

1e d h u e b .

PLANZEICHNUNG, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
BEGRÜNDUNG

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den
im Zusammenhang bebauten Ortsteil Holzara,
Teilfläche aus Flur Nr. 1/1 (Gemarkung Holzara)



MARKT DINKELSCHERBEN
LANDKREIS AUGSBURG

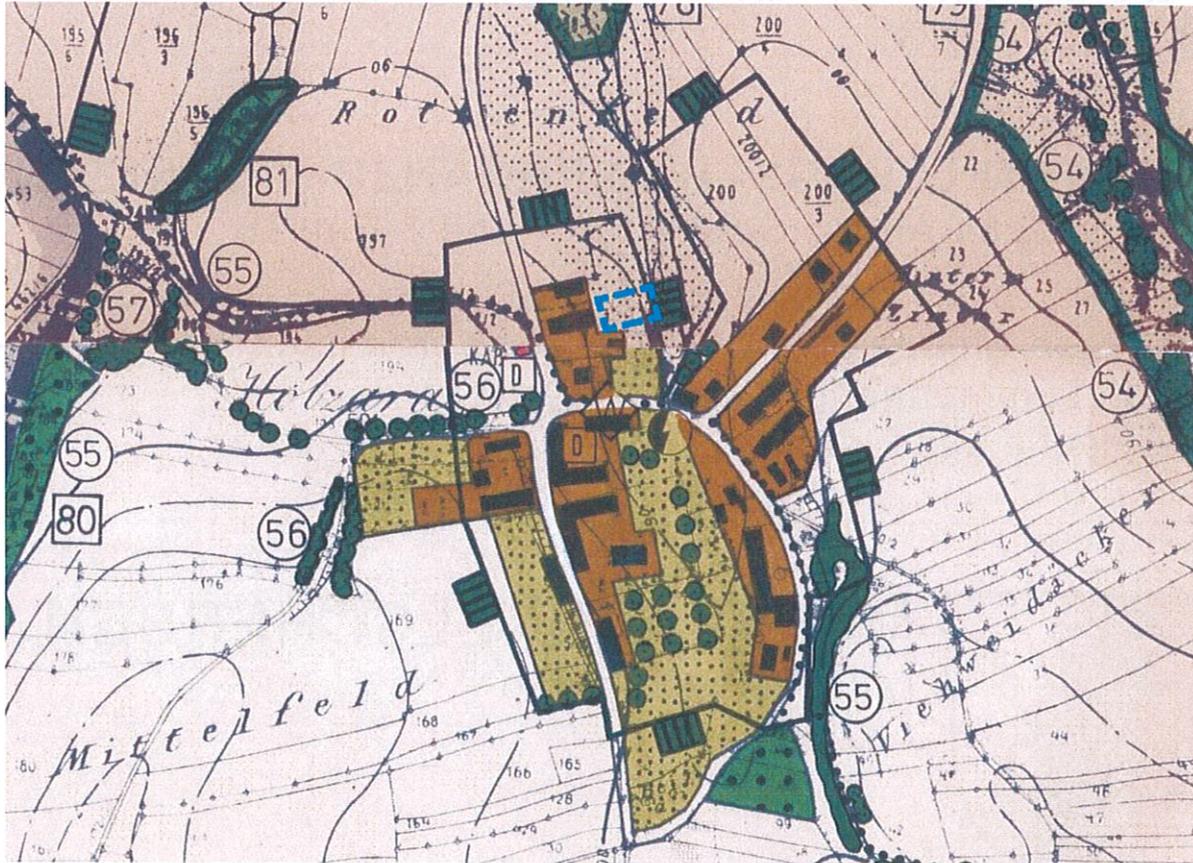
Neusäß, den 27.07.2010
geändert am 21.09.2010



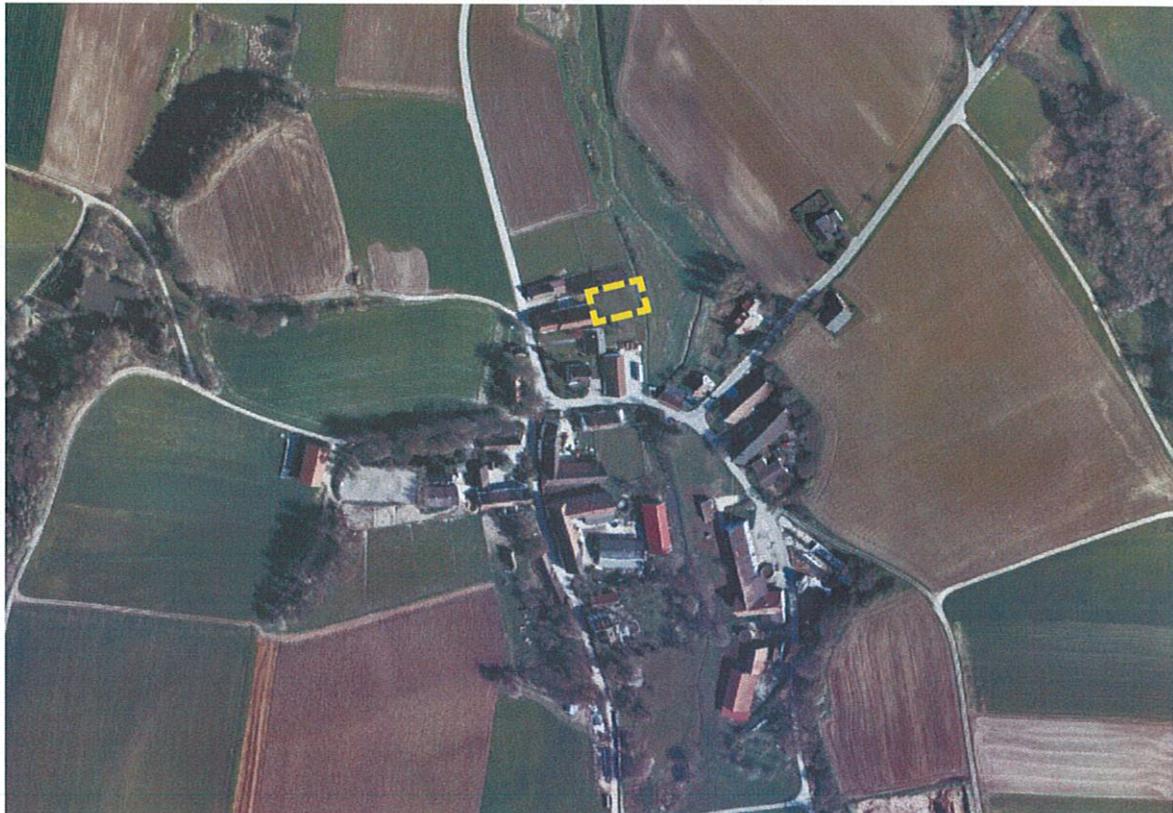
INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

Proj.-Nr. 110243

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5000



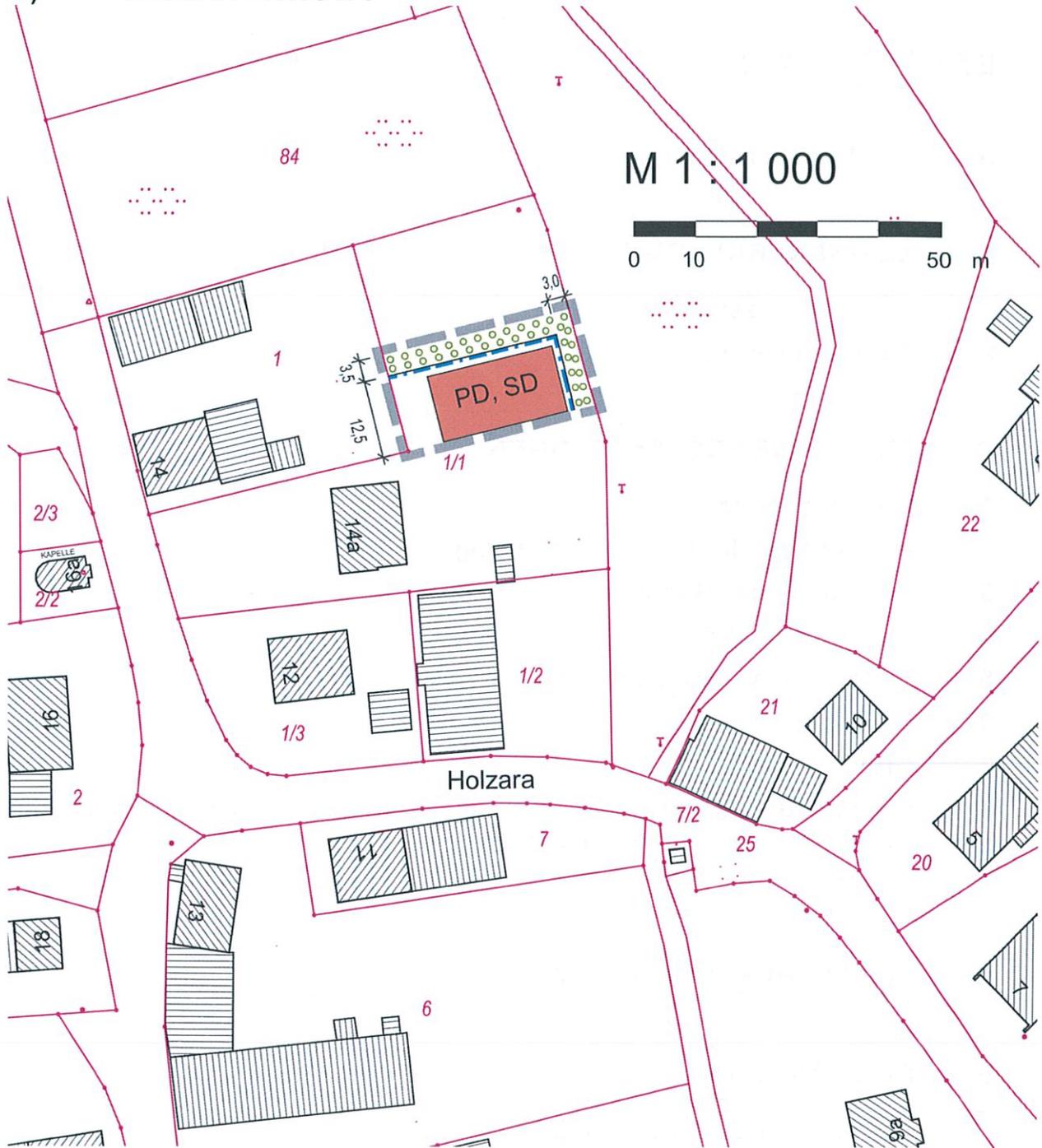
Luftbild M 1 : 5000



Inhaltsverzeichnis

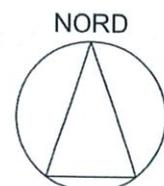
A)	PLANZEICHNUNG	2
B)	ZEICHENERKLÄRUNG	3
1.	Für die Festsetzungen	3
2.	Für die Hinweise	3
C)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Geltungsbereich	4
2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.	Gestaltung der Gebäude	4
4.	Höhen der Gebäude	4
5.	Einfriedungen, Stützmauern	5
6.	Niederschlagswasser	5
7.	Grünordnung	6
8.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
9.	In-Kraft-Treten	7
D)	VERFAHRENSVERMERKE	8
E)	BEGRÜNDUNG	9
1.	Ziel und Zweck der Planung	9
2.	Städtebauliche Gegebenheiten	9
3.	Erschließung	10
4.	Umweltschutz - Immissionen	10
5.	Denkmalschutz	10
6.	Grünordnung / Bilanzierung	11

A) PLANZEICHNUNG



Markt Dinkelscherben Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Holzara, südöstliche Teilfläche aus Flur Nr. 1/1



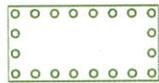
B) ZEICHENERKLÄRUNG

1. Für die Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

PD, SD Pultdach, Satteldach

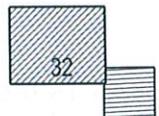
 Baugrenze

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Ortsrandeingrünung / Ausgleichsflächen

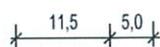
2. Für die Hinweise

 bestehende Grundstücksgrenzen

1/1 Flurnummern

 bestehende Haupt- und Nebengebäude

 Vorschlag zur Situierung neuer Gebäude

 Maßzahlen (m)

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Markt Dinkelscherben erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 14.08.2007 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgende

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den
im Zusammenhang bebauten Ortsteil Holzara,
Teilfläche aus Flur Nr. 1/1

als Satzung.

1. Geltungsbereich

- 1.1 Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, werden gemäß dem in beiliegendem Plan im M 1:1000, der Ingenieurgesellschaft Steinbacher - Consult mbH & Co. KG, Richard - Wagner - Str. 6, 86356 Neusäß vom 27.07.2010 (in der Fassung vom 21.09.2010) dargestellten Bereich festgesetzt.
- 1.2 Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festsetzungen dieser Satzung, ansonsten nach § 34 BauGB.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Baufensters ist ein Nebengebäude (Betriebsgebäude Fa. Erdle) als Einzelhaus zulässig.

3. Gestaltung der Gebäude

Das Gebäude ist mit roter bis rotbrauner Eindeckung als Pult- oder Satteldach auszuführen.

4. Höhen der Gebäude

4.1 Erdgeschossrohfußboden:

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf im Südwesten des Gebäudes max. 10 cm über dem bestehenden südlich angrenzenden Betriebshof liegen.

4.2 Firsthöhe

Die maximal zulässige Höhe des Gebäudes (Schnittpunkt Außenhaut Wand/Dach) beträgt auf der Südseite 8,00 m und auf der Nordseite 4,25 m ü. Oberkante Erdgeschossrohfußboden. Bei Ausführung als Satteldach ist eine Firsthöhe von max. 8,50 m zulässig.

5. Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen mit max. 1,0 m Höhe zulässig.

Bei Maschendrahtefriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Bäumen und Sträuchern erfolgen - Arten siehe Pflanzliste.

6. Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll in Zisternen aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden, oder aber es ist dem Untergrund z.B. über Versickerungsflächen oder Schächte breitflächig zuzuführen. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.

Hinweise:

1. Die breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. über belebte, bewachsene Bodenzone) ist erlaubnisfrei.
Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.
Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.
2. Bei der Bebauung ist zu beachten, dass etwaig wild abfließendes Wasser (Hangoberflächenwasser) in seinem Lauf nicht so verändert werden darf, dass belästigende Nachteile für tiefer oder höher liegende Grundstücke damit verbunden sind. Geländeänderungen sind so vorzunehmen bzw. die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser bei einem hundertjährigen Regenereignis schadlos abgeführt wird.
3. Eine etwaig erforderlich werdende Bauwasserhaltung bedarf der vorherigen Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.
4. Im Bereich des Bauleitplanes befindet sich ein Zufluss zum Hagenbach (Gewässer 3. Ordnung). Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Hochwässern Überflutungen aufgrund der Nähe zum Gewässer nicht ausgeschlossen werden können.

7. Grünordnung

- 7.1 Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Sämtliche Solitärsträucher sind in einer Größe von mindestens 120 cm, Sträucher mit einer Größe von mindestens 80 cm, zu pflanzen. Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

Die Strauchpflanzungen dienen, nach einem kurzen Entwicklungszeitraum einer langfristigen und umfangreichen Ortsrandeingrünung.

Basis der Pflanzenarten ist die potentielle natürliche Vegetation, ergänzt durch standortgerechte Baumarten.

Die Ortsrandeingrünung ist zu mindestens 70% (mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern der angeführten Pflanzliste) zu bepflanzen.

7.2 Gehölzzusammensetzung

Hochstämme

Spitz-Ahorn in Sorten	Acer platanoides spec.
Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel - Eiche	Quercus robur
Winter-Linde in Sorten	Tilia cordata spec.
Obstbäume in Arten und Sorten	

Solitärsträucher

Feld-Ahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Hartriegel in Sorten	Cornus sanguinea spec.
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schneeball in Sorten	Viburnum spec.

Sträucher

Gemeiner Hartriegel in Sorten	Cornus sanguinea spec.
Kornelkirsche	Cornus mas

Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gew. Flieder	Syringa vulgaris
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

7.3 Die Pflanzungen sind innerhalb 12 Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für den durch die Bebauung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen herzustellen.

Dazu wird auf der Nord- und Ostseite innerhalb der Flur-Nr. 1/1 eine Ausgleichsfläche auf Privatgrund festgesetzt.

Die bestehende Grünfläche soll in eine stufige Heckenpflanzung umgewandelt. Zur Verbesserung der Ortsrandeingrünung sind auf der Nordseite mindestens 2 Bäume der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen.

9. In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Dinkelscherben

Dinkelscherben, den 15.10.2010



.....
P. Baumeister, 1. Bürgermeister



(Siegel)

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 27.07.2010 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Nördlicher Ortsrand, Holzara“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die betroffenen Bürger wurden gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2010 bis 17.09.2010 am Verfahren beteiligt.
3. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 16.08.2010 bis 17.09.2010 am Verfahren beteiligt.
4. Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 21.09.2010 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 21.09.2010 als Satzung beschlossen.

Markt Dinkelscherben, den 15.12.2010

P. Baumeister

.....
P. Baumeister, 1. Bürgermeister



(Siegel)

5. Die Einbeziehungssatzung wurde am 16.12.2010 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Markt Dinkelscherben, den 17.12.2010

P. Baumeister

.....
P. Baumeister, 1. Bürgermeister



(Siegel)

E) BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bauausschuss der Marktgemeinde Dinkelscherben hat beschlossen, eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1/1 in Holzara per Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einzubeziehen.

Dem Bauwunsch des Grundstückseigentümers Fl.-Nr. 1/1 an dieser Stelle den Neubau einer Überdachung für Streugutbehälter zu errichten wird entsprochen. Der Bauvoranfrage entsprechend soll das Gebäude in Holz mit rotbraunem Trapezblechdach und Betonplatte errichtet werden.

Gemäß den Vorgaben des § 34 Abs. 6 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich.

2. Städtebauliche Gegebenheiten

Die einbezogene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine Grünfläche.

Im Parallelverfahren wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen und 5 weitere Bereiche durchgeführt.

Im Süden der geplanten Halle besteht bereits eine genehmigte Betriebshalle. Der restliche Teil des Flurstücks 1/2 ist nahezu vollständig asphaltiert. Die nördlich davon geplante Halle schließt an eine ebenfalls asphaltierte Fläche an und bildet den Abschluss des Betriebsgeländes.

Auf Grund der Lage und der bestehenden Umgebung ist die Abrundung und Einbeziehung der Teilfläche sinnvoll.

Der Gemeindeteil Holzara ist noch landwirtschaftlich geprägt und als Dorf zu bezeichnen. Die einbezogene Fläche dient dem Eigenbedarf der Bevölkerung.

Das einbezogene Gebiet wird von folgenden, äußeren Einflüssen geprägt:

- die Ortsrandlage
- die vorhandene Umgebung mit den bestehenden Gebäuden
- die landschaftliche Lage
- die bestehende Erschließung

Diese Vorgaben beeinflussen die Art und das Maß der baulichen Nutzung mit. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die künftige Bebauung dem ländlichen Raum Rechnung trägt.

3. Erschließung

Die Erschließung ist bestehend und es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Schutzbereiches der 20-kV-Freileitung „N1Z1“ der LEW. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Schutzbereiches von 7,5 m beiderseits der Leitungssachse die einschlägigen DIN/VDE Vorschriften einzuhalten sind. Der Bestand und sichere Betrieb der Anlage muss gewährleistet bleiben.

4. Umweltschutz - Immissionen

Das Baugebiet liegt abseits von überörtlichen Straßen. Mit Verkehrslärmbelastigungen, die über das zulässige hinausgehen ist nicht zu rechnen.

Beeinträchtigung durch Landwirtschaft

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld nördlich und westlich des Plangebietes, Emissionen auftreten können.

Es gilt:

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer des Grundstücks haben landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Befüllen der Fahrsilos und auch die Futterentnahme mit inbegriffen sind.

Grundsätzlich handelt es sich aber um ortsübliche Belange, die zum Leben auf dem Lande gehören.

5. Denkmalschutz

Bisher sind im Bereich des Planungsgebietes keine Bodendenkmale bekannt.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines

Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

6. Grünordnung / Bilanzierung

Grundlage der Ermittlung der Kompensationsfaktoren ist der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Das Gebiet liegt in Kategorie I „Gebiet geringer Bedeutung“ in Feld Bl. Auf Grund der festgesetzten Ortsrandeingrünung wird ein Kompensationsfaktor von 0,42 erreicht.

Fläche im Geltungsbereich (Fl.-Nr. 1/1)	502 m ²
Größe des Baugrundstückes (ohne Ortsrandeingrünung)	353 m ²
Eingrünung /Ausgleichsflächen festgesetzt	149 m ²

Die Eingrünung hat mit Arten der natürlichen Vegetationszone zu erfolgen.

