

MARKT DINKELSCHERBEN

Ortsteil Ettelried

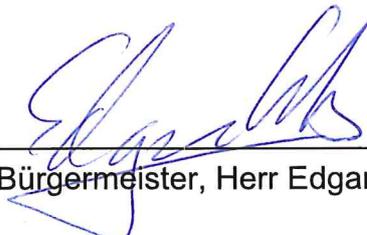
Landkreis Augsburg



Einbeziehungssatzung Ettelried

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den
im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ettelried,
nördliche Teilfläche der Flur-Nr. 65 und Fläche der Flur-Nr. 389

rechtswirksame Fassung vom 08.11.2022


1. Bürgermeister, Herr Edgar Kalb



OFF ARCHITEKTUR
Alexandra Off M.A. Ing.

Luftbild M 1:5000



Inhaltsverzeichnis

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich
2. Art und Maß der baulichen Nutzung
3. Höhe der Gebäude
4. Dachmaterial
5. Versickerung
6. Niederschlagswasser
7. Einfriedung
8. Grünordnung, Ortsrandeingrünung
9. Ausgleichsflächen
10. Uferstreifen und Gewässerpflege
11. Inkrafttreten

E) HINWEISE

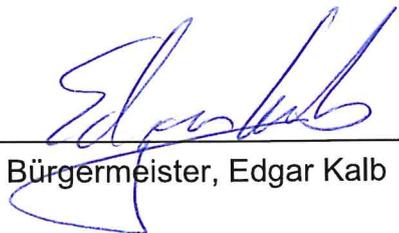
F) BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Städtebauliche Gegebenheiten
3. Erschließung
4. Umweltschutz – Immissionen
5. Denkmalschutz
6. Grünordnung
7. Gewässerpflege
8. Bilanzierung
9. Brandschutz

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss des Marktes Dinkelscherben hat am 21.01.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung an der Schererstraße nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die betroffenen Bürger wurden gemäß § 34 Abs. 6 BauGB iVm. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 21.03.2022 bis 19.04.2022 am Verfahren beteiligt.
3. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 34 Abs. 6 BauGB iVm. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 21.03.2022 bis 19.04.2022 beteiligt.
4. Der Bauausschuss hat mit Beschluss vom 08.11.2022 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 08.11.2022 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt am 01.12.2022.

Markt Dinkelscherben, den **05. Dez. 2022**



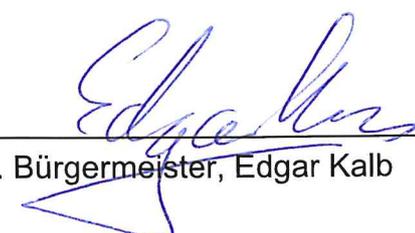
1. Bürgermeister, Edgar Kalb



6. Die Einbeziehungssatzung wurde am **07. Sep. 2023** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Markt Dinkelscherben, den **05. Dez. 2022**



1. Bürgermeister, Edgar Kalb



D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Markt Dinkelscherben erlässt aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen

- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO)
- des Art. 81 (örtl. Bauvorschriften) der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende Satzung:

SATZUNG

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den
im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ettelried,
nördliche Teilfläche der Flur-Nr. 65 und Fläche der Flur-Nr. 389

1. Geltungsbereich

- 1.1 Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, werden gemäß dem in der Planzeichnung (M 1:1000) ersichtlichen Geltungsbereich festgelegt.
- 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 nach BauGB.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 3 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO werden festgesetzt:

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird geregelt durch den festgesetzten Geltungsbereich (siehe Planzeichnung), den zulässigen Nutzungen (Nutzungsschablonen) und den Baugrenzen im Westen und Norden.

Bauweise

Im Geltungsbereich ist 1 Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig oder 2 Doppelhäuser mit je max. 1 Wohneinheit sowie dem Gewerbebetrieb zugeordnete gewerblich genutzte Gebäude und bauliche Anlagen.

Geschosse

Zugelassen sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen, bestehend aus:

Haustyp 1: Erdgeschoss und Dachgeschoss ($II = E + D$)

oder

Haustyp 2: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
($II = E + I + D$)

Dachform Haustyp 1

Dem Gewerbebetrieb zugeordneten gewerblich genutzte Gebäude und bauliche Anlagen dürfen mit geneigtem Dach, Flachdach, Pultdach und Satteldach ausgebildet werden mit einer maximalen Neigung von 45 Grad.

Dachform Haustyp 2

Es werden Satteldächer für Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen mit einer Dachneigung von 20 bis 35 Grad. Es werden geneigte Dächer für gewerblich genutzte Gebäude und Anlagen mit einer Dachneigung von 5 bis 20 Grad zugelassen.

Grundflächenzahl

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Bebauung mit einer GRZ von 0,45 festgesetzt.

3. Höhe der Gebäude

Gebäudehöhe Haustyp 1

Die Firsthöhe darf max. 6,00 m über der zulässigen Höhe des Erdgeschossrohfußbodens liegen.

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf max. 0,30 m über OK der direkt anliegenden Erschließungsstraße liegen. Gemessen in der Mitte der Gebäudekante.

Gebäudehöhe Haustyp 2

Die Firsthöhe darf max. 10,00 m über der zulässigen Höhe des Erdgeschossrohfußbodens liegen.

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf max. 0,30 m über OK der direkt anliegenden Erschließungsstraße liegen. Gemessen in der Mitte der Gebäudekante.

4. Dachmaterial

Im Plangebiet mit Flur-Nr. 389 dürfen nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) verwendet werden.

5. Versickerung

Das Niederschlagswasser ist nach wasserwirtschaftlichen Vorgaben möglichst nah am Anfallsort zu nutzen, zurückzuhalten und zur Versickerung und Verdunstung zu bringen.

Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.

Die notwendigen Sickerflächen bzw. Rückhalteflächen für Niederschlagswasser sind in einem Außenanlagenplan für jedes Bauvorhaben nachzuweisen.

Eine Einleitung (z.B. Überlauf) kann nur erfolgen, wenn durch den Bauherrn nachgewiesen wurde, dass eine vollständige Versickerung bzw. Rückhaltung nicht möglich ist.

6. Niederschlagswasser

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

7. Einfriedungen

Einfriedungen an der nördlichen Baugrenze sind unzulässig.

Zur Sicherstellung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger sind durchgängige Sockel unzulässig, zwischen Zaununterkante und Oberboden ist ein Abstand von mindestens 15 cm vorzusehen.

8. Ortsrandbegrünung, Grünordnung,

Zur Einbindung der Baumaßnahme in die Landschaft, zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Ortsrandeingrünung, ist eine reich strukturierte Strauchpflanzung mit feldheckenartigem gestuftem Aufbau, bestehend aus Baum- und Strauchpflanzungen in der Ausgleichsfläche mit der Flur-Nr. 389 durchzuführen. Durch die Bepflanzung soll kurzfristig eine strukturierte Heckenpflanzung erreicht werden und zugleich die Fernwirkung der Gebäude schnellstmöglich verringert werden.

Ausgleichsfläche Flur-Nr. 389

Im Pflanzstreifen sind die Sträucher (60 – 100 cm) abschnittsweise im Verband von 1,50 m x 1,50 m, 3-reihig versetzt zu pflanzen.

Es sollen 8 Bäume im Abstand von ca. 8 m (versetzt) in der Ausgleichsfläche im Flurstück 389 gepflanzt werden. Hochstamm von heimischen Laubgehölzen (StU 12-14 cm).

Die Baumreihe ist im Norden der Ausgleichsfläche anzulegen. Der Heckenstreifen im Süden der Ausgleichsfläche. Es ist eine vollständige Bepflanzung entlang der Westgrenze vorzusehen.

Gehölzzusammensetzung:

Hochstämme

Winter-Linde
Stiel-Eiche
Hainbuche
Wild-Kirsche
Apfelbäume

Sträucher

Heckenkirsche
Haselnuss
Schlehe
Schwarzer Holunder
Zweigrifflicher Weißdorn
Kornelkirsche
Gewöhl. und Gemeiner Schneeball
Gemeiner Hartriegel
Pfaffenhütchen

Bestandsgrün Flur-Nr. 65

Die bestehende Baum- und Strauchstruktur in der festgesetzten privaten Grünfläche im Flurstück 65 ist zu erhalten.

Ausgleichsfläche Flur-Nr. 259

In der Ausgleichsfläche sind Sträucher (60 – 100 cm) abschnittsweise im Verband von 1,00 m Reihenabstand und 1,50 m Pflanzabstand zu pflanzen. Es müssen heimische Arten verwendet werden, die für den Außenbereich geeignet sind.

Sträucher

Kornelkirsche
Haselnuss
Gewöhnliche Heckenkirsche
Zweigriffliger Weißdorn
Schlehe
Kreuzdorn
Hunds-Rose
Schwarzer Holunder
Vogelbeere
Sal-Weide
Wolliger Schneeball

9. Ausgleichsflächen, private Grünflächen

Der nach § 34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 1 in Verbindung mit § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) vorgeschriebene Ausgleich erfolgt gemäß der Eingriffsermittlung durch Festsetzung der nördlichen Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches auf Flur Nr. 389 und der nordöstlichen Teilfläche von 259 im Aufeld Ettelried.

Die Ausgleichsfläche ist im Ausgleichsflächenplan dargestellt und beträgt **1754 m²**.

Die Pflanzungen sind innerhalb 12 Monate nach In Kraft treten der Satzung durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche darf nicht als Lagerfläche oder Zufahrt genutzt werden. Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt oder als Privatgarten genutzt werden.

Auf der Ausgleichsfläche darf keine Entwässerung von Niederschlagswasser erfolgen.

Die Ausgleichsfläche Flur Nr. 389 ist dinglich zu sichern. (zum Schutz bei Verkauf der Grundstücke)

Die Pflege und der Erhalt der Ausgleichsfläche obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

In privaten Grünflächen sind Gebäude oder Nebenanlagen - auch untergeordnete - unzulässig. Dies betrifft Garagen, Stadel, überdachte Freisitze, Schuppen oder ähnliches.

10. Uferstreifen und Gewässerpflege

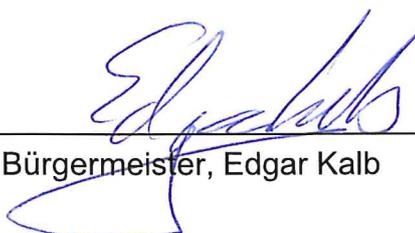
Innerhalb eines Uferstreifens von 7 m Breite beidseitig entlang des Seelachbachs dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“

11. Inkrafttreten

Diese Satzung trifft gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt

Markt Dinkelscherben, den **05. Dez. 2022**



1. Bürgermeister, Edgar Kalb

E) HINWEISE

1. Wasserversorgung und Grundwasserschutz

1.1 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

1.2 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. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

2. Vorsorgender Bodenschutz

2.1 Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BbodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen".
„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

2.2 Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

2.3 Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen." „Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BbodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BbodSchV einzuhalten.

2.4 Der Bau einer Erdwärmesondenanlage muss im Einzelfall durch privaten Sachverständigen geprüft werden.

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

3. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

3.1 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

3.2 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

F) BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Planung

Die vorliegende Planung des Marktes Dinkelscherben umfasst die Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ettelried.

Die Außenbereichsflächen sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen.

Ziel ist es, den ortsansässigen Eigentümer auf eigenem Grund die Nutzung und Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden und baulichen Anlagen zu ermöglichen. Der Erlass der Satzung ist zur Sicherung der Ausübung des Gewerbes notwendig.

Es ist eine Bebauung mit Wohngebäuden, Garagen und dem Gewerbebetrieb zugeordneten gewerblich genutzte Gebäude sowie bauliche Anlagen vorgesehen.

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

Der Geltungsbereich der Satzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Dinkelscherben als Grünfläche dargestellt.

Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an, ist durch die angrenzende Bebauung geprägt und rundet den Ort sinnvoll nach Westen ab.

Der Einbeziehungsbereich umfasst das Grundstück mit Flur Nr. 389 und den nördlichen Teilbereich der Flur-Nr. 65 mit einer Gesamtfläche von 5457 m². Der bebaubare Bereich beider Flurstücke beträgt 4034 m².

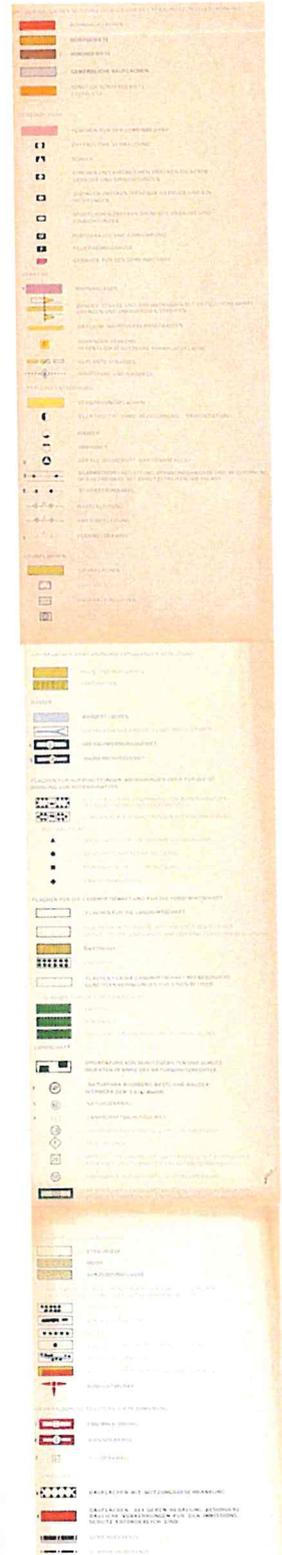
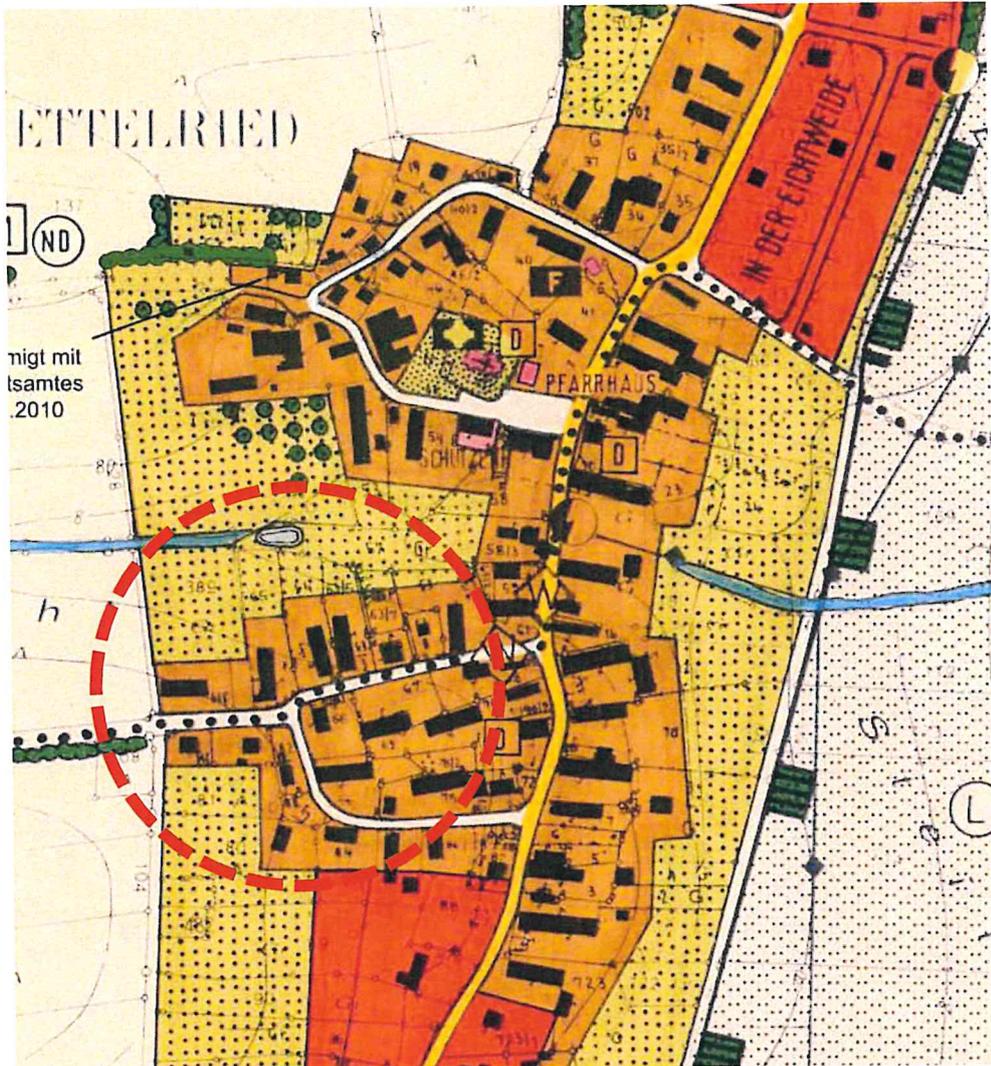
Der Gemeindeteil Ettelried ist landwirtschaftlich geprägt und als Dorf zu bezeichnen.

Das einbezogene Gebiet wird von folgenden, äußeren Einflüssen geprägt:

- die Ortsrandlage
- die vorhandene Umgebung mit den bestehenden Gebäuden mit Gewerbe
- 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.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1:5000



3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die gesamte Ver- und Entsorgung des ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz und der zur Erschließung genutzten Straßenanbindung.

Die Verkehrserschließung der beiden Teilflächen erfolgt über die Zufahrt „Schererstraße.“

4. Umweltschutz – Immissionen

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

Aufgrund des bestehenden Baugewerbes auf der Flurnummer 65 und 389 ist grundsätzlich mit einer gewissen Lärmentwicklung zu rechnen. Diese geschieht jedoch nur tagsüber, ein Liefer- und Fahrverkehr findet nachts nicht statt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld nördlich und östlich 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 landwirtschaftlicher Verkehrslärm vor 6:00 Uhr morgens und nach 22:00 Uhr zu dulden ist.

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

5. Denkmalschutz

Bisher sind im Bereich des Planungsgebietes keine Bodendenkmale bekannt.

Bodendenkmäler sind zu erhalten. Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. 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.

6. Grünordnung

Die Eingrünung hat mit Arten der heimischen, natürlichen Vegetationszone zu erfolgen (Bäume und Sträucher). Zwingend mit Herkunftsnachweis aus der Region 6.1

7. Gewässerpflege

Die Gewässerpflege des Grabens und des Löschteiches (nördlich des Geltungsbereiches) erfolgt ausschließlich nördlich des Grabens.

8. Bilanzierung

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

Das Gebiet liegt in Kategorie I, Typ A „Gebiet geringer Bedeutung“. Auf Grund der festgesetzten privaten Grünfläche/Ausgleichsfläche wird ein Kompensationsfaktor von 0,32 erreicht.

Fläche im Geltungsbereich	5457 m ²
Teilfläche Flur-Nr. 65	1288 m ²
Fläche Flur-Nr. 389	4169 m ²
Ausgleichsfläche Flur Nr. 389	1204 m ²
Ausgleichsfläche im Außenbereich Flur Nr. 259	550 m ²

9. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln ist für Gewerbegebiete (hier Mischgebiet) eine Bereitstellung von mindestens 1600l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den geltenden technischen Regeln auszubauen. Hydranten sind in Gewerbegebieten (hier Mischgebiet) im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen mindestens zwei bauliche Rettungswege aufweisen.