

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 Au (Süd),  
Flur Nr. 1578/6 (Gemarkung Dinkelscherben)



**MARKT DINKELSCHERBEN**  
LANDKREIS AUGSBURG

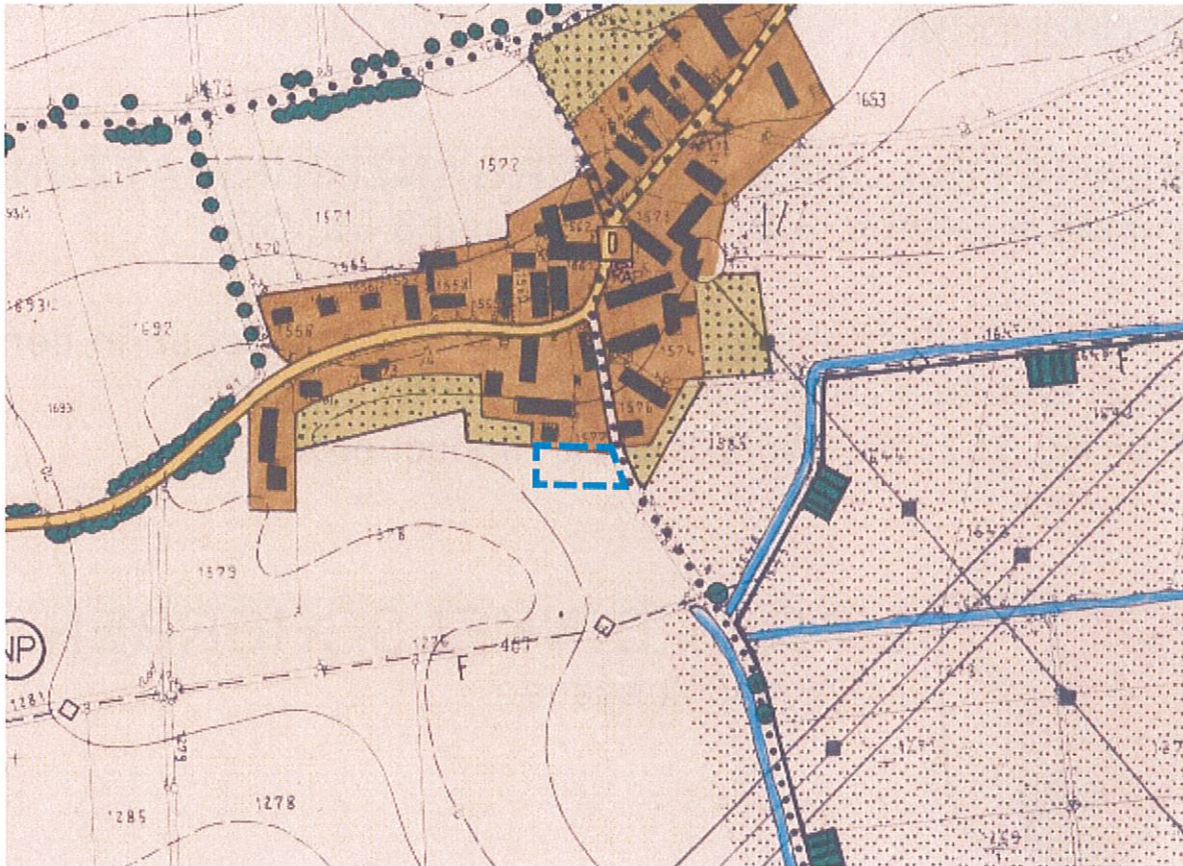
Neusäß, den 27.07.2010  
geändert am 21.09.2010



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



**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5000**



**Luftbild M 1 : 5000**

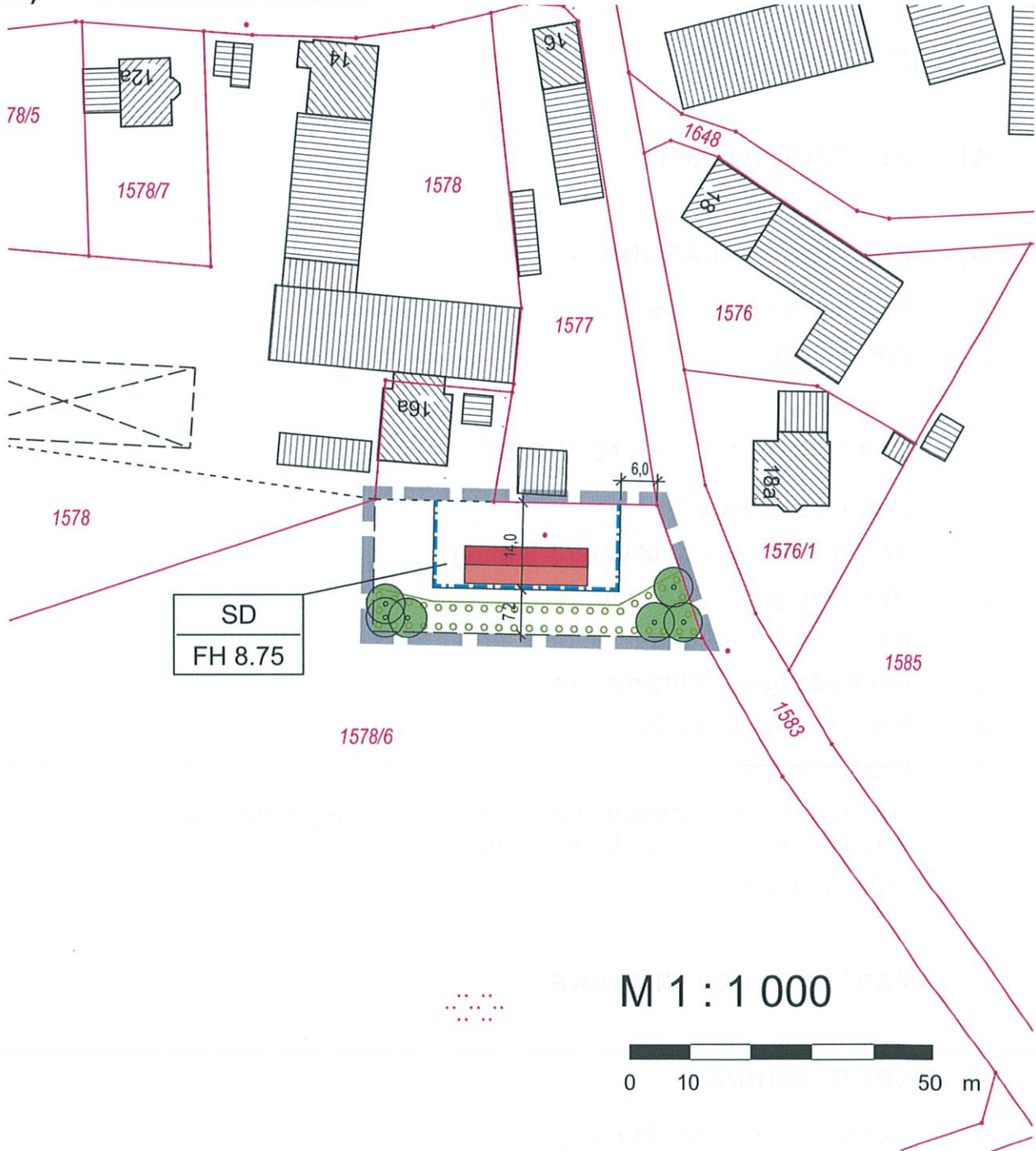


## Inhaltsverzeichnis

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

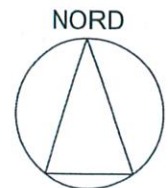


**A) PLANZEICHNUNG**



**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 Au (Süd), Flur Nr. 1578/6



## B) ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Für die Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

**SD**

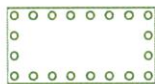
Satteldach

**FH 8,75**

Firsthöhe max. 8,75 m über festgesetztem Erdgeschossrofußboden



Baugrenze



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



Bäume zu pflanzen

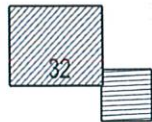
### 2. Für die Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen

1578/6

Flurnummern



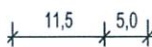
bestehende Haupt- und Nebengebäude



Vorschlag für Grundstücksteilung



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 Au (Süd),  
Flur Nr. 1578/6

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 Pferdestall mit Garage als zusammenhängendes Nebengebäude zulässig.

### 3. Gestaltung der Gebäude

Das Gebäude ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken und als Satteldach auszuführen.

### 4. Höhen der Gebäude

#### 4.1 Erdgeschossrohfußboden:

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf max. 0,30 m über dem mittig des Gebäudes anliegendem Fahrbahnrand liegen.

#### 4.2 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf max. 8,75 m über der zulässigen Höhe des Erdgeschossrohfußbodens liegen.

## 5. Einfriedungen, Stützmauern

Im gesamten Geltungsbereich sind entlang der öffentlichen Straßen 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.

## 7. Grünordnung

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

Sämtliche Bäume sind mit einer Mindestgröße von 12 - 14 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, die Solitärsträucher in einer Größe von mindestens 120 cm, Sträucher mit einer Größe von mindestens 80 cm, zu pflanzen. Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

Zur Einbindung der Baumaßnahme in die Landschaft, zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Ortsrandeingrünung, ist eine reich struktu-



rierte Strauchpflanzung mit feldheckenartigem, gestuftem Aufbau, bestehend aus Baum- und Strauchpflanzungen in einer mittleren Breite von 5,00 m durchzuführen. Durch Baumpflanzungen in Gruppen und Solitärsträucher soll kurzfristig eine strukturierte Heckenpflanzung erreicht werden und zugleich die Fernwirkung der Gebäude schnellstmöglich verringert werden.

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

Im Pflanzstreifen sind die Sträucher abschnittsweise im Verband von 1,5 m x 1,5 m, 2 - 3reihig versetzt zu pflanzen.

## 7.2 Gehölzzusammensetzung

### Hochstämme

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

### Solitärsträucher

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



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 Bau-  
maßnahme durchzuführen.

**8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-  
lung von Boden, Natur und Landschaft**

Für den durch die Bebauung verursachten Eingriff in Natur und Land-  
schaft sind Ausgleichsflächen herzustellen.

Dazu wird auf der Südseite innerhalb der Flur-Nr. 1578/6 eine Ausgleichs-  
fläche auf Privatgrund festgesetzt.

Die bestehende Grünfläche soll mit einer gestuften Heckenpflanzung mit  
Baumgruppen aufgewertet werden.

**9. In-Kraft-Treten**

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

Markt Dinkelscherben

Dinkelscherben, den 15.12.2010

*Paumeister*

P. Baumeister, 1. Bürgermeister



(Siegel)

**D) VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 27.07.2010 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Südlicher Ortsrand Au“ 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



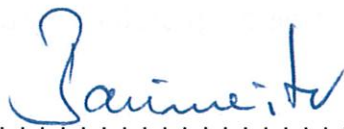
.....  
P. Baumeister, 1. Bürgermeister



(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, 1. Bürgermeister



(Siegel)

## **E) BEGRÜNDUNG**

### **1. Ziel und Zweck der Planung**

Der Bauausschuss der Marktgemeinde Dinkelscherben hat beschlossen, das Grundstück Flur Nr. 1578/6 im Osten von Au per Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einzubeziehen.

Dem Bauwunsch einer ortsansässigen Familie für die Errichtung eines Pferdestalles und Garage wurde nachgekommen. Das Grundstück bietet sich, angrenzend an bestehende landwirtschaftliche Betriebe mit Wohngebäuden, als geeignete Fläche an.

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 Fläche für die Landwirtschaft.

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

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

Der Gemeindeteil Au 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.

Die geschaffene Baufläche eignet sich, wegen der Lage am Ortsrand an bestehender angrenzender Wohnbebauung.

Durch die dann bestehende Bebauung auf beiden Straßenseiten wird der Ortsanfang klar dokumentiert.

### **3. Erschließung**

Die Erschließung ist bestehend und es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich, mit Ausnahme der Anschlussleitungen.



#### 4. Umweltschutz - Immissionen

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

##### Beeinträchtigung durch Landwirtschaft

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld südlich 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 mit zeitweiser Lärmbelästigung - 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. Zuckerrüben-ernte) 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 Wohnen 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	1.060 m <sup>2</sup>
Größe des Baugrundstückes (ohne Ortsrandeingrünung)	751 m <sup>2</sup>
Eingrünung /Ausgleichsflächen festgesetzt	309 m <sup>2</sup>

Die Eingrünung hat mit Arten der natürlichen Vegetationszone zu erfolgen (Bäume und Sträucher). Es sind Baumpflanzungen in Gruppen (StU 14-16 cm) im Mindestabstand von 6,0 m durchzuführen.

