

Stadt

Höchstädt

Landkreis Dillingen a.d. Donau

**ABGRENZUNGS - UND
EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

„Am Molberg“

Gmkg. Höchstädt

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Auftraggeber: Stadt Höchstädt

Architekturbüro Miller
Aspachstraße 15
86450 Altenmünster, Neumünster

Tel: 08295/1315

Fax: 08295/1432

Mail: info@architektur-miller.de

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4

§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	4
§ 2	Zulässigkeit von Vorhaben.....	4
§ 3	Maß der baulichen Nutzung	4
§ 4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
§ 5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
§ 6	Abstandsflächen, Abstandsregelung	5
§ 7	Gestaltungsfestsetzungen	5
§ 8	Ver- und Entsorgung	6
§ 9	Abgrabungen und Aufschüttungen	6
§ 10	Bodenschutz und Grünordnung	6
§ 12	Inkrafttreten	7

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 8

1.	Rodung von Gehölzen	8
2.	Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	8
3.	Niederschlagswasser	9
4.	Immissionsschutz	9
5.	Denkmalschutz	10
6.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	11
7.	Abwehrender Brandschutz	11

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN 12

8.	Ausfertigung	12
9.	Inkrafttreten	12

PRÄAMBEL

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 „Am Molberg“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Inhalt der Satzung

Für den Geltungsbereich der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung „Am Molberg“ der Stadt Höchstädt gilt der von dem Architekturbüro Daniel Miller ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 14.11.2022.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Die Satzung besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 14.11.2022 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 14.11.2022 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem in der beiliegenden Planzeichnung (A) festgesetzten räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung festgelegt.

§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Innerhalb der unter § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB sowie nach den textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen der vorliegenden Einbeziehungssatzung.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,5 zulässig.
2. Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.
3. Es ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 zulässig.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Es sind folgende Maximalwerte zulässig:

- | | | |
|------------------|------|------------|
| a) Vollgeschosse | (VG) | max. II |
| b) Wandhöhe | (WH) | max. 8,5 m |
| c) Gesamthöhe | (GH) | max. 9,5 m |

2. Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Gesamthöhe ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte.

3. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut und für die Gesamthöhe (GH) der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Stadt Höchstädt

Abgrenzungs - und Einbeziehungssatzung

§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch die Baugrenzen festgesetzt (s. Planzeichnung).

(2) Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig; jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen.

§ 5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Je Einzel- und Doppelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

§ 6 ABSTANDSFLÄCHEN, ABSTANDSREGELUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und gem. Art. 6 BayBO

Es gilt Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 7 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Dachformen und -neigungen

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 – 20° und Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° - 48°.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z.B. die RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.

2. Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

Stadt Höchstädt

Abgrenzungs - und Einbeziehungssatzung

§ 8 VER- UND ENTSORGUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 14 BauGB

(1) Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

(2) Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig.

§ 9 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einem Maß von 0,50m zulässig. Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich beizubehalten.

§ 10 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze und Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen. Die Zufahrt am Molberg kann asphaltiert werden.

(2) Anpflanzungen von Bäumen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind mind. zwei heimische Laubbäume, II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 6 - 8 cm) bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) je Grundstück zu pflanzen. Diese dürfen auch innerhalb der privaten Grünfläche gepflanzt werden.

2. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme der Hauptgebäude durchzuführen.

3. Alle bodenoffenen Flächen sind gärtnerisch oder als Wiesen- bzw. Rasenfläche anzulegen. *Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.*

Stadt Höchstädt

Abgrenzungs - und Einbeziehungssatzung

(3) Pflegemaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. RODUNG VON GEHÖLZEN

Die Rodung von Gehölzen darf nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

2.1 Gehölzpflanzungen

Bei allen Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Es sind auch weitere heimische Arten zulässig, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

2.2 Bäume II. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 6 - 8 cm
(Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Alnus incana* Grau-Erle
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Prunus padus* Traubenkirsche
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Sorbus torminalis* Elsbeere

und Obstbäume (Halbstamm o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten u. Sorten

- *Malus* Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
- *Prunus* i. Arten und Sorten
- *Pyrus* i. Arten und Sorten

2.3 Sträucher

Mindestgröße der Sträucher: 50/80 cm

Pflanzraster: 1,0 m x 1,5 m

- *Cornus mas* Kornelkirsch
- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn
- *Rosa canina* Hunds-Rose
- *Sambucus nigra* Holunder
- *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

3. NIEDERSCHLAGSWASSER

3.1 Niederschlagswasserversickerung

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Zudem sind das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieser Satzung für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

3.2 Rückstausicherung

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstaeebene zu beachten. Unter der Rückstaeebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden (z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen).

3.3 Wasserrecht

Bei der Bebauung eines Grundstückes ist sicherzustellen, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert wird (§ 37 WHG).

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.2 Technische Anlagen – Luftwärmepumpen

Es sind Luftwärmepumpen zu verwenden, die bei den folgenden Schallleistungspegeln – bezogen auf die gesamte Luftwärmepumpe (Kompressor und Ventilator) – die folgenden Mindestabstände zum nächsten Wohngebäude einhalten.

Schallleistungspegel LWA in dB (A) / Mindestabstand in m:

- 45 dB(A) / 4 m

- 50 dB(A) / 7 m
- 55 dB(A) / 13 m

Können die o.g. Anforderung nicht erfüllt werden, hat die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zu erfolgen. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insb. auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

5. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies 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 der 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 BayDSchG:

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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Altlasten

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).

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. Es wird vorsorglich empfohlen eine Bodenuntersuchung durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6.2 Vorsorgender Bodenschutz

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.

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.

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.

7. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

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 Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (hier: vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

Stadt Höchstädt

Abgrenzungs - und Einbeziehungssatzung

8. AUSFERTIGUNG

Höchstädt, den 14.11.2022

.....

Gerrit Maneth,
1. Bürgermeister

(Siegel)

9. INKRAFTTRETEN

Höchstädt, den 14.11.2022

.....

Gerrit Maneth,
1. Bürgermeister

(Siegel)