

Satzung über die Einbeziehung von Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 32, 33 und 528, Gemarkung Steinbach, in den im Zusammenhang bebauten Ort Steinbach (Erweiterung Ortsabrundungssatzung „Steinbach“)

Preamble
Die Gemeinde Moorenweis erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende Satzung:

I. Räumlicher Geltungsbereich

Die im Lageplan dargestellte Teilflächen des Grundstücke Fl. Nrn. 32, 33 und 528, 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 Planzeichnungen

1. Grünflächen, Ausgleichsflächen

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

2. Sonstige Festsetzungen

Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortes Steinbach (Geltungsbereich der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Steinbach“)

IV. Hinweise durch Planzeichnungen

- Flurstücksgrenze
- 528 Flurstücksnummer
- Gebäude zu entfernen
- 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

Durchergrünung

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

Ausgleichsmaßnahmen

Für die mit der geplanten baulichen Entwicklung der Fläche verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein Kompensationsbedarf von 1.614 Biotopwertpunkten (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 Gesamtlänge von insgesamt 324 m² (1.620 WP) entlang der östlichen und südlichen Grenze des Einbeziehungsbereiches durch folgende Maßnahmen naturschutzfachlich aufgewertet:

Entwicklung einer Gehölzpflanzung mit standortheimischen Laubbäumen II. Wuchsklasse bzw. Obstbäumen und Sträuchern (mesophilie Gebüsch / Hecke (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)) gemäß nachfolgender Artensliste in der festgesetzten Pflanzengüteklasse. Dabei sind mindestens 90 % der festgesetzten Ausgleichsfläche mit Bäumen (1 Stok./80 m²) und Sträuchern (1 Stok./9 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 Lebensraumsansprüchen 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 Flächenversegelung, ein ästhetischer Formschnitt von Gehölzen, eine Lagerung von Materialien, das Abstellen von Maschinen und Geräten. Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen (max. 2-3 Schnitte pro Jahr nach dem 01.06.) und das Schnittgut ist abzutransportieren.

Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

- Feld-Ahorn
- Hainbuche
- Vogel-Kirsche
- Mehlbere
- Sorbus avium
- Sorbus aucuparia
- Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm

Sträucher

- Kornelkirsche
- Hartnagel
- Hasel
- Weißdorn
- Liguster
- Heckenkirsche
- Schlehe
- Kreuzdorn
- Alpen-Johannisbeere
- Cornus sas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rhamnus cathartica
- Ribes alpinum

- Hunds-Rose
- Wein-Rose
- Purpur-Weide
- Korb-Weide
- Wolliger Schneeball
- Gemeiner Schneeball
- Rosa canina
- Rosa rubiginosa
- Salix purpurea
- Salix viminalis
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus

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

Es ist ausschließlich durch die Erzeugergemeinschaft für Autochthone Baumschulzuchtgenüsse (EAB) als autochthon (gebietsheimisch) zertifizierte Pflanzens 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. 32, 33 und 528, 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 Bearbeiter der Grundstücke im Satzungsgebiet haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubwirkungen) an angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betrieben ungenügend zu dämmen 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 Bepflanzung und der Eingrünung mit Bäumen (Schattenwurf) Ertragsverlusten – so sind diese auszugleichen. Die Bepflanzung entlang der Grenze muss ordnungsgemäß gepflegt ggf. zurückgeschnitten werden, um eine ordentliche Bewirtschaftung der angrenzenden 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.

Bei der Abgrenzung des Satzungsgebietes durch Baum- und Strauchwerk ist sicherzustellen, dass diese Gehölze so angelegt und gepflegt werden, dass die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt wird. Dies betrifft insbesondere Aspekte wie Wurzelwerk, Schattenwurf oder überhängende Äste. Etwasig entstehende erhebliche Ertrags- bzw. Qualitätsverlusten, bzw. daraus resultierender Mehraufwand sind auszugleichen.

2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beschachtungen 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, Altlagierungen o. A. 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 auszugestalten, 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 Grundwassers einsch. der Grundwasserhältnisse 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 genommene 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

- Der Gemeinderat der Gemeinde Moorenweis hat in der Sitzung vom 05.02.2025 die Aufstellung der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Steinbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 05.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB vom 03.03.2025 bis 04.04.2025 elektronisch beteiligt und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.
- Der Entwurf der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 05.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2025 bis zum 04.04.2025 öffentlich ausgestellt, im Internet veröffentlicht und an einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit zur Verfügung gestellt.
- Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.04.2025 die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung gemäß §34 Abs.4 und BauGB sowie §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.04.2025 als Satzung beschlossen.

Moorenweis, den
Christoph Gasteiger
Erster Bürgermeister

e. Ausgefertigt:
Moorenweis, den
Christoph Gasteiger
Erster Bürgermeister

f. Der Satzungsbeschluss zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung wurde am 22.05.2025 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Steinbach ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §14 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Die in Kraft getretene Erweiterung der Ortsabrundungssatzung wurde gemäß §10 Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Homepage der Gemeinde Moorenweis einsehbar. Auf der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, an welcher Stelle und unter welcher Internetadresse die Satzung eingesehen werden kann.

Moorenweis, den
Christoph Gasteiger
Erster Bürgermeister

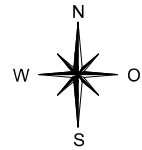
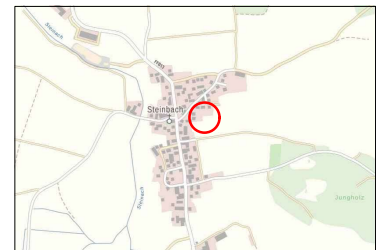
Quellennachweis Katastergrundlage:

Übergeben durch die Gemeinde Moorenweis, Baumart 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. 32, 33 und 528, Gemarkung Steinbach, in den im Zusammenhang bebauten Ort Steinbach (Erweiterung Ortsabrundungssatzung "Steinbach")

M = 1:500
0 10m 20m 30m 40m 50m 60m 70m

KISSING, den 05.02.2025
Fassung vom 29.04.2025



Planzeichnung (Teil A) mit Satzungstext

Ausgefertigt:
Moorenweis, den

Christoph Gasteiger
Erster Bürgermeister