



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 Schempach, Flur-Nr. 1202 Teilfläche, Gemarkung Häder

Hier: Textliche Festsetzungen mit Begründung

Markt Dinkelscherben, Bauamt

Dinkelscherben, 24.07.2012

zuletzt geändert, 18.12.2012

A) Textliche Festsetzungen

Der Markt Dinkelscherben erlässt auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) m.W.v. 30.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden.

Klarstellungs- und Ergänzungssatz über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schempach, Flur-Nr. 1202 Teilfläche

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 Wacker Planungsgesellschaft in der Fassung vom 24.07.2012, redaktionell geändert und gesetzt mit Datum vom 18.12.2012, dargestellten Bereich festgesetzt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.
- 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

- 2.1. Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung als Dorfgebiet (MD) nach § 5 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt.
- 2.2. Das Maß der baulichen Nutzung, wird im beiliegenden Plan durch Planzeichen festgesetzt. Es umfasst das Erdgeschoss mit aus-gebautem Dachgeschoß.
- 2.3. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf nicht überschritten werden.

3. Gestaltung der Gebäude

- 3.1. Es sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 45° zulässig.

4. Garagen und sonstige Nebengebäude

- 4.1. Garagen sind mit Satteldächer zu errichten. Sie sind dem Hauptgebäude anzupassen.

5. Einfriedungen

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.

Im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes, derzeit DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

7. Grünordnung

7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Es geht eine unbebaute Gartenfläche verloren Es werden neue Flächen versiegelt, dies hat negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere für den Bodenhaushalt.

Es wird das Bodengefüge zerstört, der Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt und den Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen. Die Oberflächenwasserversickerung wird hier vermindert und somit die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Das Landschaftsbild wird aufgrund des kleinflächigen Eingriffes (ein Einfamilienhaus) nur geringfügig verändert.

7.2 Artenschutzrechtliche Belange:

Aufgrund stärkerer Gewichtung des Artenschutzes wird bei Eingriffen durch Baumaßnahmen eine Prüfung bzgl. des Vorkommens von

- Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie
- Strenggeschützte Tier- und Pflanzarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

und bzgl. der Auswirkungen von Baumaßnahmen auf diese Arten gefordert. Dies erfolgt über eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“. Dem geht eine „saP-Relevanzprüfung voraus, in der geprüft wird, ob ein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet aus den vorgegebenen Artenlisten überhaupt gegeben oder potentiell möglich ist.

Die Planungsfläche stellt eine strukturarme Garten- und Lagerfläche dar. Für seltene Tierarten sind auf der Planungsfläche aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringen Naturausstattung kaum Lebensräume gegeben.

Da somit für keine seltene und geschützte Art aufgrund des kleinflächigen Eingriffs eine verbotstatbeständige Betroffenheit gegeben wäre, ist eine saP-Prüfung nicht veranlasst.

Als Vermeidungsmaßnahme soll der Garten so gestaltet werden, dass er einen (Teil-Lebensraum) für hecken- und gehölbewohnende Vogelarten darstellen. Hierzu sind zu einem möglichst hohen Anteil heimische Gehölzarten zu verwenden.

7.3 Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs:

Der Verlust durch Bodenversiegelung kann grundsätzlich nicht ausgeglichen werden. Ein Alternativstandort steht jedoch nicht zur Verfügung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Einbeziehungssatzung beinhaltet grünordnerische Festsetzungen wie z.B. Baum- und Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen zur Eingrünung. Durch die Bepflanzung kann hier eine Aufwertung der Fläche erfolgen.

Zur besseren Durchlässigkeit für Kleintiere ist der Zaun sockellos zu gestalten.

Eine Ausgleichsfläche mit einer Heckenpflanzung wird im Westen als Ortsrandeingrünung geschaffen, so dass hier eine ökologische Aufwertung entsteht.

Schutzgut Boden

Die Zufahrt ist mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

Schutzgut Wasser

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen, da ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorliegt.

Es werden keine Quellen, wasserführenden Schichten sowie regelmäßig überschwemmte Bereiche berührt.

Eine flächige Versickerung ist gewährleistet durch begrünte Flächen sowie durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Zur besseren Einbindung in die Landschaft sind eine dreireihige Heckenpflanzung und Baumpflanzungen festgesetzt.

7.4 Grünordnerische Planung

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 strukturierte 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 Ortsrandeingrünung 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 - 3 reihig versetzt zu pflanzen.

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

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

8. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen an.

8.1 Flächenbewertung

Der aktuelle Zustand des Planungsgebietes weist eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Kategorie I), da es sich um eine strukturarme Garten- und Lagerfläche handelt.

8.2 Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung mit einer max. GRZ von 0,40 geht die Ausweisung mit einer hohen Versiegelung einher. Die Fläche ist daher als Typ A zu bewerten. Es handelt sich insgesamt um eine Eingriffsfläche von 639 qm.

8.3 Maßnahmen, die der Verminderung und Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

- Grünordnerische Maßnahmen: Bepflanzungen mit heimischen Gehölzen zur Eingrünung des Baugrundstücks, dadurch Schaffung von Kleinlebensräumen für Tiere und Pflanzen und somit auch Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Ausgleichsfläche: Pflanzung einer dreireihigen Hecke auf der Ausgleichsfläche, dadurch Aufwertung einer Wiesenfläche
- Ausweisung von nur einem Einfamilienhaus
- Wasserdurchlässige Befestigung bei Zufahrt und Stellplätzen
- Sockellose Gestaltung des Zaunes

8.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Der Bereich auf dem ein Eingriff stattfindet, hat eine Fläche von 639 qm. Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes der Eingriffsfläche ist eine Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, d. h. Flächen, die der Kategorie 1 zugeordnet sind

Die geplante Eingriffsschwere wurde dem Typ A (hoher Versiegelungsgrad aufgrund GRZ größer 0,40) zugeordnet.

Hieraus leitet sich folgende Bedarfsermittlung ab:

Eingriffsfläche A I (Hoher Versiegelungsgrad / Gebiet geringer Bedeutung):

Ausgleichsflächenbedarf:

Es wurden für Flächentyp A I der Kompensationsfaktor 0,4 zugrunde gelegt.

Flächentyp A I: Faktor 0,4 x 639 qm = **256 qm erforderliche Ausgleichsfläche**

9. Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsfläche wird auf der westlich angrenzenden Fläche eine 267 qm große Fläche in einer Breite von 8 m bereitgestellt und als Ortsrandeingrünung mit einer dreireihigen Hecke gestaltet. Es sind heimische Gehölzarten gem. Pflanzliste zu pflanzen.


Sie sind zu pflegen, zu schützen und zu erhalten. Pestizideinsatz ist nicht erlaubt. Ausgefallene Gehölze sind umgehend zu ersetzen. Im Westen ist ein 3 m breiter Krautsaum zu belassen. Es ist ein Wildschutzzaun anzubringen, außerdem sind Totholz und Wurzelstöcke auszulegen.

Die Fläche ist im Grundbuchamt dinglich zu sichern (Eintragung ins Grundbuch).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 27.09.2011 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Häder OT Schempach“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.
2. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.09.2012 die Auslegung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 24.07.2012 beschlossen. Die Auslegung wurde am 13.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2012 bis 12.10.2012 bzw. vom 25.01. bis 28.02.2013 am Verfahren beteiligt.
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 11.09.2012 bis 10.10.2012 bzw. vom 17.01.2013 bis 18.03.2013 am Verfahren beteiligt.
5. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 09.04.2013 erneut die eingegangenen Anregungen und Bedenken behandelt und die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 24.07.2012, zuletzt geändert 18.12.2012 als Satzung beschlossen.

Markt Dinkelscherben, den 10.04.2013

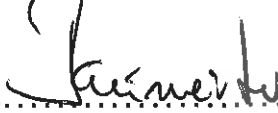

.....



P. Baumeister, 1. Bürgermeister (Siegel)

6. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde am 08.05.2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Markt Dinkelscherben, den 13.05.2013


.....



P. Baumeister, 1. Bürgermeister (Siegel)

MARKT
LANDKREIS

DINKELSCHERBEN
AUGSBURG

LAGEPLAN

ZUR KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
ÜBER DIE EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHSFLÄCHEN
IN DEN IM ZUSAMMENHANG
BEBAUTEN ORTSTEIL SCHEMPACH,
FLURNUMMER 1202 TF, GEMARKUNG HÄDER

M = 1:1000

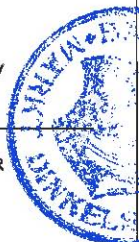
ENTWURF
GEÄ. UND GESATZT

24.07.2012
18.12.2012

WACKER
ARCHITEKT - STADTPLANER



PETER BAUMEISTER
ERSTER BÜRGERMEISTER



Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen
Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

Peter Wacker
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Michael Wacker
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Architekt VFA
Bahnhofstr. 3
85405 Nandlstadt
www.wacker-architekt.de

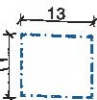
Architekt VFA
Tel.: 08756/9805-0
FAX: 08756/9805-22
info@wacker-architekt.de

ZEICHENERKLÄRUNG:

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze mit Massangabe in Meter



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) mit Massangabe in Meter

DGa

Doppelgarage; Carport



Firstrichtung der zu planenden Gebäude



Strassenbegrenzungslinie

GRZ 0,40

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

WH 4.20 m

maximal zulässige Wandhöhe (WH);
die Wandhöhe wird von der Oberkante Rohfussboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Aussenkante Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

476,37 m ü. NN



Höhenfestpunkt mit Angabe der Höhe in Meter ü. NN;
die Oberkante Rohfussboden Erdgeschoss darf maximal bei 476,37 m ü. NN liegen.
Aufschüttungen bis zu dieser Höhe sind zulässig.

DN 42° - 45°

zulässige Dachneigung



zu pflanzender Baum auf Baugrundstück
und auf der Ausgleichsfläche

Auswahl aus Artenliste:

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Betula pendula - Sand-Birke
- Fraxinus excelsior - Esche
- Quercus robur - Eiche
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Obstbäume (Hochstamm)
- Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v STU 12-14
- Heister 3 x v 300-350



zu pflanzende Hecke auf der
Ausgleichsfläche (dreireihig)

Auswahl Sträucher aus Artenliste

- Cornus sanguinea - Hartflegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Sambucus nigra - Holunder
- Viburnum lantana - Wolf. Schneeball
- Pflanzenabstand: 1,50 m
- Pflanzgröße: v. Str. 100-150



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft (Ausgleichsfläche)

Die Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück
Fl.Nr. 1202 im Anschluß an das Baugrundstück
ausgewiesen.

Auf der Ausgleichsfläche wird eine dreireihige
Hecke gepflanzt (Arten aus Artenauswahlliste, 95 %
Sträucher, 5 % Bäume, Pflanzenabstand 1,50 m)

Sie ist fachgerecht zu pflegen, zu schützen und zu
erhalten. Pestizideinsatz ist nicht erlaubt. Ausge-
fallene Gehölze müssen umgehend ersetzt werden.
Es ist im Westen ein 3 m breiter, extensiver Krautsaum
zu belassen.

Hier sind Totholz und Wurzelstöcke als Abgrenzung
auszulegen. Zum Schutz gegen Wildverbiss ist ein
Wildschutzzaun anzubringen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden zum Bestandteil
der Satzung erklärt und dem Baugrundstück verbindlich
zugeordnet. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern
und dem Landesamt für Umwelt zu melden.

Pflanzfrist:

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen ein Jahr
nach Bezugsfertigkeit der Gebäude ausgeführt sein.

HINWEISE:



Grundstücksgrenze mit Grenzstein

1202

Flurstücknummer



vorhandenes Hauptgebäude



vorhandenes Nebengebäude