



Stadt Höchstädt an der Donau

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung – Sonderheim – „Am Blindheimer Weg“
Textliche Festsetzungen

1. Änderung - Stand 17.6.2022

Fassung vom: 17.6.2022

Höchstädt,
1. Bürgermeister 17.6.2022
Gerrit Maneth

Entwurfsverfasser:

gumpp . heigl . schmitt
architekten
partnerschaft mbB

Hauptstraße 5 a
89440 Lutzingen

Die Stadt Höchstädt an der Donau, Landkreis Dillingen, erlässt aufgrund des § 34, Abs. 4 und Abs. 5 Baugesetzbuch, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), folgende

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung

§ 1 Inhalt der Satzung

Die Satzung gilt für die in der Planzeichnung dargestellten fünf Parzellen nördlich der Blindheimer Straße mit der Gesamtfläche von 4842 m² auf Teilflächen der bisherigen Flurnummern 145/1, 145/3, 146, 146/1, 146/4, 145/8, 144/Teilfläche und 147.

Die beiliegende Planzeichnung von gumpp.heigl.schmitt architekten, Lutzingen in der Fassung vom 17.6.2022 ist Bestandteil dieser Satzung;

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Für die Höhenentwicklung werden zwei Gebäudetypen zugelassen:

- Haustyp A – zwei Vollgeschosse und steil geneigtes Satteldach, 12-48°;
Die maximale Wandhöhe beträgt hierbei 4,00 m vom Fertigfußboden EG und die maximale Gebäudehöhe 9,00 m;
- Haustyp B – zwei Vollgeschosse und flach geneigtes Satteldach, 12-32°;
Die maximale Wandhöhe beträgt hierbei 6,00 m vom Fertigfußboden EG und die maximale Gebäudehöhe 9,00 m;

§ 3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gemäß §22, Abs. 2 Bau NVO – nur Einzelhäuser sind zulässig.

Baugrenze – die Einzelhäuser, Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

§ 4 Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 BayBO)

Als Dachform sind für die Hauptbaukörper der Wohngebäude nur Satteldächer zulässig. Für Anbauten und Zwischenbauten sind auch alle anderen Dachformen möglich – die Gesamtgrundfläche (ohne Garagenfläche) des Hauses muss dabei mit 67 % der Fläche mit einem Satteldach überdeckt sein – 33 % können mit anderen Dachformen überdeckt sein.

Für den Gebäudetyp A mit dem steil geneigten Dach sind Dachneigungen von 12° bis 48° zugelassen;

Für den Gebäudetyp B mit dem flach geneigten Dach sind Dachneigungen von 12° bis 32° zugelassen;

Bei den Garagen sind außerdem Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen.

Die Firstrichtung des Hauptbaukörpers ist gemäß der Planzeichnung in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung festgesetzt; Die Firstrichtungen können um 20° von den Ausrichtungen der Planzeichnung abweichen;

Die Baukörper müssen in Firstrichtung 10 % länger als in Querrichtung sein.

Die Dacheindeckung der Hauptbaukörper und Garagen hat in den folgenden Farben zu erfolgen: Rottöne, Brauntöne, Grautöne;

§ 5 Höhenlage der Gebäude

Der Fertigfußboden EG kann maximal 80 cm höher als das natürliche Gelände in der Mitte des Grundstücks angeordnet werden.

Der Fertigfußboden EG ist der Höhenbezug für die zulässigen Wandhöhen und Gebäudehöhen;

§ 6 Grünordnung

Zur Herstellung eines ortstypischen, locker eingegrüntem Ortsrandes werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

- Die bestehenden, in der Planzeichnung dunkelgrün dargestellten naturnahen Hecken und die bestehenden Obstbäume sind zu erhalten.
- Auf dem südlichen Rand der Parzelle 4 ist ähnlich der vorhandenen Hecke eine naturnahe Hecke in der gleichen Pflanzauswahl auf eine Breite von 5 Meter herzustellen.

- Entlang des nördlichen Randes sind Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Die Zahl und die etwaige Lage der Obstbäume ist der Planzeichnung zu entnehmen; Die Anordnung erfolgt in zwei Reihen auf einer Gesamttiefe von 10 m;
 Folgende Sorten sind möglich: Heimische Apfelsorten, Heimische Birnensorten, Kirschbäume oder Weichselbäume;
- Mindestens 50 % der Grenzlinie im Osten am Übergang zur freien Landschaft ist zusätzlich durch eine Strauchpflanzung aus heimischen Arten herzustellen und dauerhaft zu erhalten; Die Pflanzung muss mindestens 5 Meter tief sein; Es darf keine geschnittene Hecke entstehen;

Die Pflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baubeginn auf der jeweiligen Parzelle erfolgt sein.

§ 7 Immissionen

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber – und auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

(Hinweis: Im allgemeinen Wohngebiet können an 10% der Stunden eines Jahres Geruchsbelästigungen auftreten, die zu tolerieren sind.)

Aus dem Verkehr der angrenzenden DLG 23 entstehen ebenfalls Schallemissionen.

§ 8 Sichtdreiecke

Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten oder Stellplätze errichtet werden. Anpflanzungen, Beschilderungen und Einfriedungen aller Art, sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücke nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nur angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,8 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben.

Anpflanzungen und/oder Beschilderungen dürfen auch angelegt und unterhalten werden soweit sie sich mindestens um 2,5m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Baumstämme und Pfosten im Bereich zwischen 0,8m und 2,5m Höhe bleiben unberücksichtigt, soweit sie die freie Sicht nur unwesentlich beeinträchtigen.

§ 9 Hinweise

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.d.F. vom 30.9.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Sind NWFreiV und TRENGW

nicht anwendbar, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu beantragen.

Hinweis gemäß Art.8.Abs.1 und 2 BayDschG:

(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 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. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) 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.

Die beiden Stichstraßen zur Erschließung der 5 Parzellen sind ohne Wendehammer geplant – ein Müllfahrzeug kann dort also nicht wenden. Die Mülltonnen sind deswegen zur Abholung an die Blindheimer Straße zu stellen.

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Höchstädt,.....
Stadt Höchstädt an der Donau

.....
1.Bürgermeister Gerrit Maneth

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung – Sonderheim, „Am Blindheimer Weg“ Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am die Aufstellung einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich Blindheimer Straße Nordost in Sonderheim beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates

Der Entwurf der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung (Planteil mit Satzung und Begründung) in der Fassung vom2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom.....2021 bis
einschließlich2021 in der Stadt Höchstädt öffentlich ausgelegt
Die Träger Öffentlicher Belange wurden gemäß Paragraf 4 Abs. 2 gleichzeitig am Verfahren beteiligt.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurde am2021 ortsüblich bekannt gegeben.

3. Satzungsbeschluss

Die Stadt Höchstädt hat mit Beschluss des Stadtrates vom2022 die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom2022, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen.

Höchstädt,
Stadt Höchstädt an der Donau

.....
1.Bürgermeister Gerrit Maneth

Inkrafttreten

Der Beschluss über die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung wurde amortsüblich bekannt gemacht.
Die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung liegt seit dieser Zeit während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus. Auf Verlangen wird über den Inhalt Auskunft erteilt.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle die Unterlagen eingesehen werden können.
Die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung gem. § 10 BauGB Abs.3, Satz 4, in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des Paragrafen 49 sowie der Paragrafen 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden

Höchstädt,
Stadt Höchstädt an der Donau

.....
1.Bürgermeister Gerrit Maneth

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung – Sonderheim – „Am Blindheimer Weg“ - Begründung:



Luftbild – genordet -ohne Maßstab

1. Begründung des Beschlusses

Um eine Bebauung auf Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 145/1, 145/3, 146, 146/1 und 147 der Gemarkung Sonderheim zu ermöglichen, sollen diese Flächen durch eine Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung gemäß Art. 34 Absatz 4 Nummern 1 und 3 BauGB planungsrechtlich in den Innenbereich aufgenommen werden. Durch diese Satzung werden weitere Bezugsfälle einer zusätzlichen ungeordneten Bebauung am Ortsrand vermieden und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Die Teilflächen der Außenbereichsgrundstücke werden durch einfache Satzung (Abgrenzungssatzung verbunden mit Einbeziehungssatzung) bebaubar gemacht. Mit der Abgrenzungssatzung (nur deklaratorische Wirkung) legt die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile fest.

Gleichzeitig werden durch die Einbeziehungssatzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen, weil diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind und dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Sie hat konstitutive Wirkung, da sie (baurechtsbegründend) Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich aufnimmt und damit den Regelungen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Absatz 1 und 2 BauGB unterstellt.

Kriterien zur Abgrenzung Innenbereich und Außenbereich sind insbesondere die Größe und Lage der zu beurteilenden Fläche sowie die Nutzungen der Nachbarschaft, der vorhandene ggf. prägende Gebäudebestand sowie die Fläche und Ausdehnung ortsüblicher Bauplätze und inwieweit ein Bauungszusammenhang mit dem Innenbereich gegeben bzw. hergestellt ist.

Diese vorgenannten Flächen sind derzeit dem Außenbereich zuzurechnen. Der Flächennutzungsplan stellt hier Flächen für die Landwirtschaft dar.

Durch eine Satzung kann eine Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogen werden, wenn diese noch durch den benachbarten bzw. angrenzenden Innenbereich geprägt ist und die Voraussetzungen des § 34 Absatz 5 Nummer 3 vorliegen:

- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die selbst UVP-pflichtig sind
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Absatz 6 BauGB

Diese Voraussetzungen liegen vor. Die Teilflächen der Grundstücke sind noch vom Bebauungszusammenhang geprägt, so dass eine Bestimmung, was sich in dieses Gefüge einfügt, problemlos erfolgen kann und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Aufstellung einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung gemäß Art. 34 Absatz 4 Nummern 1 und 3 BauGB ist daher i. S. des § 1 Absatz 3 BauGB erforderlich.

Die im Entwurf der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung getroffenen planerischen und textlichen Festlegungen ermöglichen und gewährleisten das reibungslose Einfügen von Bebauungen auf den einbezogenen Grundstücken. [In der 1.Änderung werden die gewählten Dachformen konkretisiert, um zum einen das Satteldach als Hauptgestaltungselement festzulegen und gleichzeitig auch die nötige planerische Flexibilität für Anbauten etc. zu ermöglichen.](#)

Die Voraussetzungen (mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht ausgelöst, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern) des § 34 Absatz 5 BauGB werden sämtlich eingehalten. Im vereinfachten Verfahren wird auf die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a Satz 2 BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 3 und § 10 Absatz 4 verzichtet. § 4 c BauGB zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden (§ 13 Absatz 3 BauGB).

2. Umweltprüfung/Grünordnung

Vorhaben welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern werden nicht errichtet.

Die Umsetzung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Demnach ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 (Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Grünordnung umfasst die Anwendung der Eingriffsregelung und Bilanzierung, sowie Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Aus dem Artenschutzfachlichen Gutachten vom 26.1.2022 ergibt sich für den Baubeginn der folgende Hinweis:

Aus Rücksicht auf die Brutzeit der Vögel der umgebenden Ackerfluren soll der Baubeginn nicht im Zeitraum von März bis Juni erfolgen.

Die Prüfung erfolgt gemäß Leitfaden (ergänzte Fassung 2003) „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen – gemäß nachfolgender Checkliste:

Prüfung gemäß Checkliste:

- | | | |
|-----------|--|--|
| 0. | Planungsvoraussetzungen | |
| 0.1 | Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan | JA |
| 1. | Vorhabens Typ | |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. | JA |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,3. | NEIN |
| 2. | Schutzgut Arten und Lebensräume | |
| 2.1 | Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben, Flächen höherer Bedeutung werden nicht betroffen. Erläuterung: Flächen nach Liste 1b und 1c Schutzgebiete i. S. III und IIIa BayNatSchG Gesetzlich geschützte Biotop, Lebensstätten, Waldflächen | nicht vorhanden nicht vorhanden nicht vorhanden nicht vorhanden |
| 2.2 | Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. Erläuterung: - Trennende Elemente (Sockelmauern, Stützmauern) sind nicht zulässig. - Zur Landschaft hin sind sämtliche Einfriedungen ohne Sockelmauer auszuführen. - Es wird angestrebt, das Niederschlagswasser aus unbelasteten Flächen breitflächig zu versickern. - Die Bebauung und Grundstücksgestaltung orientieren sich am natürlichen Gelände. - Die offene Bauweise stellt keine Barriere für den Luftaustausch dar. - Öffentliche und private Freiflächen werden mit einheimischen Laubgehölzen begrünt. | JA |
| 3. | Schutzgut Boden | |
| | Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt Erläuterung: - Der Versiegelungsgrad wird durch die Nutzung der vorhandenen Blindheimer Straße und des geteerten Feldweges im Westen durch die Anordnung einer Stichstraße nur geringfügig erhöht. - Das Niederschlagswasser wird auf dem Gelände versickert. | JA |
| 4. | Schutzgut Wasser | |
| 4.1. | ausreichender Flurabstand zum Grundwasser | JA |
| 4.2. | Quellen, Quellfluren und Auen sind nicht betroffen | JA |
| 4.3. | Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen Erläuterung: - Nicht verschmutztes Wasser von Dächern und | JA |

befestigten Flächen wird nach technischer Möglichkeit dem Untergrund zugeleitet, bzw. soll in Zisternen zurückgehalten werden.
 - Sämtliches Niederschlagswasser wird versickert.

5. Schutzgut Luft / Klima

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

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1. Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. JA

6.2. Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. JA
 Erläuterung:

- Weder besonders landschaftsprägende Elemente, kulturhistorisch bedeutsame oder maßgebliche Erholungsräume werden beeinträchtigt.
- Weder die Fläche der zukünftigen Bebauung, noch die hinter liegende Feldflur sind für die Erholung von besonderer Bedeutung. Hänge und Kuppe sind nicht vorhanden.

6.3. Einbindung in die Landschaft
 Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. JA
 Erläuterung:

Die Eingrünung der Freiräume, Ortsränder mit einheimischen Laubgehölzen wird festgesetzt.

Ergebnis:

Alle Fragen der Checkliste (außer die GFZ von 0,4) wurden mit JA beantwortet – es besteht keine weiterer Ausgleichsbedarf unter Berücksichtigung der Empfehlungen aus dem artenschutzfachlichen Gutachten.

Höchstädt,
 Stadt Höchstädt an der Donau

.....
 1. Bürgermeister Gerrit Maneth

Planer:

.....
 Dipl.Ing. Michael Gumpp, Architekt