



VORHABEN:

EINBEZUGSSATZUNG

„HIRSCHBRUNNER

STRASSE“ DORNSTADT

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMER 69/1 GEMARKUNG DORNSTADT
SOWIE FLURNUMMER 592(TF, AUSGLEICH)
GEMARKUNG RÖCKINGEN

BESTANDTEILE DER EINBEZUGSSATZUNG:

- A BEGRÜNDUNG
- B UMWELTBERICHT
- C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- D VERFAHRENSVERMERKE
- E PLANZEICHNUNG

ENTWURF VOM 09.10.2020

ZULETZT GEÄNDERT AM 15.01.2021

Verfasser:



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

A	BEGRÜNDUNG	3
1	Anlass und städtebauliche Zielsetzung	3
2	Wahl des Verfahrens	3
3	Planungsrechtliche Situation	4
4	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
4.1	Überbaubare Grundstücksflächen	4
4.2	Höhenlage.....	4
5	Örtliche Bauvorschriften	4
6	Immissionen.....	5
7	Altlasten / Archäologische Funde / Denkmalschutz	5
8	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
9	Belange des Brandschutzes	5
10	Wasserwirtschaftliche Belange.....	5
11	Landschaft und Grünordnung	6
12	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
13	Lageplan: Bestand (M 1:1000)	8
14	Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000).....	9
B	UMWELTBERICHT	10
1	Allgemeines	10
2	Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen	10
2.1	Schutzgut Mensch.....	10
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
2.3	Schutzgut Boden	10
2.4	Schutzgut Wasser	10
2.5	Schutzgut Klima und Luft	10
2.6	Schutzgut Landschaft.....	11
2.7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	11
3	Aussagen zur Umweltverträglichkeit	11
C	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	12
1	Präambel	12
2	Geltungsbereich	12
3	Zulässigkeit von Vorhaben	12
4	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
5	Örtliche Bauvorschriften	13
6	Belange des Brandschutzes	13
7	Naturschutzfachlicher Ausgleich / Grünordnung (siehe Planzeichnung).....	13
7.1	Ausgleichsfläche	13
7.2	Grünordnung	14
7.3	Artenliste und Hinweise.....	14
8	In-Kraft-Treten	14
D	VERFAHRENSVERMERKE	15
1	Aufstellungsbeschluss	15
2	Auslegung (Offenlegung).....	15
3	Satzungsbeschluss.....	15
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	15
5	In-Kraft-Treten	15
E	PLANZEICHNUNG DER EINBEZUGSSATZUNG (M 1:1.000)	16
F	AUSGLEICH / FL.-NR. 592(TF), RÖCKINGEN (M 1:1.000)	17

A BEGRÜNDUNG

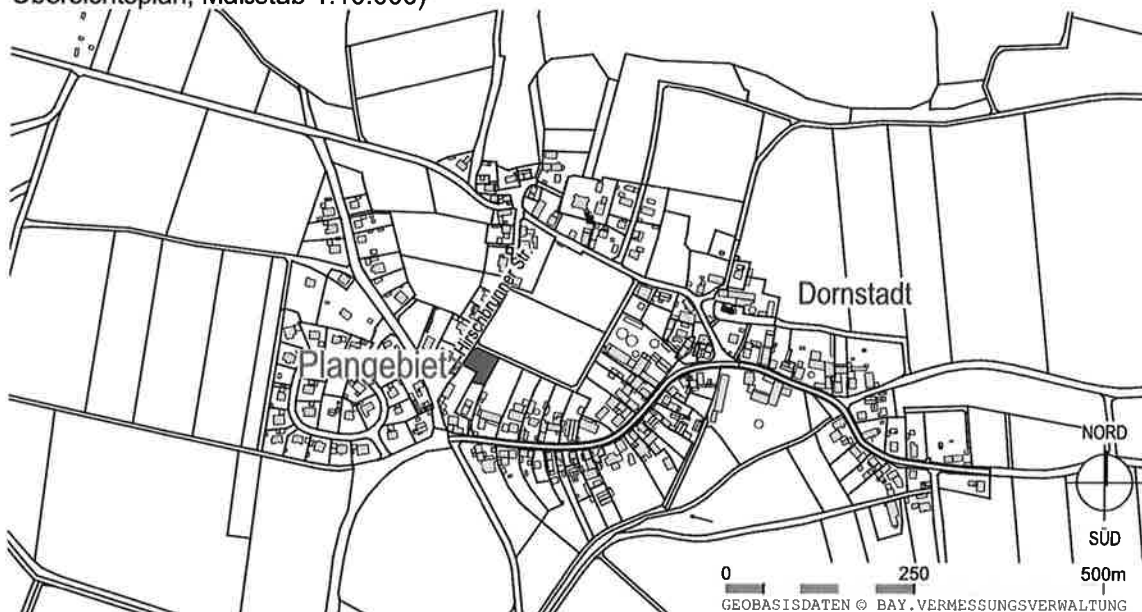
1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung

Für die Flurnummer 69/1, Gemarkung Dornstadt wurde bei der Gemeinde ein Antrag für eine Bebauung mit einem Wohnhaus mit Garage gestellt. Die Fläche soll einer geordneten Nachverdichtung zugeführt werden, wobei die Bebauung angrenzend zum südlichen und westlichen Bestand errichtet wird.

Eine Bebaubarkeit ist derzeit bauplanungsrechtlich im Bereich der vorgesehenen Bebauung nicht zulässig, da diese im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt und auch die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind.

Die Gemeinde ist bereit, durch Aufstellung einer Einbezugssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung zu schaffen. Ein entsprechender Bedarf an Wohnraum besteht aktuell im Ortsteil.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Dornstadt. (siehe nachfolgender Übersichtsplan, Maßstab 1:10.000)



2 Wahl des Verfahrens

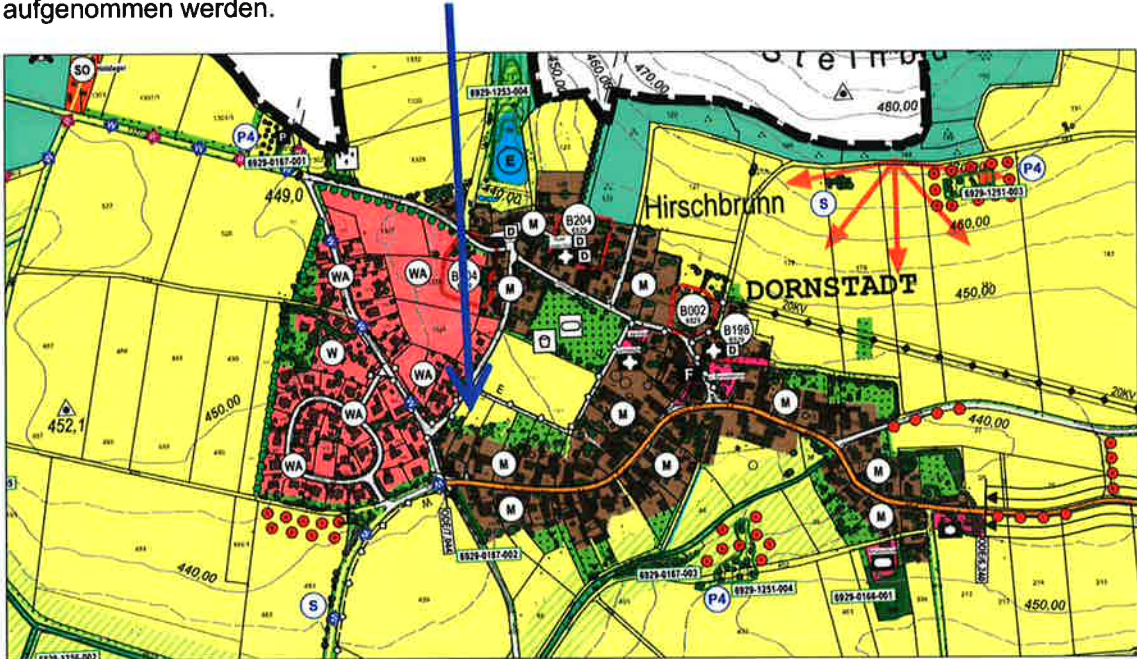
Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach §34 Abs.4 und Abs. 5 BauGB sind erfüllt:

1. Die durch die Satzung einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet, da lediglich eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung angestrebt wird.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind und die Fläche lediglich einer verträglichen Nachverdichtung zugeführt wird.

Entsprechend §34 Abs.6 BauGB wird die Einbezugssatzung im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs.2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

3 Planungsrechtliche Situation

Die Flächen der Satzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (siehe nachfolgender FNP-Ausschnitt Maßstab 1:10.000). Das Vorhaben ist somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Diese kleinräumige Änderung soll im Zuge der nächsten Fortschreibung mit aufgenommen werden.



4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Es werden lediglich Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Höhenlage getroffen. Ansonsten werden Vorhaben nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist es, den vorhandenen Charakter des Siedlungsgebildes zu bewahren. Dazu müssen sich neue Gebäude in die Umgebung einfügen. Für den Geltungsbereich ist ein Wohngebäude mit Garage und Nebengebäude zulässig. Im Geltungsbereich soll die Ausdehnung der Baukörper und die Art der Nutzung auf eine ortstypische Dimension begrenzt werden. Eine Bebauung ist daher nur auf der als gemischte Baufläche gekennzeichneten Fläche zulässig.

4.2 Höhenlage

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden.

5 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der neuen Gebäude wird nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und orientiert sich an der Umgebung und der Bebauung des Ortes. Ein grundlegender Rahmen für die bauliche Gestaltung wird durch die wichtigsten örtlichen Bauvorschriften in den textlichen Festsetzungen geregelt. Dies soll eine verträgliche Einbindung des Bauvorhabens in den bestehenden Siedlungszusammenhang gewährleisten.

6 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese für eine dörfliche Lage üblichen Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts zu dulden. Dies gilt auch für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

7 Altlasten / Archäologische Funde / Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

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. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale verzeichnet.¹

Werden bei Bauarbeiten archäologische Funde angetroffen, so sind diese bei der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen (Meldepflicht von Bodenfunden, Art. 8 BayDschG).

8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die „Hirschbrunner Straße“ erschlossen (Zufahrt).

Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung werden vor Baubeginn im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung gesichert.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils mindestens drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.

Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn vom Bauherrn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

9 Belange des Brandschutzes

Da das Grundstück am Ortsrand liegt, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz erfolgt. Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen des Vorhabens genauer zu klären. Auf einschlägige Vorgaben wird in der Satzung hingewiesen.

10 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Drainagen (z.B. durch Anpflanzungen) ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

¹Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 29.09.2020

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen

Das auf Dachflächen und befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit in einer Zisterne gesammelt, zwischengespeichert und gedrosselt, an die öffentliche Regenwasserkanalisation abgegeben werden. Die Ausgestaltung und Umsetzung der Zisterne ist dabei zwischen Gemeinde und Bauherr einvernehmlich abzustimmen. Die Zisterne ist im Bauantrag entsprechend darzustellen.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwärmesondenanlage

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s ist von einem privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchzuführen. Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand möglich.

11 Landschaft und Grünordnung

Das Plangebiet wird die innerörtliche Lage verträglich abrunden. Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild erfährt durch das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung, da um den Bauort bereits die Bebauung des Ortes vorgelagert ist.

Im Norden der Baufläche wird private Grünfläche festgelegt.

Bei einer Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Bundesbaugesetzbuch (BauGB) handelt es sich um eine Fläche, die keine feste Bebauung durch Gebäude aufweist, sondern naturbelassen oder mit Pflanzenbewuchs angelegt ist oder die dem Aufenthalt im Freien dient. Nach einer solchen Zweckbestimmung dürfen bauliche Anlagen und Einrichtungen bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sein, damit der Charakter als Grünfläche gewahrt wird.

Die Pflanzung der in der Planzeichnung dargestellten Gehölze ist mit standortgerechten, heimischen Arten durchzuführen.

12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch eine Einbezugssatzung entsteht eine rechtsbegründende Wirkung bzw. neues Baurecht, das der Abwägung nach §1a BauGB zugänglich gemacht werden muss. Für dieses Grundstück ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach §1a BauGB durchzuführen.

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen; 2. erweiterte Auflage Januar 2003).

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor

Eingriffstyp A = Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Einstufung des Zustands des Plangebietes

Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung: intensiv genutzte Grünfläche

Somit ergibt sich für die Baufläche inklusive Freiflächen eine Spanne für den Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6. Gewählt wird der **Faktor 0,45** da die Planung aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung des Ortes landschaftseingliedernd erfolgt, aufgrund der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ökologisch optimiert erfolgt und zudem Minderungsmaßnahmen durch die Festlegung wasserdurchlässiger Beläge getroffen werden.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:

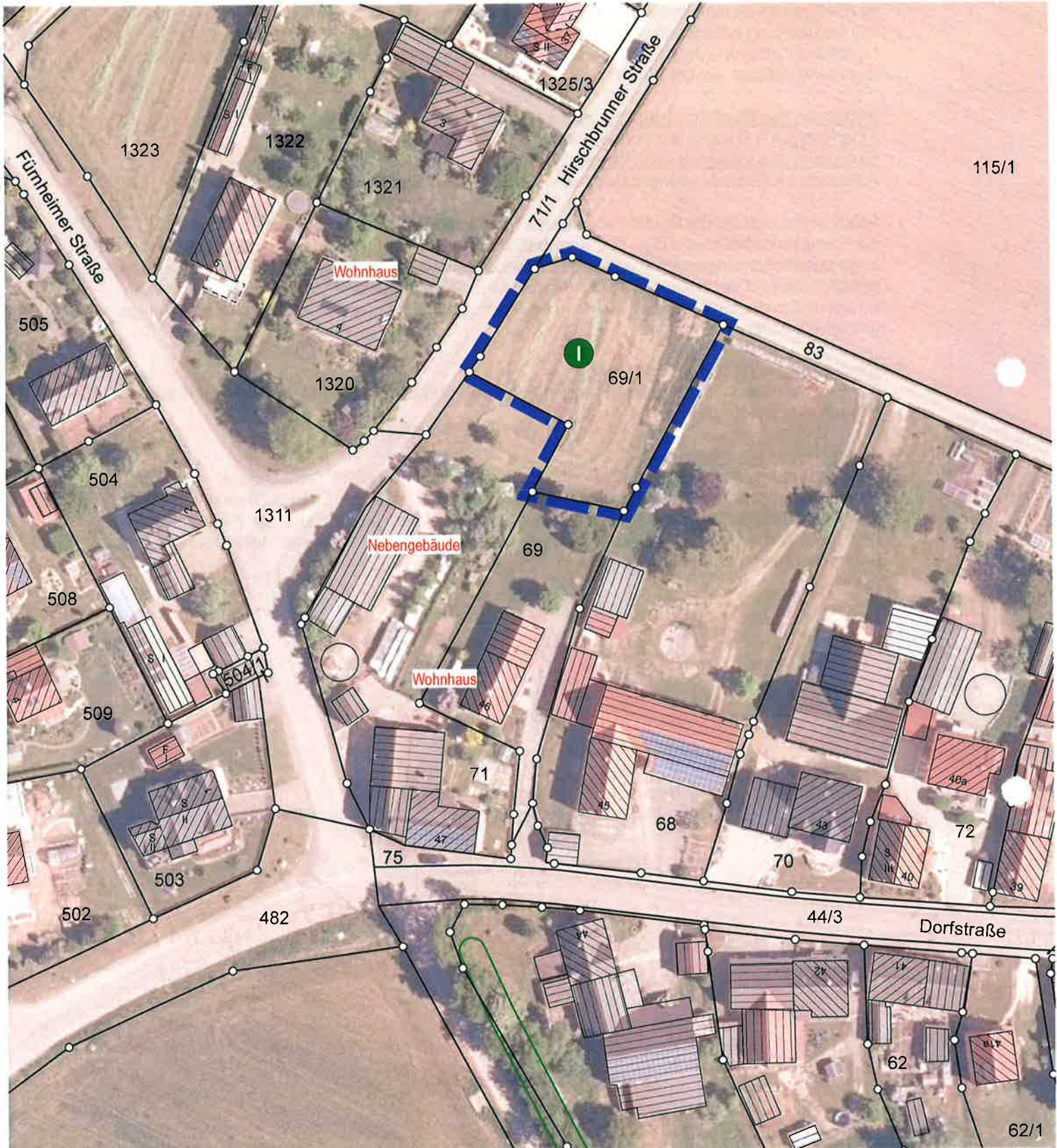
Die Eingriffsfläche (Nettobauland) beträgt **1.247 m²**. Multipliziert mit Faktor 0,45 ergibt dies **561 m² Ausgleichsfläche**.

Ausgleichsmaßnahme:

Die **Umsetzung** der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt extern auf einer Teilfläche der **Fl.-Nr. 592 Gemarkung Röckingen, Landkreis Ansbach**. Diese wurde in der Einbezugssatzung festgesetzt und im Planbereich 2 als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich)“ dargestellt. Die Ausgleichsfläche ist vom Bauherrn grundbuchrechtlich zu sichern.

13 Lageplan: Bestand (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 03/2019; Abbildungssystem: UTM32N



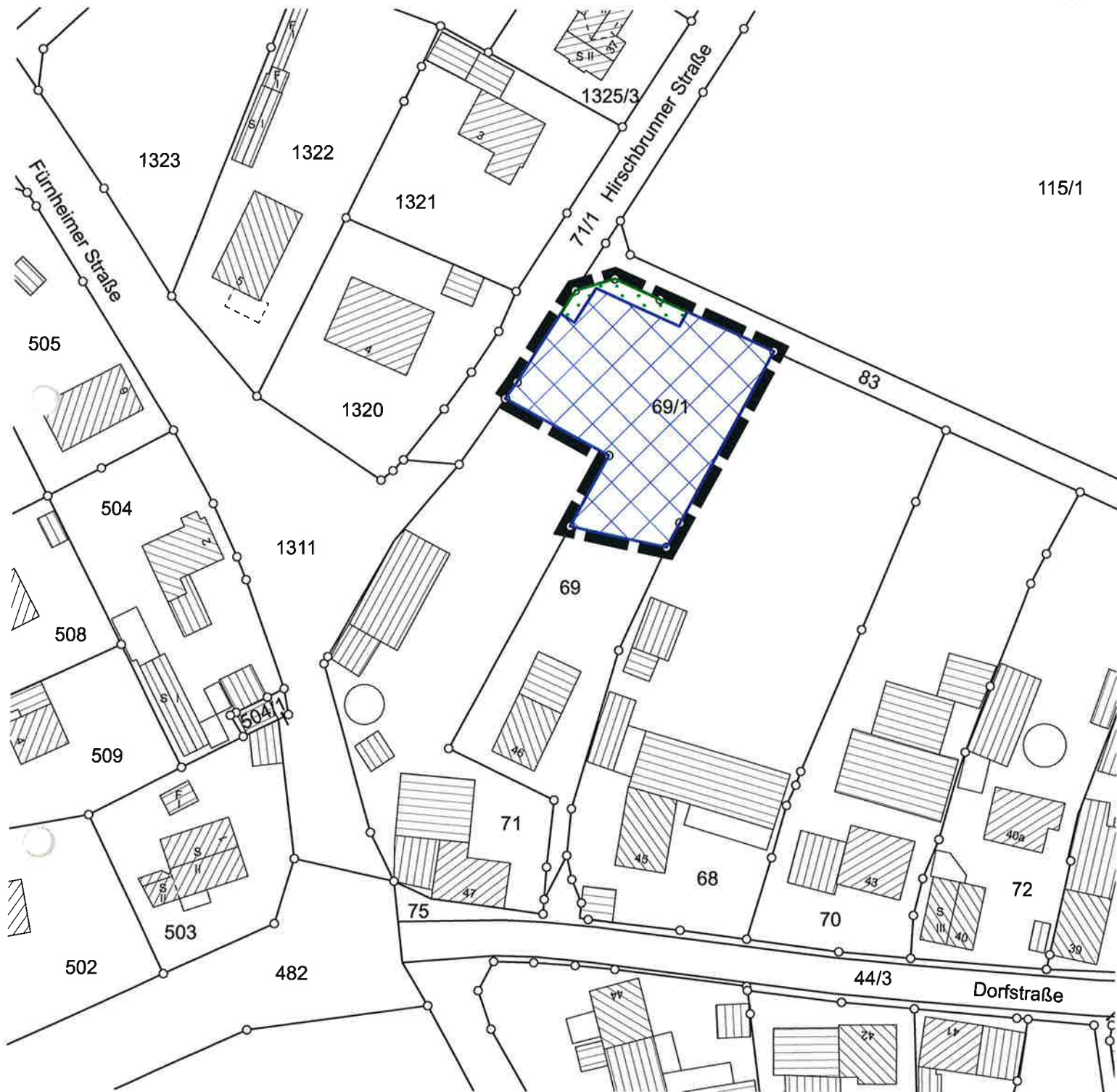
Geltungsbereich Satzung


intensiv genutztes Grünland:
Einstufung: Kategorie I


14 Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 03/2019; Abbildungssystem: UTM32N

0 10 50m



 Geltungsbereich Satzung
1.315 m²

 Typ A und Kategorie I (Faktor 0,3 bis 0,6)
1.247 m² gewählt Faktor 0,45 (Begründung siehe Textteil)

 Ohne Eingriff
68 m²

Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:
Nettobauland / Verkehrsflächen 1.247 m²,
ca. 95% des Geltungsbereiches

Eingriffsschwere:
Eingriffstyp A GRZ > 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:
Kategorie I Gebiete mit geringer Bedeutung

B UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch entfaltet der Planbereich keine besondere Relevanz, da er weder der Erholung noch anderweitig dem Leben oder Aufenthalt der Bewohner Dornstadts dient. Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an die bestehende Bebauung und wurde bisher intensiv als Grünland genutzt. Eine Nachverdichtung zum Zwecke der Wohnnutzung bringt hier keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut mit sich.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nur marginal betroffen, da die überplante Fläche aufgrund der intensiven Nutzung keine besondere naturschutzfachliche Ausprägung aufweist. (siehe Foto unten). Aufgrund der intensiven Nutzung sowie aufgrund der Kleinräumigkeit ist die Fläche weder als Nahrungsfläche noch als Fortpflanzungs- und Bruthabitat von besonderer Eignung. Es sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden erfährt kleinräumig eine Beeinträchtigung durch die Versiegelung bislang unverbaubarer Grünflächen. In diesen Bereichen wird das Bodengefüge unwiderruflich zerstört und der Boden steht als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Ausgleich für die Flächenversiegelung wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 592, Gemarkung Röckingen, Landkreis Ansbach erbracht.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut jedoch von geringer Erheblichkeit.

2.4 Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einer kleinräumig erhöhten Ableitung von Oberflächenwasser.

Aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erkennen. Anfallendes Niederschlagswasser kann zudem auf den unversiegelten Flächen weiterhin breitflächig versickern.

Für das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme als sehr gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Einbezugssatzung nicht über das bereits bestehende Maß hinaus betroffen, da das Plangebiet aufgrund seiner begrenzten Flächengröße nur eine untergeordnete Funktion wahrnimmt. Die mit der Einbezugssatzung einhergehende zusätzliche Versiegelung führt hier zu keinen zusätzlichen, erheblichen Umweltauswirkungen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich auf einer Freifläche, die in der Ortsmitte Dornstadts liegt. Aufgrund der begrenzten Größe der Planung und der bestehenden, umgebenden Bebauung des Ortes erscheint der Begriff „Landschaftsbild“ im vorliegenden Fall nur bedingt zutreffend. Das Plangebiet ist vielmehr von den vorherrschenden baulichen Gegebenheiten geprägt und weist keine landschaftstypischen oder landschaftsprägenden Elemente auf. Es kann also von einer Vorbelastung/Vorprägung für das Landschaftsbild gesprochen werden.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Riesrand“ (LSG-00254.01). Landschaftsschutzgebiete oder andere Schutzgebiete gemäß BayNatSchG sind nicht ausgewiesen.

Gemäß Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Riesrand“ ist es verboten „[...] Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Landschaft zu verunstalten oder die Natur zu schädigen oder den Naturgenuß zu beeinträchtigen.“ Hierunter fällt sinngemäß auch die Errichtung baulicher Anlagen, sprich Wohngebäude.

Durch die Lage des Plangebiets angrenzend zur bestehenden Bebauung bleibt das bereits geprägte Erscheinungsbild von Dornstadt jedoch gewahrt. Eine landschaftliche Fernwirkung ist nicht zu erwarten da die Ortschaft das Plangebiet bereits umgibt.

Die im Rahmen der entstehenden Bebauung zu erwartenden Gartenbereiche sowie die zu Pflanzenden Bäume stellen zudem strukturierende Elemente dar, die eine mit dem Landschaftsbild verträgliche Einbindung bzw. Eingrünung der Bebauung schaffen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung und der vorgesehenen Einbindungsmaßnahmen sind keine Auswirkungen zu besorgen, „die geeignet sind, die Landschaft zu verunstalten oder die Natur zu schädigen oder den Naturgenuß zu beeinträchtigen“.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden als gering eingestuft.



Abbildung 1: Blick auf das Plangebiet von Nordosten nach Südwesten

2.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Das Schutzgut Sach- und Kulturgüter ist von der Planung nicht betroffen, da sich im Geltungsbereich weder Bau- noch Bodendenkmale befinden.

3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit

Die Umweltverträglichkeit der Einbezugssatzung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Der nicht kompensierbare Eingriff wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Präambel

Die Gemeinde Auhausen, Landkreis Donau-Ries, Regierungsbezirk Schwaben erlässt aufgrund des **Art.23 GO** (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern) i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) und gemäß **§34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 des BauGB** (Baugesetzbuch) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), folgende Einbezugssatzung.

2 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den aus der beigefügten Planzeichnung (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Planzeichnung der Einbezugssatzung ist Bestandteil dieser Satzung.

3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß §1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach §30 BauGB.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zahl der Geschosse wird auf zwei beschränkt.

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe nachfolgender Punkt Höhenlage) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt) darf bei Hauptgebäuden höchstens 6,6 m und bei Grenzgaragen höchstens 3,0 m betragen.

Die maximale Firsthöhe darf bei Hauptgebäuden höchstens 10m betragen.

Höhenlage: Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (EG-RFB) ist der untere Bezugspunkt und darf am höchsten bestehenden Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50 cm über dem bestehenden Gelände liegen.

Überbaubare Grundstücksfläche: Wohngebäude, bauliche Anlagen und flächenhafte Versiegelungen (wie z.B. Zufahrt und Terrasse) sind nur zu einem Anteil von maximal 60% der ausgewiesenen gemischten Baufläche zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche „Randeingrünung“ sind bauliche Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art unzulässig. Der Bereich muss naturbelassen mit Pflanzenbewuchs gemäß Planzeichnung angelegt werden

Die Versiegelung aller notwendigen Stellplätze und Garagenzufahrten ist in versickerungsfähiger Bauweise wie z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Fuge, Rasengitterstein, Kies etc. auszuführen.

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO.

5 Örtliche Bauvorschriften

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 48°.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,6m zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 0,6m.

Für Garagen, untergeordnete Nebengebäude bis zu einem umbauten Raum von 75m³, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind zusätzlich Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 22° erlaubt.

Dacheindeckungen sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

Einfriedungen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 1,5m Höhe ohne Sockel zulässig. Des Weiteren sind Hecken aus heimischen Arten zulässig.

Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig.

6 Belange des Brandschutzes

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

7 Naturschutzfachlicher Ausgleich / Grünordnung (siehe Planzeichnung)

7.1 Ausgleichsfläche

Bestand: intensiv genutztes Grünland mit bereits zwei vorhandenen Obstbäumen (siehe Foto)

Entwicklungsziel: Streuobstbestand mit extensiv genutztem Unterwuchs

Maßnahmen:

- sofortiger Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden sowie jegliche Art der Düngung
- zur maßvollen Ergänzung des vorhandenen Obstbaumbestandes erfolgt die Pflanzung von drei weiteren Obstbäumen gemäß Pflanzplan und entsprechend der Sortenliste unter Punkt 7.3 im Frühjahr (Mitte März – Mitte Mai) oder Herbst (Anfang September – Mitte Oktober)
- Pflege der Zwischenbereiche über eine 2-schürige Mahd frühestens ab 15. Juni sowie ein weiteres Mal Ende September
- das Mahdgut ist etwa 3 Tage liegen zu lassen, um die Nachreife von Samen zu ermöglichen und anschließend von der Fläche zu beräumen
- Die Ausgleichsfläche darf nicht eingefriedet werden

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Inkrafttreten der Einbezugssatzung zu beginnen. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.



7.2 Grünordnung

Pflanzung

Die Pflanzung hat gemäß Plandarstellung in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme oder spätestens zwei Jahre nach Aushub der Baugrube zu erfolgen.

Für das Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den überschlägig ermittelten Kosten vorzulegen.

7.3 Artenliste und Hinweise

Die Pflanzware ist in einwandfreier Qualität bei einer Baumschule zu beziehen.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Bäume 2. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

sowie Obstbäume der nachfolgenden, regionaltypischen, bewährten Sorten

Apfelbäume:

Alkmene
Boskoop
Bohnapfel
Brettacher
Glockenapfel
Gravensteiner
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Kesseltaler Streifling
Ontario
Roter Eiserapfel

Birnenbäume:

Ulmer Butterbirne
Oberösterreichischer Mostbirne
Gräfin von Paris
Köstliche von Charneux
Kongressbirne
Bayerische Weinbirne
Sülibirne

Quitten:

Konstantinopler
Wudonia
Vranja
Riesenquitte von Lescovac
(weitere Sorten in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde)

Zwetschgen/Renekloden/Mirabellen/Pflaumen:

Späte Fränkische Hauszwetschge
Frühe Bühler Zwetschge
Ortneauer
Cacaks Schöne
Schönberger Zwetschge
Quillins Reneklode
Mirabelle von Nancy
Hermann
Ontario
Königin Victora

Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe Herzkirsche
Schattenmorelle
Ungarische Traubige
Ostheimer Weichsel

Zwetschgen:

Späte Fränkische Hauszwetschge
Frühe Bühler Zwetschge

8 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

D VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Auhausen hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **09.10.2020** beschlossen, die Einbezugssatzung „Hirschbrunner Straße“ zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **15.10.2020 im Amtsblatt Nr. 48** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Die Einbezugssatzung mit Begründung, textlichen Festsetzungen und Planzeichnung in der Fassung vom **09.10.2020** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **02.11.2020 bis einschließlich 03.12.2020** zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **22.10.2020 im Amtsblatt Nr. 49** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Auhausen hat mit Beschluss vom **15.01.2021** die Einbezugssatzung „Hirschbrunner Straße“ in der Fassung vom **09.10.2020, zuletzt geändert am 15.01.2021** gem. §10 BauGB i.V.m. §34 Abs.4 Satz1 BauGB als Satzung beschlossen.

Auhausen, den **18.01.2021**



Martin Weiß, 1. Bürgermeister



(Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbezugssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **15.01.2021** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Auhausen, den **18.01.2021**



Martin Weiß, 1. Bürgermeister



(Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **21.01.21 im Amtsblatt Nr. 3** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Einbezugssatzung gem. §10 Abs.3 Satz4 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Einbezugssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Auhausen sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Oettingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auhausen, den **21.01.2021**



Martin Weiß, 1. Bürgermeister



(Siegel)



E PLANZEICHNUNG DER EINBEZUGSSATZUNG (M 1:1.000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 03/2019; Abbildungssystem: UTM32N

PLANBEREICH 1



- Geltungsbereich Satzung
1.315 m²
- geplante Gebäude (unverbindlich)
- bestehende Haupt- & Nebengebäude
- 6.0 Bemaßung

- 1.247 m² gemischte Baufläche inkl. Freifläche
- öffentliche Verkehrsfläche
- 68 m² private Grünfläche (Randeingrünung)
- Laubbäume zu pflanzen

Handwritten blue signature/initials



F AUSGLEICH / FL.-NR. 592(TF), RÖCKINGEN (M 1:1.000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 03/2019; Abbildungssystem: UTM32N

590

PLANBEREICH 2

591

6929-1089-009

Biotop

592


580

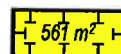
572

569

207

568/2

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Planbereiches 2 der Einbezugssatzung "Hirschbrunner Straße" Dornstadt

 567 m²

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich)



Laubbaum zu erhalten



Laubbäume zu pflanzen



Bemaßung

