

**Einbeziehungssatzung „OT Petzenhofen, Flur Nrn. 1748 und 1748/1“**

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

**I. Räumlicher Geltungsbereich**  
 Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst den im Lageplan jeweils dargestellten, zentralen Teil der Grundstücke Flur Nrn. 1748 und 1748/1, jeweils Gemarkung Walleshausen, der in den im Zusammenhang bebauten Ort Petzenhofen (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen wird. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Planzeichnung). Der Lageplan ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung „OT Petzenhofen, Flur Nrn. 1748 und 1748/1“.

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

**III. Festsetzungen durch Planzeichen**

5,00 Bemaßung

--- Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortes Petzenhofen (Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung)

--- Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortes Petzenhofen

**IV. Hinweise durch Planzeichen**

— bestehende Flurstücksgrenze

1750 Flurstücksnummer

■ bestehendes Gebäude

**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.

**2. Grünordnung, Natur- und Artenschutz**  
Durchgrünung  
 Im Satzungsgebiet der Einbeziehungssatzung sind je 500 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche mindestens fünf standortgerechte, heimische Sträucher (*Qualität*: 2-mal verpflanzt, Höhe mindestens 80 - 100 cm) in Gruppen (Pflanzabstand 1,0 m) gemäß nachfolgender Artenlisten zu pflanzen.

**Artenliste:**

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
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

**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 Einbeziehungssatzung resultiert, ein Ausgleichsbedarf von 1.698 Wertpunkten nötig. Nachdem dieser Ausgleichsbedarf nicht im Satzungsgebiet selbst kompensiert werden kann, müssen zum Ausgleich externe Flächen im Gemeindegebiet Geltendorf naturschutzfachlich aufgewertet und der Einbeziehungssatzung „OT Petzenhofen, Flur Nrn. 1748 und 1748/1“ planungsrechtlich zugeordnet werden.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind auf der in Teilplan 2 dargestellten mindestens 245 m<sup>2</sup> umfassenden Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 550, Gemarkung Hausen, umzusetzen. Auf dieser Fläche ist im Anschluss an die hier bereits bestehenden Gehölzstrukturen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine dichte, zwei- bis dreireihige Strauchpflanzung (*Mindestqualität*: verpflanzte Sträucher, mindestens 4 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm) mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m auszubilden. Für die Anpflanzung sind ausschließlich heimische Laubgehölze (autochthoner Herkunft) aus der nachfolgenden Artenliste zu verwenden.

**Artenliste:**

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
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Gemeiner Schneeball Viburnum opulus  
 Die Abgrenzung der gesamten Ausgleichsfläche ist mit geeigneten Holzpflocken dauerhaft auszuflocken. Ausgefallene Pflanzen müssen in den ersten zwei Jahren ersetzt werden. Düngung und der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.  
 Zur Bestandspflege ist ein abschnittsweiser Rückschnitt der Gehölzinsel (um maximal 1/3) außerhalb der Vegetationszeit vorzunehmen. Erforderlichkeit, Zeitpunkt und Häufigkeit dieser Bestandspflege sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (ca. 7-12-jähriger Zyklus).  
 Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen auf der Teilfläche des externen Grundstückes Flur Nr. 550, Gemarkung Hausen (siehe Teilplan 2), hat spätestens eine Pflanzperiode nach Genehmigung des ersten Bauvorhabens im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung zu erfolgen.

**3. Inkrafttreten**  
 Die Einbeziehungssatzung „OT Petzenhofen, Flur Nrn. 1748 und 1748/1“ tritt am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

**VI. Textliche Hinweise**

**1. Landwirtschaftliche Emissionen**  
 Die Erwerber, Besitzer und Bebauer 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 Lärmbelastigungen 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 Gemeinde Geltendorf, bei der auch die Einbeziehungssatzung „OT Petzenhofen, Flur Nrn. 1748 und 1748/1“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

**Externe Ausgleichsfläche (Teilplan 2)**  
 M= 1:1000  
 Flurnummer 550 , Gemarkung Hausen  
 Größe Ausgleichsfläche: mindestens 245 m<sup>2</sup>



**LEGENDE EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE**

Umrandung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Einbeziehungssatzung „OT Petzenhofen Flur Nrn. 1748 und 1748/1“

bestehendes Biotop

**VERFAHRENSVERMERKE**

- a. Der Gemeinderat der Gemeinde Geltendorf hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "OT Petzenhofen, Flur Nrn. 1748 und 1748/1" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- b. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 i.V.m. §13 BauGB mit Schreiben vom ..... bis zum ..... beteiligt.
- c. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 i.V.m. §13 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.
- d. Die Gemeinde Geltendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Einbeziehungssatzung "OT Petzenhofen, Flur Nrn. 1748 und 1748/1" gemäß §34 Abs.4 und BauGB sowie §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Geltendorf .....

Robert Sedlmayr  
 Erster Bürgermeister

- e. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "OT Petzenhofen, Flur Nrn. 1748 und 1748/1" ist damit in Kraft getreten.

Geltendorf, den .....

Robert Sedlmayr  
 Erster Bürgermeister

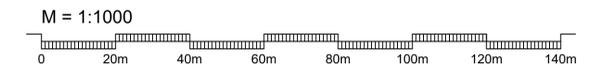
**Gemeinde Geltendorf**

Landkreis Landsberg am Lech



**Einbeziehungssatzung "OT Petzenhofen Flur Nrn. 1748 und 1748/1"**

- ENTWURF -



KISSING, den 23.03.2023 Planzeichnung (Teil A)

Ausgefertigt:  
 Geltendorf, den .....

Robert Sedlmayr  
 Erster Bürgermeister

