommer (ab 15. September) jährlich wechselnd zu 50 % zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Eine organische oder mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und das Mulchen der Fläche sind generell unzulässig.

Die Abgrenzung der gesamten externen Ausgleichsfläche (siehe Teilplan 2) ist mit geeigneten Holzpflocken dauerhaft auszuflocken.

Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen auf der Teilfläche des externen Grundstückes Flur Nr. 187, Gemarkung Hausen, hat spätestens eine Pflanzperiode nach Rechtskraft der Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“ zu erfolgen.

**3. Inkrafttreten**

Die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“ tritt am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

**VI. Textliche Hinweise**

**1. Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Satzungsgebiet haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) angrenzender landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzter Flächen oder Hofstellen entschädigungslos zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

**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, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Aichach-Friedberg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt Aichach-Friedberg vorzulegen.

**4. Wasserangepasstes Bauen**

Den Bauherren wird grundsätzlich empfohlen die Gebäude ohne Kellergeschoss mit einem wasserdichten und auftriebssicheren Erdgeschoss auszuführen. Dies bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Gebäudeeingängen zu legen. Öffnungen in Gebäuden sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

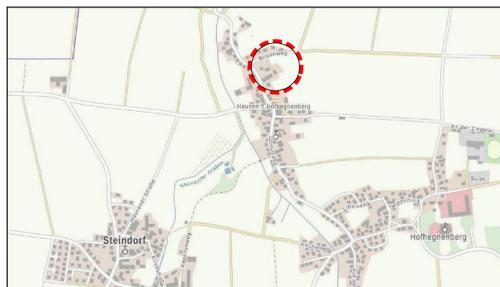
**5. Zugänglichkeit der in der Satzung genannten Normblätter**

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 kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Verwaltungsgemeinschaft Mering oder im Rathaus Steindorf, wo auch die Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN**

ohne Maßstab



**VERFAHRENSVERMERKE**

- a. Der Gemeinderat der Gemeinde Steindorf hat in der Sitzung vom ..... die 1. Änderung der Satzung über die Einbeziehung einer Teilfläche der Grundstückes Flurnummer 45 und 211 in den im Zusammenhang bebauten Ort Hausen beschlossen (1. Änderung Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“). Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- b. Zu dem Entwurf der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom ..... bis zum ..... beteiligt.
- c. Der Entwurf der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.
- f. Die Gemeinde Steindorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“ gemäß §34 Abs.4 und Abs. 5 BauGB sowie §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Steindorf, den .....  
.....  
Paul Wecker  
Erster Bürgermeister

g. Ausgefertigt:  
Steindorf, den .....  
.....  
Paul Wecker  
Erster Bürgermeister

e. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“ wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“ ist damit in Kraft getreten.

Steindorf, den .....  
.....  
Paul Wecker  
Erster Bürgermeister

Die Begründung (Teil B) liegt bei.

**EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE (Teilplan 2)**

M= 1:1250

Flurnummer 187, Gemarkung Steindorf

Größe Ausgleichsfläche: ca. 401m<sup>2</sup>

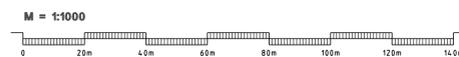


Gemeinde  
Steindorf

Landkreis Aichach-Friedberg



**1. Änderung  
Einbeziehungssatzung  
"OT Hausen - Birkenweg"  
-ENTWURF-**



KISSING, den 11.07.2024

Planzeichnung mit  
Satzungstext (Teil A)

Ausgefertigt:  
Steindorf, den .....  
.....  
Paul Wecker  
Erster Bürgermeister



Bahnstraße 141 - 85438 Kissing  
T +49(0)2233/7916-0 - F +49(0)2233/7916-15  
E info@arnold-consult.de

**LEGENDE EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE**

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“, Größe: ca. 401m<sup>2</sup>