MARKT WALLERSTEIN
ORTSTEIL MUNZINGEN

KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN

EINBEZUGSSATZUNG
„UNTERES SEEFELD"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE GRUNDSTÜCKE FL. NR. 327/1 SOWIE EINE TEILFLÄCHE VON FL.NR. 162, 163, 326, 327 JEWEILS GEMARKUNG MUNZINGEN

VOM 14.11.2006
ZULETZT GEÄNDERT AM 24.04.2007

VERFASSER:

JOOST GODTS

Joost Godts Consultancy
Planungsbüro
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries

fon (0 73 62) 92 05 -17
fax (0 73 62) 92 05 -18
gsm (0 1 70) 2 73 53 85
mail info@godts.de

A BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Für das Flurstück 163 wurde bei der Gemeinde eine Bauvoranfrage eingereicht. Die unmittelbar angrenzenden Flächen sollen einer geordneten Nutzung und Eingrünung zugeführt werden.

Die Flächen der Satzung sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) wie folgt dargestellt: Fl.-Nr. 326 TF (Teilfläche), 327/1 und 327 TF als „Landwirtschaftsflächen".
Fl.-Nr. 162 TF und 163 TF als „Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern z.B. Obstgarten".
Die vorgesehene Planung als Dorfgebiet ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf der Genehmigung des Landratsamtes.
Die durch die Satzung einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der nächsten Gesamtfortschreibung.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Es werden lediglich Festsetzungen zur Bauweise, Höhenlage und zur Zahl der Wohnungen getroffen. Ansonsten werden Vorhaben nach dem § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

2.1 Bauweise, Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist es, den vorhandenen Charakter des Siedlungsgebildes zu bewahren. Dazu müssen sich neue Gebäude in die Umgebung einfügen. Für den gesamten Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig.
Auf den noch nicht überbauten Bereichen soll ihre Ausdehnung durch Baufelder auf eine ortstypische Dimension der Baukörper begrenzt werden. Eine Bebauung ist daher auf gekennzeichneten Flächen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.2 Höhenlage

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dieses zu erreichen wird in der Satzung eine Festsetzung für die Höhenlage getroffen. Damit wird erreicht, dass der anfallende Aushub verringert wird und auf dem Grundstück wieder eingebaut werden kann, wodurch eine teuere Abfuhr und damit verbundene Belastung der Deponien möglichst vermieden werden kann.

2.3 Zahl der Wohnungen

Um eine ortsuntypische und ortsplanerisch unerwünschte Mehrfamilienhausbebauung zu verhindern, wird die Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus auf zwei beschränkt.

3 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.
Gestaltung der Freiflächen:
Grundstückseinfriedungen sind nur mit einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m zulässig.

4 Technische Infrastruktur

Die Zufahrt zu den neuen Wohngebäuden ist teilweise nur als Wirtschaftsweg ausgebaut. Mit der Zustimmung der Gemeinde zum Bauvorhaben kann kein Anspruch auf einen weiteren Ausbau des Weges abgeleitet werden. Gleiches gilt für die Errichtung einer Straßenbeleuchtung sowie die Durchführung des Winterdienstes.

Dieser Wirtschaftsweg, der über die bestehende Ortsstraße "Schmiedgasse" erreichbar ist, darf weiterhin uneingeschränkt als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg genutzt werden.

Die örtliche Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung ist maximal zum Gebäude Schmiedgasse 16 verlegt. Entstehende Mehrkosten durch den Anschluss des neuen Wohngebäudes an die öffentliche Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung sind neben den satzungsgemäß zu entrichtenden Herstellungsbeiträgen ebenfalls von den Antragstellern zu übernehmen. Diesbezüglich hat die Marktgemeinde mit dem Eigentümer von Fl.-Nr. 163 eine Sondervereinbarung abzuschließen.

5 Landschaft und Grünordnung

Das Dorfgebiet wird den nördlichen Ortsrand der Gemeinde abrunden.

Nach Norden, Osten, Süden und Westen hin werden private Grünflächen festgelegt. Die privaten Grünflächen dienen als Eingrünung und als Ausgleichsfläche gemäß Planzeichen Nr. 13.1 der PlanzV90, Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landespflege. Die Bepflanzung ist mit Obstbäumen (Hochstamm, bewährte Sorte) durchzuführen. In den nördlich gelegenen Grundstücken ist zusätzlich, als Abgrenzung zur freien Landschaft und Landwirtschaft, eine Strauchhecke anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Hierdurch werden die bestehenden und geplanten Gebäude landschaftlich eingebunden.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen; 2. erweiterte Auflage Januar 2003).

Bei der vorliegenden Satzung ist das Regelverfahren angewendet worden:
„ Wohnen mit integriertem Ausgleich " .

Aufgrund der geringen Bedeutung des Bestandes und der wirksamen Vermeidung in Form von wasserdurchlässigen Belägen und der grünordnerischen Maßnahmen (Landschaftsbildeingliederung) in Form von Obstbaum- und Strauchhecken-Anpflanzungen wurden folgende Faktoren verwendet.

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor:
Typ A = Gebiete mit hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung: intensiv genutztes Grünland/ Ackerflächen
daraus ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,45

Die Eingriffsfläche (mit neuem Baurecht) beträgt **2507 qm** (Nettobauland)
x Faktor 0,45 = **1128 qm** Ausgleichsfläche
1128 qm werden in der Satzung durch Aufwertung ausgeglichen

7 Landwirtschaftliche Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese für die Landwirtschaft üblichen Immissionen aus der Landwirtschaft sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts zu dulden.

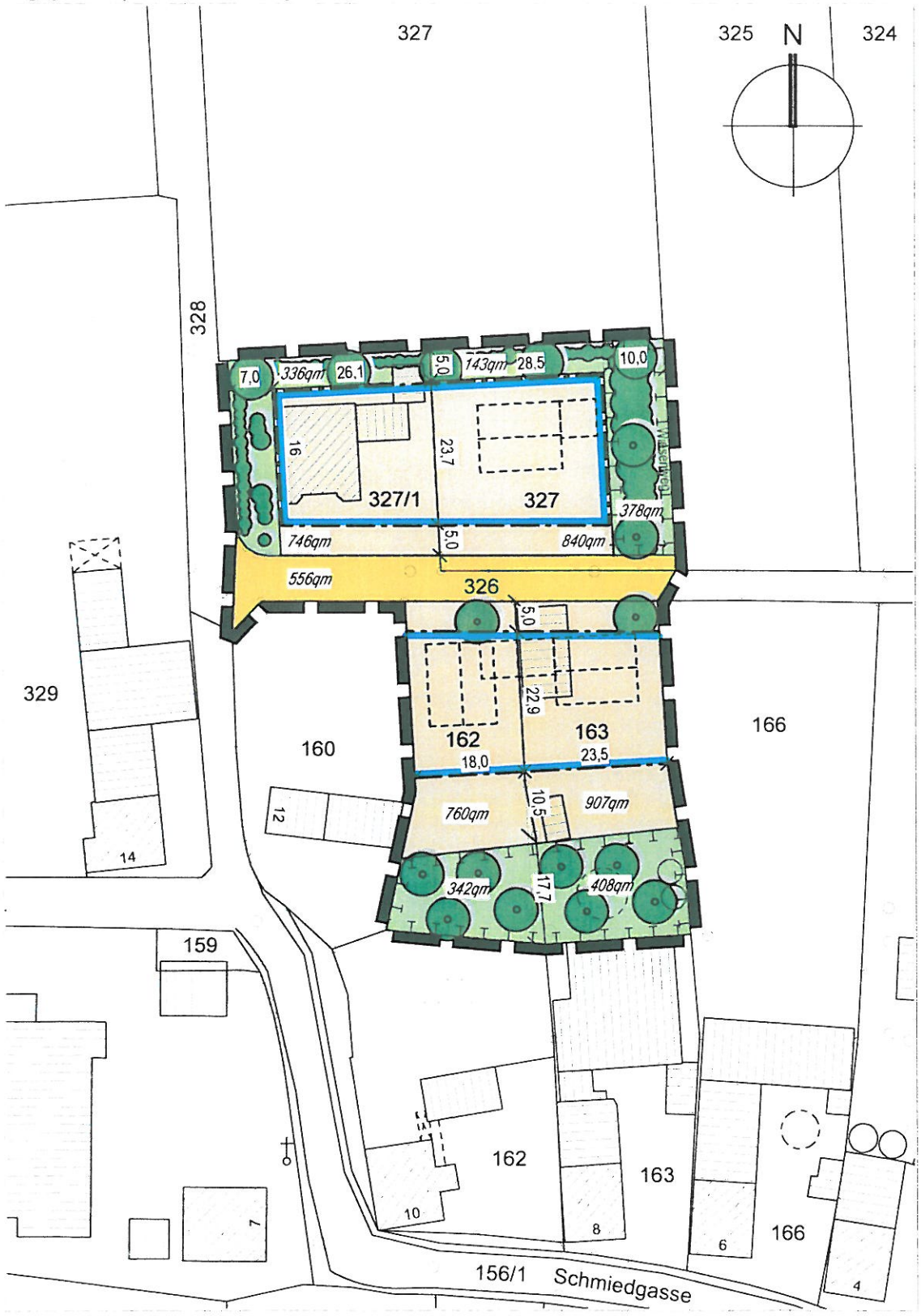
8 Altlasten / Archäologische Funde

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. archäologischen Fundstellen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Altlasten oder archäologische Funde angetroffen, so sind diese bei den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen (Meldepflicht von Bodenfunden, § 20 Denkmalschutzgesetz).

9 Wasserwirtschaftliche Belange

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

Lageplan 1 (Maßstab 1:1000) vom 24.04.2007.



Baugrenze
Geltungsbereich Satzung
Dorfgebiete (MD)
Verkehrsfläche
Geplantes Gebäude (unverbindlich)
Laubbaumhochstamm
Strauchhecke
Private Grünfläche
Ausgleich

B EINBEZUGSSATZUNG

Die Marktgemeinde Wallerstein, Landkreis Donau-Ries, erlässt aufgrund des **Art. 23 GO** (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S.797ff.), zul. geänd. durch Gesetz vom 26.07.2004 (BGBl. I S. 272).und gemäß **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB** (Baugesetzbuches) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zul. geänd. durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) folgende Einbezugssatzung für das Gebiet „Unteres-Seefeld".

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan 1 (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan 1 vom 24.04.2007 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 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.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:
- Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Nebengebäude, Lagerplätze, u.a. sind in den privaten Grünflächen nicht zugelassen.

Höhenlage

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenoberkante darf bergseits max. 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen ist je Einzelhaus auf zwei beschränkt.

§ 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Nach Norden, Osten, Süden und Westen hin werden private Grünflächen festgelegt.
Die Ausgleichsfläche für das jeweilige Flurstück befindet sich auf dem gleichen Grundstück und wird auf Lageplan 1 dargestellt. Es wird auf Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.-Nr. 327/1 verzichtet, da sich keine wesentliche Unterschiede in der Art und Maß der Nutzung mit dem bestehenden Planungsrecht ergeben haben.
Die Bepflanzung ist mit Obstbäumen (Hochstamm, bewährte Sorte) durchzuführen. Bei den nördlich gelegenen Flurstücken ist zusätzlich eine Strauchhecke mit einheimischen Arten anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Der Bepflanzungsvorschlag ist im Rahmen des Bauantrages im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.
Die ökologischen Maßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchzuführen. Die dingliche Sicherung erfolgt mittels Grundbucheintrag.

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Markt Wallerstein, 28.04.2007

.....

Mayer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Wallerstein hat in seiner Sitzung vom **14.11.2006** beschlossen, für den Bereich „Unteres-Seefeld" eine Einbezugssatzung aufzustellen.
Markt Wallerstein, 15.11.2006

.....
Mayer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

2 Auslegung

Die Einbezugssatzung mit Lageplan wurde vom **26.02.2007** mit **26.03.2007** in der Geschäftsstelle der Gemeinde Wallerstein, Rathaus, Zimmer Nr. **7** öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde am **16.02.2007** öffentlich bekanntgegeben.
Markt Wallerstein, 27.03.2007

.....
Mayer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

3 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Wallerstein hat mit Beschluss vom **24.04.2007** die Einbezugssatzung "Unteres-Seefeld" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Markt Wallerstein, ...

.....
Mayer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

4 In-Kraft-Treten

Die Einbezugssatzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.04.2007. in der Geschäftsstelle der Gemeinde Wallerstein öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung ist am 28.04.2007 öffentlich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt die Einbezugssatzung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 in Kraft.
Markt Wallerstein, 03.05.2007.

.....
Mayer, 1. Bürgermeister

(Siegel)