

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 "Häder / Neuhäder", Teilfläche aus Flur Nr. 59



MARKT DINKELSCHERBEN ORT HÄDER / NEUHÄDER LANDKREIS AUGSBURG

M 1 : 1000



NEUSÄSS, DEN 20.03.2006
GEÄNDERT, DEN 11.07.2006



Steinbacher - CONSULT

Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG

Beratung, Planung, Projekt - und Baumanagement

Telefon: 0821 / 46059-0

Telefax: 0821 / 46059-99

Internet: <http://www.Steinbacher-Consult.com>








eMail: info@Steinbacher-Consult.com







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

ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
II (I + D)	maximal 2 Vollgeschosse zulässig (wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen muss)
SD	Satteldach
DN	Dachneigung
WH	Wandhöhe
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Ortsrandeingrünung / Ausgleichsflächen
	Maßzahl

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	bestehende Grundstücksgrenzen
	geplante Grundstücksgrenzen
$\frac{1005}{1}$	Flurnummern
	bestehende Haupt- / Nebengebäude
	Vorschlag zur Situierung neuer Gebäude
Ga	Garage

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 13.12.2005 die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

- b) Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 20.03.2006 wurde in der Zeit vom 09.05.2006 bis einschließlich 09.06.2006 öffentlich ausgelegt.

- c) Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.07.2006 den Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 11.07.2006 als Satzung beschlossen.

Markt Dinkelscherben, den 24. Okt. 2006

P. Baumeister

.....
P. Baumeister, 1. Bürgermeister



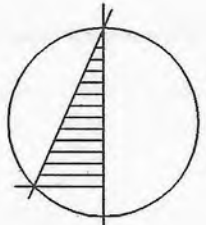
- d) Der Beschluss dieser Ergänzungssatzung wurde am 19. Okt. 2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB in Kraft.

Markt Dinkelscherben, den 24. Okt. 2006

P. Baumeister

.....
P. Baumeister, 1. Bürgermeister



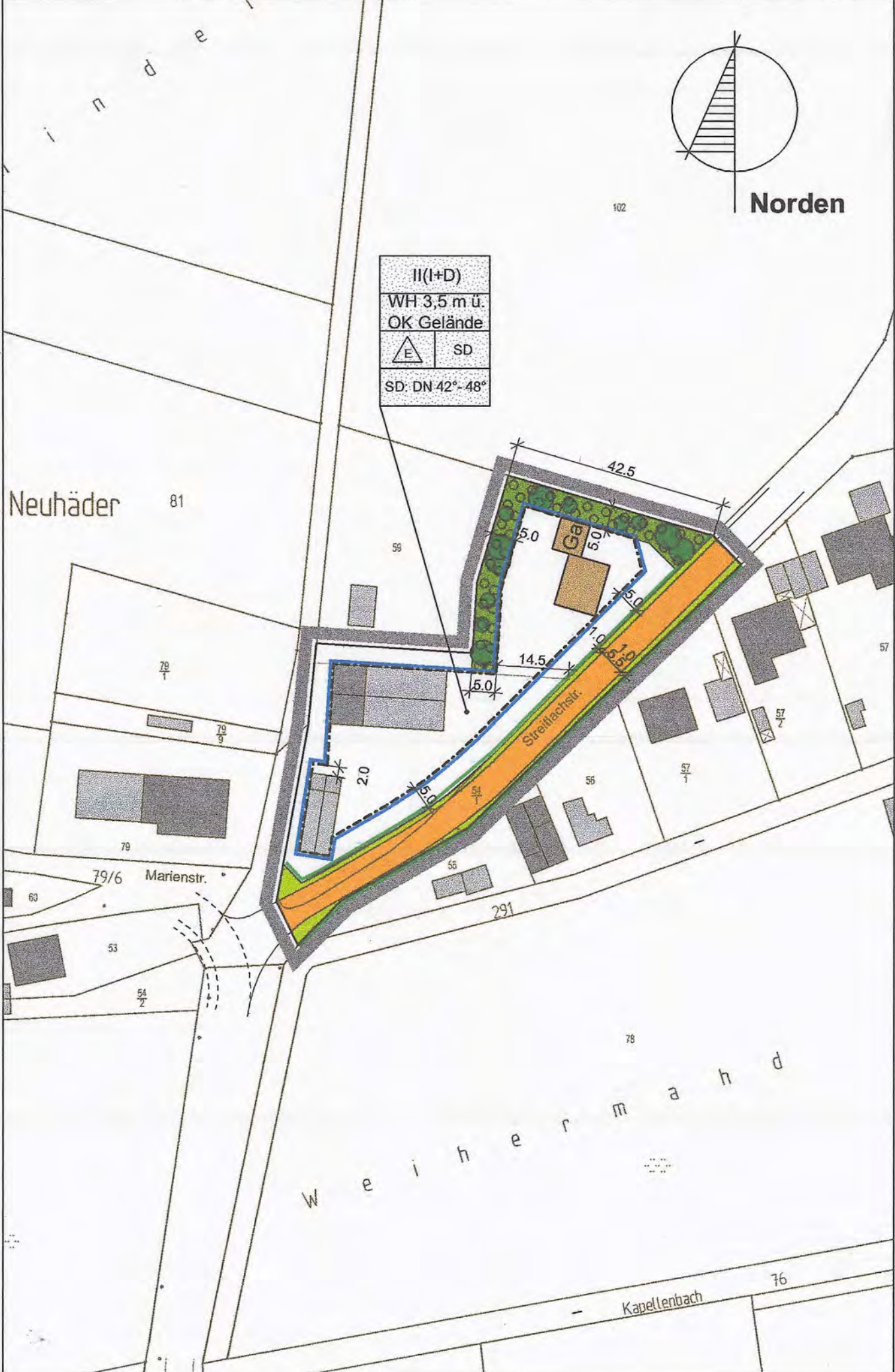


Norden

102

II(I+D)	
WH 3,5 m ü.	
OK Gelände	
	SD
SD: DN 42° - 48°	

Neuhäder 81



79/6 Marienstr.

Streitlachstr.

Kapellenbach

Weiherrmard

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSATZUNG

GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1 UND 3 BauGB

ÜBER DIE EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHESFLÄCHEN IN DEN IM
ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL "HÄDER / NEUHÄDER"
TEILFLÄCHE AUS FLUR NR. 59



MARKT DINKELSCHERBEN OT HÄDER / NEUHÄDER LANDKREIS AUGSBURG

NEUSÄSS, den 20.03.2006
geändert, den 11.07.2006



Steinbacher-CONSULT
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG

Beratung, Planung, Projekt - und Baumanagement

Telefon: 0821 / 46059-0

Telefax: 0821 / 46059-99

Internet: <http://www.Steinbacher-Consult.com>

eMail: info@Steinbacher-Consult.com



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

ZET/Ma/MM S6-04

Der Markt Dinkelscherben, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414), geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. IS. 1224) und vom 21.06.2005 (BGBl. IS. 1818) in Verbindung mit Art. 91 der Bayer. Bauordnung (Bay BO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 434), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 26.07.2005 (GVBl.S.287) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – in der gültigen Fassung, folgende Ergänzungssatzung:

§ 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 20.03.2006 (in der Fassung vom 11.07.2006) dargestellten Bereich festgesetzt. Die Planzeichnung (Teil A) vom 11.07.2006 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festsetzungen dieser Satzung, ansonsten nach § 34 BauGB.
- (2) Sollte nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan im Geltungsbereich der Satzung bekannt gemacht werden, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Wohngebäude und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
- (2) In den zulässigen Wohngebäuden dürfen max. 2 Wohnungen errichtet werden.

§ 4

- (1) Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer mit Ziegeleindeckung oder gleichwertigem Material zulässig.

Die Dachneigung darf 42° - 48° betragen.
Die Wandhöhe darf max. 3,50 m über OK Gelände betragen.

- (2) Die Höhe von Kniestöcken, gemessen ab OK-Rohbetondecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK - Dacheindeckung, darf max. 1,00 m betragen.
- (3) Sockel für Einfriedungen und Formhecken sind nicht zulässig.
Höhe der Einfriedung max. 1,0 m.
- (4) Die zulässige Sockelhöhe (OK-Rohfußboden EG) darf max. 35 cm über dem höchsten Punkt des anliegenden, natürlichen Geländes liegen.

§ 5

- (1) Auf der Nord- und Westseite ist, wie in der Planzeichnung dargestellt, eine Ortsrandeingrünung mit standortheimischen Gehölzen zu erstellen.
- (2) Der Ausgleich für die Eingriffe in die Natur und Landschaft ist vom Bauherrn auf dem Baugrundstück im Zusammenhang mit der Eingrünung zu erbringen.
- (3) Alternativ kann auch eine Streuobstwiese errichtet werden.

Pflanzung von Hochstämmen der Arten:

- Apfel
- Birne
- Walnuss

Pflege:

Extensive Nutzung der Streuobstwiesenfläche mit Mähgutentfernung.

§ 6

Die vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Dinkelscherben, den ... 24. Okt. 2006



.....
P. Baumeister 1. Bürgermeister



TEIL C: BEGRÜNDUNG

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSATZUNG

GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1 UND 3 BauGB

ÜBER DIE EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHSFLÄCHEN IN DEN IM
ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL "HÄDER / NEUHÄDER"
TEILFLÄCHE AUS FLUR NR. 59



MARKT DINKELSCHERBEN OT HÄDER / NEUHÄDER LANDKREIS AUGSBURG

NEUSÄSS, den 20.03.2006
geändert, den 11.07.2006



Steinbacher-CONSULT
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG

Beratung, Planung, Projekt - und Baumanagement

Telefon: 0821 / 46059-0

Telefax: 0821 / 46059-99

Internet: <http://www.Steinbacher-Consult.com>

eMail: info@Steinbacher-Consult.com



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

ZET/Ma/MM S6-04

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Marktgemeinderat hat am 13.12.2005 beschlossen, eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 59 an der Streitlachstraße per Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einzubeziehen.

Mit ein Anlass war der Bauwunsch einer jungen Familie aus dem Ortsbereich.

1.1 Die einbezogene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft.

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

1.2 Der Gemeindeteil Neuhäder ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt und als Dorf zu bezeichnen. Die einbezogene Fläche dient dem Eigenbedarf der Bevölkerung.

2. Städtebauliche Gegebenheiten

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 und der bestehenden Wohnbebauung südlich der Streitlachstasse, als Wohnbaufläche.

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

3. Erschließung

3.1 Straßen

Die Erschließung ist bestehend und es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

3.2 Abwasserbeseitigung

Der OT Neuhäder hat noch keine zentrale Abwasserbeseitigung. Es ist daher vom Bauherrn für eine ordnungsgemäße Übergangslösung zu sorgen, bis ein Anschluss an die öffentlichen Kanäle möglich ist. Empfohlen werden Kleinkläranlagen.

3.3 Oberflächenwasser

Infolge der Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der Gebäude sind entsprechende Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

4. Umweltschutz - Immissionssituation

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

Beeinträchtigung durch Landwirtschaft

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld nördlich und westlich des Plangebietes, Emissionen auftreten können.

Es gilt:

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke haben landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders weisen wir darauf hin, 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 Lärmbelästigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) 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 und gehören zum Wohnen auf dem Lande.

5. 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 BI. Auf Grund der festgesetzten Ortsrandeingrünung wird ein Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt.

Ausgleich: $773 \times 0,2 = \text{ca. } 155 \text{ m}^2$

Größe des Baugrundstückes:
lt. Angabe - Bauwerber (ohne nördl. Grünstr.) ca. 773 m²
Eingrünung / Ausgleichsflächen festgesetzt ca. 375 m²

Die Eingrünung hat mit Arten der natürlichen Vegetationszone zu erfolgen (Bäume und Sträucher) bzw. als Streuobstwiese mit Obstbäumen - Hochstamm im Abstand von 10,0 m.

Mit der Bepflanzung ist der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten (Bäume 4,0 m / Sträucher 0,50 m).

6. Verwirklichung der Planung

Mit der Bebauung wird umgehend, nach Rechtskraft der Satzung begonnen.

Dinkelscherben, den **24. Okt. 2006**



.....
P. Baumeister 1. Bürgermeister



Anlage: Artenliste

Artenliste

Hochstämme

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Solitärsträucher

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Sträucher

Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</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>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>