

# Gemeinde Ried Landkreis Aichach-Friedberg



## Einbeziehungssatzung Eismannsberg - Wunder Fl. Nr. 38/1 (Teilfläche) Gem. Eismannsberg

Entwurf vom 30.01.2018

Fassung vom 31.07.2018

### Inhalt

- A Festsetzungen
- B Begründung
- C Verfahrenshinweise

Planung/textliche Festsetzung:

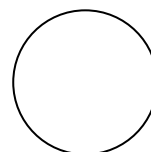
Gemeinde Ried,  
Bauamt, Sirchenrieder Straße 1  
86510 Ried

Zeichnerische Darstellung:

Landschaftsarchitekten Brugger  
Deuringerstraße 5 A, 86551 Aichach

Ried, 16.08.2018

.....  
Erwin Gerstlacher  
Erster Bürgermeister



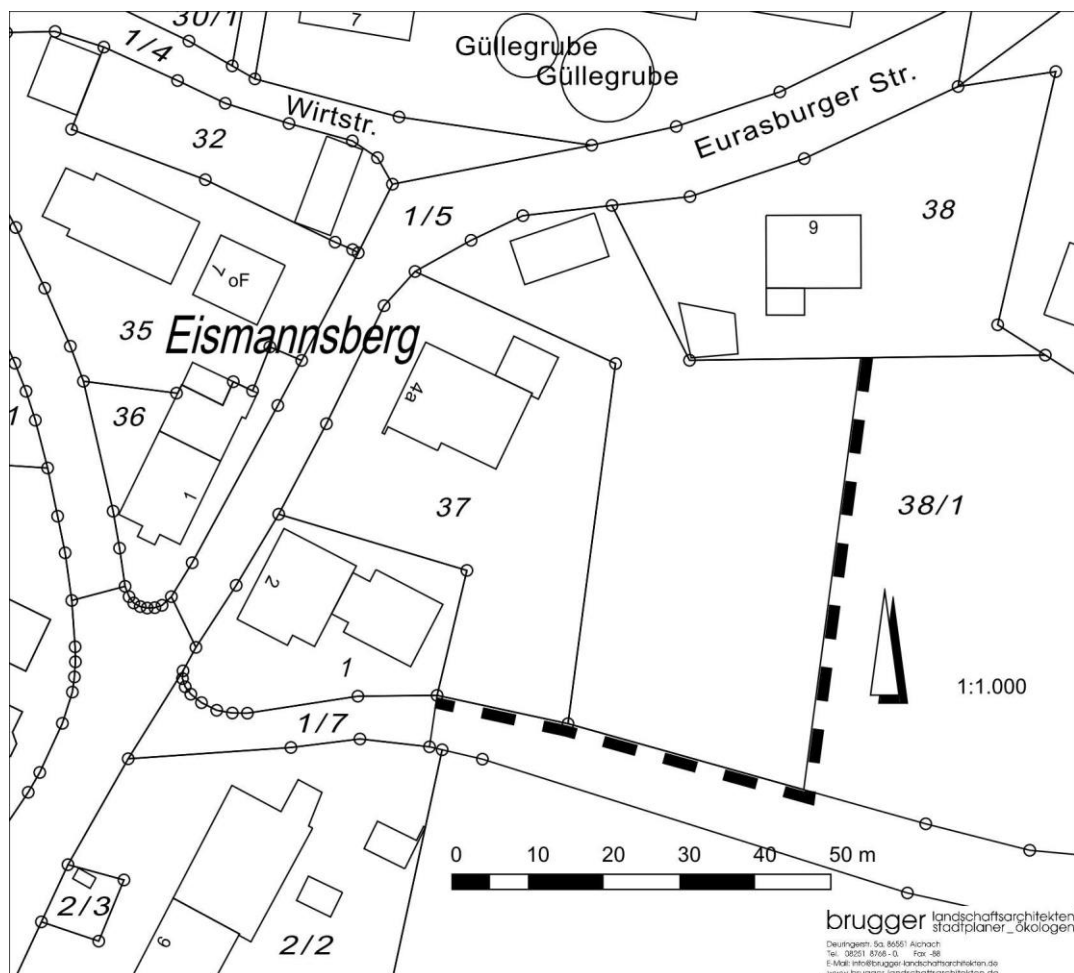
Die Gemeinde Ried erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, § 9, § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) folgende

## A) SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Ried folgende Satzung:

### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den vom Landschaftsarchitekten Brugger aus Aichach im nachfolgenden Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die gekennzeichnete Fläche Fl. Nr. 38/1 (Teilfläche) der Gemarkung Eismannsberg wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Eismannsberg einbezogen. Der Bereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> ein.



Lageplan M 1:1000

### § 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

### § 3 Textliche Festsetzungen

Es ist nur die Errichtung eines Einzelhauses mit gebietstypischen Nebenanlagen zulässig.

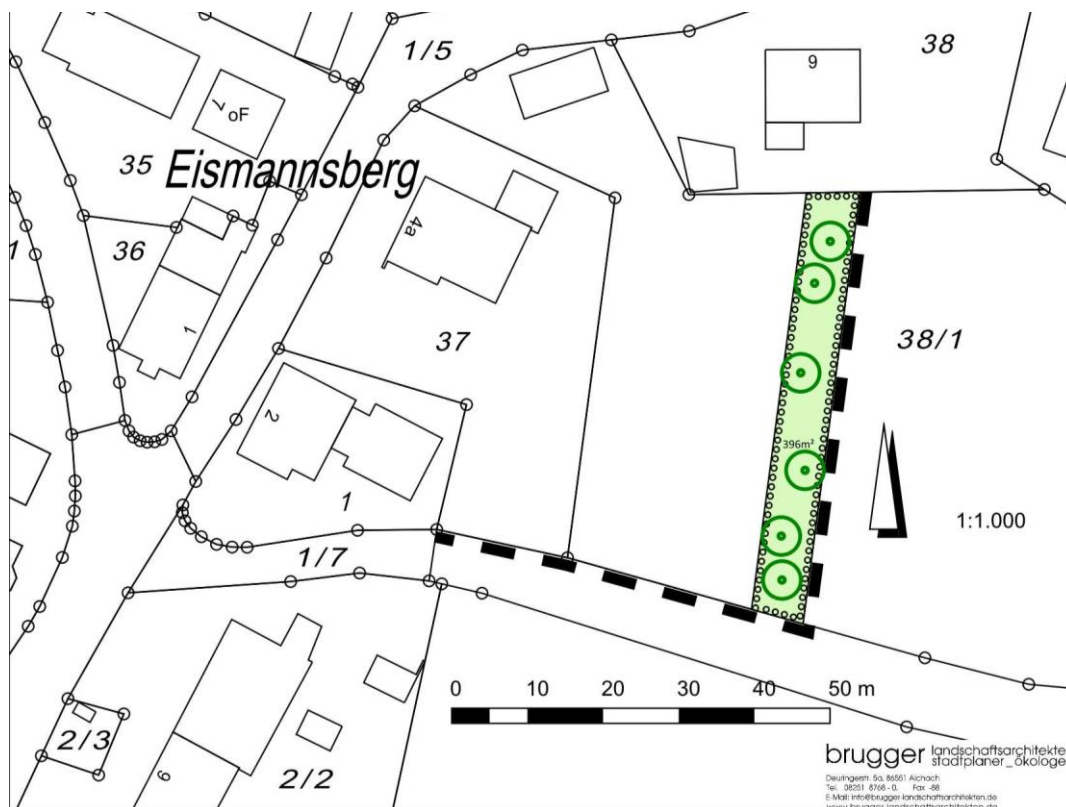
### § 4 Grünordnung

Am östlichen Rand es Geltungsbereiches ist ein 7 m breiter Pflanzstreifen (396 m<sup>2</sup>) zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft herzustellen.

Innerhalb der dort definierten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind drei Gehölzgruppen mit je 50 m<sup>2</sup> sowie die nachfolgend abgebildeten Bäume zu pflanzen. Die Standorte können geringfügig verschoben werden. Zu verwenden sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten.

Die nicht bepflanzten Bereiche sind als extensive Wiese zu entwickeln. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme ist mit Errichtung der Gebäude, spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode, vorzusehen. Die Herstellungs- und Entwicklungspflege der Gehölze ist sicherzustellen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.



#### (1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm, bzw. Sol. H. 250-300 cm, B. 60-100 cm

Acer campestre

Acer pseudoplatanus

Carpinus betulus

Fagus sylvatica

Prunus avium

Quercus robur

Sorbus aria

Tilia cordata

Tilia platyphyllos

Obstbäume als Hochstamm

Feld-Ahorn

Berg-Ahorn

Hainbuche

Rot-Buche

Vogel-Kirsche

Stiel-Eiche

Mehlbeere

Winter-Linde, auch in geeigneten Sorten

Sommer-Linde

**(2) Heister**

Mindestqualität:	Heister, 2 x v., 150 - 200 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus aria	Mehlbeere

**(3) Sträucher**

Mindestqualität:	Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cydonia oblonga	Quitte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in welchem die Eingrünung des Baugrundstückes mit heimischen Laubgehölzen darzustellen ist.

Einfriedungen sind sockellos und außerhalb der Eingrünung auszuführen.

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken, befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

**§ 5 Inkrafttreten**

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom 31.07.2018 tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

## **B) BEGRÜNDUNG**

### 1. Anlass der Planung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses. Das Einfamilienhaus soll für die Grundstückseigentümer als Wohnhaus dienen. Die Grundstückseigentümer betreiben derzeit das landwirtschaftliche Unternehmen auf Fl. Nr. 31, Wirtstraße 7, Gemarkung Eismannsberg. Das Wohnhaus auf Fl. Nr. 38/1 soll nicht in Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB errichtet werden. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss derzeit nach § 35 BauGB erfolgen. Bauten in der gewünschten Form (unabhängig vom landwirtschaftlichen Betrieb) wären derzeit unzulässig, da diese Fläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Eismannsberg liegt (Außenbereich).

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Wohngebäudes zu schaffen, wird die Gemeinde Ried eine Einbeziehungssatzung erlassen. Durch diese Satzung wird das genannte Grundstück mit dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Eismannsberg zugeordnet.

Eine Bebauung des Grundstückes ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar. Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Eismannsberg geschaffen werden.

### 2. Erschließung

Das in Rede stehende Grundstück ist durch den Eurasburger Straße, Fl. Nr. 1/5 der Gemarkung Eismannsberg erschlossen.

### 3. Abwasserbeseitigung und Wasserwirtschaft

Die Abwässer können über vorhandenen Entwässerungskanal im Trennsystem abgeführt werden. Der Hausanschluss für das neue Einfamilienhaus muss vom Grundstückseigentümer selbst hergestellt werden. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümern geschlossen worden.

### 4. Wasserversorgung

Die Gemeinde Ried, OT Eismannsberg, gehört dem Zweckverband der Wasserversorgung der Adelburggruppe an.

### 5. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege in München anzuzeigen.

### 7. Schädliche Bodenverunreinigungen /Altlasten

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

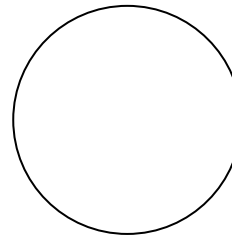
#### 8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Derzeit wird das Grundstück als Wiese genutzt. Der Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das künftige Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> sowie dem Kompensationsfaktor von 0,3 zugrunde gelegt.

Daraus resultiert ein Kompensationsumfang von 390 m<sup>2</sup> in Form eines 7 m breiten Pflanzstreifens (396 m<sup>2</sup> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) am östlichen Geltungsbereich, der auch zur Eingrünung der künftigen baulichen Anlagen dient.

Ried, 16.08.2018

Erwin Gerstlacher  
Erster Bürgermeister



### **C) VERFAHRENSVERMERKE**

Der Beschluss zum Erlass der Satzung und Einleitung des Verfahrens wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Ried am 30.01.2018 gefasst und am 03.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.04.2018 bis 14.05.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Ried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.04.2018 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Gemeinderates wurde am 22.08.2018 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die Einbeziehungssatzung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Einbeziehungssatzung eingesehen werden kann. Die Bekanntmachung und der Inhalt können auch auf der Internetseite der Gemeinde Ried eingesehen werden.

Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.

Gemeinde Ried  
Ried, 16.08.2018

Erwin Gerstlacher  
Erster Bürgermeister

