

Markt Mering



Einbeziehungssatzung „Flur-Nr. 183/2 Gmkg. Mering“



Übersicht maßstabslos

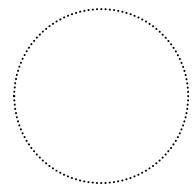
PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 18.11.2021

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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

Mering, den 17.05.2022



Florian A. Mayer,
1. Bürgermeister



TEIL B SATZUNGSTEXT

Der Markt Mering 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. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des 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. Nr. 4/2011, S. 82-115) folgende

Einbeziehungssatzung „Flur-Nr. 183/2, Gmkg. Mering“



1 INHALT DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Für das Flurstück Flur-Nrn. 183/2 Gmkg. Mering 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 18.11.2021, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Einbeziehungssatzung bildet.

2 GELTUNGSBEREICH

Die Einbeziehungssatzung erstreckt sich auf das Flurstücks Flur-Nr. 183/2 der Gemarkung Mering.

3 FESTSETZUNGEN

Die Bebauung im festgesetzten Einbeziehungsbereich richtet sich nach den nachfolgend genannten Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 BauGB.

3.1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

Die Baugrenze und die Umgrenzung für Garagen in der Planzeichnung setzt die überbaubare Fläche für Hauptgebäude und Garagen/Carports fest. Die Baugrenze kann für nicht überdachte Terrassen überschritten werden.

Es gilt eine GR als Summe aller baulichen Anlagen (Hauptgebäude, Garagen und Zufahrten, Nebengebäude, Terrassen, Wege etc.) von 600 m².

3.2 Bauweise

Zulässig ist ein Einzelhaus zur Wohnnutzung mit Garage. Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei begrenzt.

Als Einfriedungen sind ausschließlich Holzlattenzäune, Stabgitterzäune oder Drahtzäune ohne durchgehenden Sockel zulässig. Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist ein Bodenabstand von mind. 0,15 m einzuhalten.

Die Baufläche befindet sich zwar außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Paar, ist aber dennoch als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG (Hochwasserschutzgesetz II) einzustufen.

Sämtliche bauliche Anlagen sind daher in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.

Die Erdgeschoss-Fertig-Fußbodenhöhen der Gebäude wird auf eine Höhe von mindestens 509,30 (WSP-HQ100 ohne HRB + 0,5 m Freibord) festgesetzt.

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQ_{extrem}) angepasst sein.“

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

3.3 Stellplätze

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Mering in der gültigen Fassung.



Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Trag-schichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Baugrundstück

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. „Kies- oder Schotterflächen“ stellen keine gärtnerische Nutzung dar.

Die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume sind nach Errichtung der Hochbauten, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode herzustellen. Zu verwenden sind Arten der nachfolgenden Liste.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche ist zu 30 % mit Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume der 1. Pflanzklasse sind in ihrer Anzahl zu pflanzen. Die Lage der Standorte kann verschoben werden. Alternativ können für einen Baum der 1. Pflanzklasse zwei Heister (150-200 cm) verwendet werden.

Innerhalb der Fläche darf Niederschlagswasser versickert werden.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind mit der Errichtung der Gebäude bzw. spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode herzustellen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Gehölzarten und Qualitäten (autochthones Pflanzmaterial soweit verfügbar)

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
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Heister

Mindestqualität:	Heister, 2 x v., 150 - 200 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die westliche Teilfläche des Flurstücks 183/2 befindet sich innerhalb des FFH-Gebietes „Paar und Ecknach“. Diese wird als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Auf der Fläche liegt ein Weiher mit ca. 480 m² vor. Innerhalb der 1.370 m² großen Fläche sind standortfremde Gehölze (Fichten und Thujen) zu entnehmen und durch standortgerechte heimische Laubgehölze mit Arten der Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwälder zu ersetzen.

Die Fläche ist zu den im Süden und Westen verlaufenden Wegen eingezäunt. Die Einfriedung kann beibehalten werden.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Entnahme von Fichten und Thujen
- Pflanzung von 15 Heister mit Arten der der Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwälder (Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Schwarzpappel (*Populus nigra*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*))
- Liguster- oder Hainbuchenhecken sind als Abgrenzung zu den angrenzenden Wegen möglich
- Nachsaat im südlichen Teil mit Kräutern einer standortgerechten autochthonen Frisch-/Feuchtwiesenmischung auf mind. 350 m²
- Anlage von Biotopbausteinen (Totholzhaufen ab 2 m²)

4 HINWEISE

4.1 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an der Rosengasse bereitzustellen.

4.2 Immissionsschutz

Bei der Bauausführung sind wegen der Bahnlinie Augsburg – München Maßnahmen zum baulichen Schallschutz erforderlich. Dies ist bereits bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser erfolgt durch die entsprechenden Einrichtungen des Marktes Mering nach der Wasserabgabensatzung WAS und der Entwässerungssatzung EWS. Maßgeblich ist der städtebauliche Vertrag vom 21.01.2018.

Der Anschluss zur Stromversorgung wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke in den Grundstücken aufgestellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind dem Versorger vorzulegen.

4.4 Entwässerung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TREN GW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.



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

4.5 Grundwasser / Oberflächenwasser

Es wird empfohlen, Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

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

4.6 Wasserrechtliche Genehmigungspflicht

Für alle baulichen Anlagen im Abstand bis zu 60 m von der Paar ist eine wasserrechtliche Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG i. V. m. § 36 WHG (Anlage am Gewässer) gefordert. Die Genehmigungspflicht besteht für die Errichtung, wesentliche Änderung und die Stilllegung von Anlagen. Die wasserrechtliche Genehmigung wird von der Baugenehmigung mitumfasst (Art. 20 Abs. 5 BayWG).

4.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nicht bekannt. Etwa 150 m nördlich liegen Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses Mering vor (D-7-7731-0276). Ca. 125 m östlich sind der Mittelalterliche Handwerksplatz (D-7-7731-0297) und etwa 300 m östlich Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Mering und ihres ehemals befestigten Kirchhofs (D-7-7731-0275) als Bodendenkmäler erfasst.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.8 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten, geogene Bodenbelastungen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-368) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).



Es 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. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt (Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-368) ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

4.9 Dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 183/2 Gmkg. Mering 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, für die Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern.

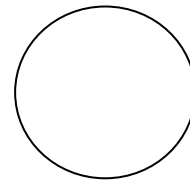
Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche für den Ausgleichszweck gesichert sein.

5 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom 18.11.2021 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Mering, den 17.05.2022

.....
Florian A. Mayer,
1. Bürgermeister



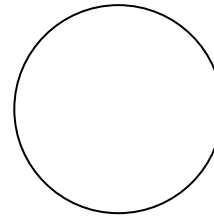


VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde vom Marktgemeinderat am 14.12.2017 gefasst und am 23.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen wurde mit Begründung in der Fassung vom 25.03.2021 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vom 03.05.2021 bis 08.06.2021 öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
3. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 18.11.2021 die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mering, den 17.05.2022

.....
Florian A. Mayer,
1. Bürgermeister



4. Die Einbeziehungssatzung wurde am 19.05.2022 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 es § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB³ hingewiesen.

Mering, den 20.05.2022

.....
Florian A. Mayer,
1. Bürgermeister

