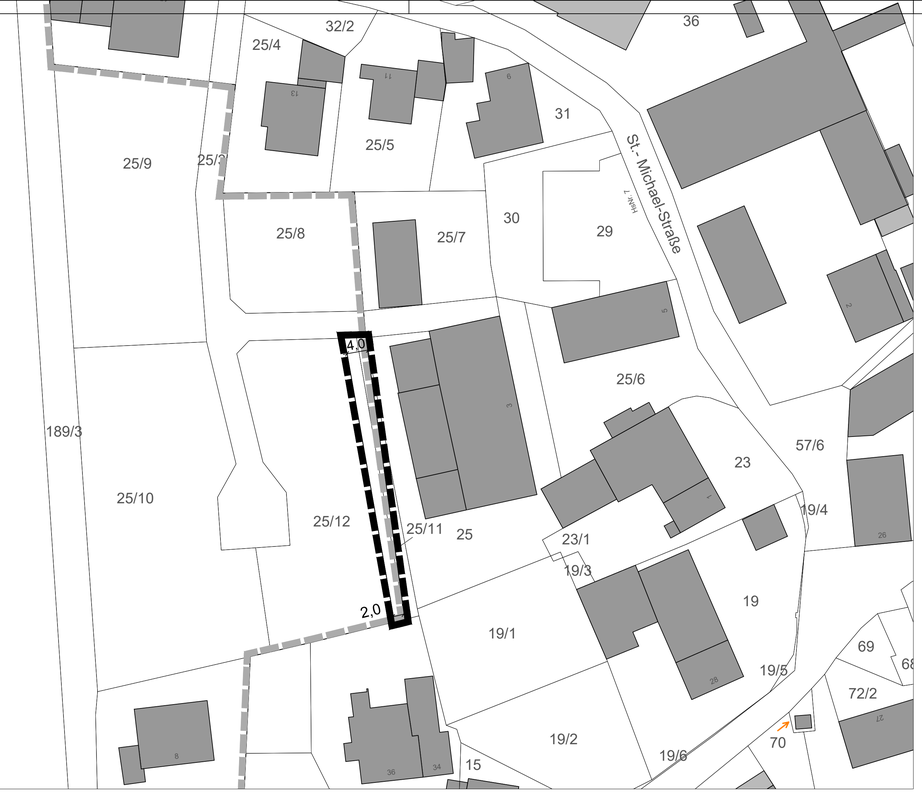


Satzung über die Einbeziehung von Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 25/11 und 25/12, Gemarkung Eismerszell, in den im Zusammenhang bebauten Ort Eismerszell (Erweiterung Ortsabrundungssatzung „Eismerszell“)

Präambel

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 dargestellten Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 25/11 und 25/12, Gemarkung Eismerszell, werden in den im Zusammenhang bebauten Ort Eismerszell (§ 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

4.0 — Bemaßung

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

IV. Hinweise durch Planzeichen

Flurstücksgrenze

528 — Flurstücksnummer

bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude

Geltungsbereich der Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Eismerszell (Geltungsbereich der bestehenden Ortsabrundungssatzung „Eismerszell“)

V. Festsetzungen durch Text

1. Grünordnung

Durchgrünung

Auf den privaten Grundstücken innerhalb des Ergänzungsbereiches ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Wuchsklasse bzw. Obstbaum sowie zwei heimische Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen.

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 Vorkommengebietes 6.1 „Alpenvorland“ - ausgenommen Obstbäume - zu verwenden.

Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind spätestens eine Pflanzperiode nach Inkrafttreten der Satzung umzusetzen.

2. Inkrafttreten

Die Satzung über die Einbeziehung von Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 25/11 und 25/12, Gemarkung Eismerszell, in den im Zusammenhang bebauten Ort Eismerszell (Erweiterung Ortsabrundungssatzung „Eismerszell“) 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 angrenzen den 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.

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. Etwaige entstehende erhebliche Ertrags- bzw. Qualitätseinbußen, bzw. daraus resultierender Mehraufwand sind auszugleichen.

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 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 „Eismerszell“ (Einbeziehungssatzung) zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

a. Der Bauausschuss der Gemeinde Moorenweis hat in der Sitzung vom . . . . . die Aufstellung der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Steinbach beschlossen. 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 vom . . . . . bis . . . . . elektronisch 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, im Internet veröffentlicht und an einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit zur Verfügung gestellt.

d. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Bauausschuss 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 . . . . . .

. . . . . .
Christoph Gasteiger
Erster Bürgermeister

e. Ausgefertigt:

Moorenweis, den . . . . . .

. . . . . .
Christoph Gasteiger
Erster Bürgermeister

f. Der Satzungsbeschluss zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung wurde am . . . . . 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 Eismerszell ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 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

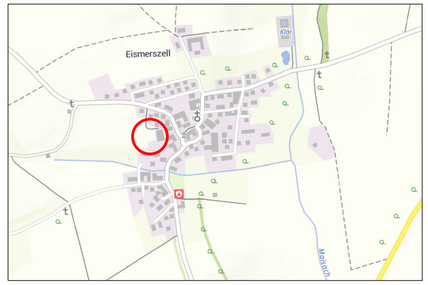
Quellennachweis Katastergrundlage:

Übergeben durch die Gemeinde Moorenweis, Bauamt im UTM32-Format am 22.07.2026.

Die Begründung (Teil B) liegt bei.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

ohne Maßstab



N
W O
S

Gemeinde Moorenweis

Landkreis Fürstenfeldbruck

Satzung über die Einbeziehung von Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 25/11 und 25/12, Gemarkung Eismerszell, in den im Zusammenhang bebauten Ort Eismerszell

(Erweiterung Ortsabrundungssatzung "Eismerszell")

- ENTWURF -

M = 1:500

0 10m 20m 30m 40m 50m 60m 70m

KISSING, den 02.09.2026

Planzeichnung (Teil A) mit Satzungstext

Ausgefertigt:
Moorenweis, den . . . . . .

. . . . . .
Christoph Gasteiger
Erster Bürgermeister

ARNOLD
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
Bahnhofstraße 14 – 86438 Kissing
T +49 (0) 8233 7915-0 – F +49 (0) 8233 7915-16
E info@arnold-consult.de