

# MARKT DINKELSCHERBEN OT OBERSCHÖNEBERG

---

Landkreis Augsburg



**EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
OBERSCHÖNEBERG**

**TEXTTEIL**

Dinkelscherben/Augsburg, Fassung vom 07.09.2021

Der Markt Dinkelscherben erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1+3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 9, 10 und 13 BauGB, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

## **SATZUNG**

### **zur Einbeziehung zweier Grundstücke Fl.Nr. 45 und 48/1 und ihrer Zufahrten Fl.Nr. 46 (Teilfläche) und 45/1 der Gemarkung Oberschöneberg in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unter der Bezeichnung „Oberschöneberg“**

#### **§1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem in der Planzeichnung (M 1:1000) ersichtlichen Geltungsbereich festgelegt.

#### **§2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den §§ 4 und 5 dieser Satzung.

#### **§3 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

#### **§4 Festsetzungen**

Es wird die in der Planzeichnung dargestellte Baugrenze festgesetzt.

Folgende bauliche Festsetzungen sind einzuhalten:

Maximale bauliche Nutzung: Haustyp II als EG + OG

Dachform/-neigung: Satteldach, 22-35°

Firstrichtung: gemäß Planzeichnung

Garagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO, sowie Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO die nach Art. 57 Abs. 1 BayBO verfahrensfrei zu errichten sind, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche. Hierbei sind die Regelungen zu Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

#### **§5 Grünordnung / Eingrünung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind unzulässig; auf ein naturnahes Erscheinungsbild vor allem bei den Randbepflanzungen ist zu achten.

Für die Artenauswahl wird generell auf die Verpflichtung zur Pflanzung heimischer Gehölze und deren Herkunftsnachweis hingewiesen.

Der geringfügige zu rodende Gehölzbestand ist außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeit zu beseitigen (nicht zwischen Anfang März und Ende September).

Werden zu landwirtschaftlich genutzten Flächen hin Einfriedungen errichtet oder Hecken gepflanzt, ist ein Abstand von mind. 50 cm zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Zur Sicherstellung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger sind durchgängige Sokkel unzulässig, zwischen Zaununterkante und Oberboden ist ein Abstand von mindestens 15cm vorzusehen.

Am Ortsrand sind auf insgesamt 6m Tiefe private Grünflächen mit Pflanzbindung festgesetzt. Auf diesen Flächen sind auf mind. 4m Tiefe und 70% der Lauflänge pro Parzelle 2 Einzelbäume (z.B. 2. Wuchsklasse, heimische Laub- und Obstbaumarten) zu pflanzen und eine lockere Strauchbepflanzung vorzunehmen. Der dargestellte Bestandsbaum ist zu erhalten.

Auf Grundlage einer ausgleichenden Fläche von 1.252m<sup>2</sup> und eines in Ansatz gebrachten Kompensationsfaktors von 0,3 errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 375,6m<sup>2</sup> (gerundet 376m<sup>2</sup>). Dieser wird erbracht über eine private Ökokontofläche; diese befindet sich Naturraum D64, Landkreis Augsburg, Gemeinde Ustersbach, Gemarkung Ustersbach, Flurnummer 316 im Ganzen + Flurnummer 299 Teilfläche. Die Zuweisung dieser Fläche ist zugesichert und vertraglich fixiert.

Die Ausgleichsfläche ist im Maßnahmenplan (ohne Maßstab) im Anhang dargestellt; der konkrete Bereich wird im Zuge des Vertragsabschlusses bei Vorliegen aller erforderlichen Informationen (Vorgangsnummer LRA, etc.) exakt markiert und im Lageplan ausgewiesen. Dies ist für die Endfassung der Planunterlagen verbindlich.

Der Vertrag über das Ökokonto zwischen den Bauwerbern und dem Eigentümer der Ökofläche ist der Marktgemeinde Dinkelscherben und der Unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn bzw. mit dem Bauantrag vorzulegen.

## **§6 Versickerung**

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit zu versickern. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, ist zur Minimierung zusätzlicher Belastungen im nachfolgenden Entwässerungssystem unverschmutztes Oberflächenwasser, vor Einleitung in den öffentlichen Kanal, dezentral in den Grundstücken durch Einbau geeigneter Retentionsanlagen zurückzuhalten. Die Festlegung des zulässigen Drosselabflusses erfolgt durch die Gemeinde. Die Bemessung des Rückhaltevolumens ist nach DWA-Arbeitsblatt 117 vorzunehmen. Die Einhaltung ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

## **§7 Inkrafttreten**

Die Einbeziehungsatzung tritt mit der Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Dinkelscherben, den \_\_.\_\_.2021

---

1. Bürgermeister. Herr Edgar Kalb

Siegel

# MARKT DINKELSCHERBEN OT OBERSCHÖNEBERG

---

Landkreis Augsburg



## EINBEZIEHUNGSSATZUNG OBERSCHÖNEBERG

### BEGRÜNDUNG

Dinkelscherben/Augsburg, Fassung vom 07.09.2021

---

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

## **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **Flächennutzungsplan**

Die überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Dinkelscherben größtenteils als Außenbereich dargestellt, der östlichste Streifen der Fl.Nr. 45 zählt noch zur Dorfgebietsfläche der Ortslage.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch diese Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Erlass der Einbeziehungssatzung gemäß der Vorgaben des § 13 BauGB durchgeführt.

## **2. Städtebauliche Situation**

### **Lage im Raum**

Das überplante Areal liegt mittig im Ortsteil Oberschöneberg des Marktes Dinkelscherben am Südrand der Bebauung. Umgebend befindet sich der bauliche Bestand der Ortslage von Oberschöneberg mit dorftypischer Nutzungsmischung. Auf der überplanten Fläche befindet sich kein baulicher Bestand.

### **Fläche**

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.011m<sup>2</sup>.

### **Infrastruktur und Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Oberbergstr. für das westliche Grundstück (48/1) und von der Maienbergstr. für die östliche Parzelle 45. Hier ist zusätzlich eine dingliche Sicherung der Zufahrt über die Fl.Nrn. 46 und 45/1 mit einem Fahrrecht erforderlich.

Die Anbindung für Ver- und Entsorgungseinrichtungen erfolgt von Westen her von der Oberbergstr., hier sind ebenfalls Dienstbarkeiten für Leitungs- und Beteiligungsrecht vorzusehen. Die Ver- und Entsorgung ist somit gesichert.

### **Gebäude und Gestaltung**

Mit der Neubebauung erfolgt eine geringfügige Nachverdichtung innerhalb der Ortslage; die Bebauung rundet dabei den Ortsrand zwischen den bestehenden Bauten ab, ohne einen Vortrieb in die Landschaft zu erfordern. Die Festsetzungen für die Gebäude in einer ortsüblichen Bauweise sichern das Ortsbild.

### **Naturschutz und Grünordnung**

Das Areal weist als bisherige Grün-/Wiesenfläche nur geringen Gehölzbestand auf. Der bestehende markante Einzelbaum am künftigen Ortsrand ist als zu erhalten festgesetzt.

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht. Dies wird bei der Kompensation berücksichtigt.

Das überplante Gebiet ist dreiseitig von baulichen Strukturen umgeben, nach Südwesten grenzt die freie Landschaft an. Wie bei den benachbarten Bestandsbauten ist hier ein fließender Übergang über die weiteren, im Besitz der Bauherren befindlichen Freiflächen (Wiesen) vorgesehen, daher wird hier eine Ortsrandeingrünung üblicher Ausprägung als untypisch angesehen. Es wird somit an der südlichen Grundstücksgrenze ein Streifen von 6m Tiefe als private Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Auf dieser ist entsprechend der festgesetzten Vorgaben eine lockere Bepflanzung als Übergang zur bebauten Fläche anzulegen.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Die vorliegende Planung des Marktes Dinkelscherben umfasst die Einbeziehung von bisherigen teilweisen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberschöneberg.

Ziel ist es, den Eigentümern auf eigenem Grund die Errichtung je eines Wohngebäudes zu ermöglichen. Die Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen im unmittelbaren Anschluß an die bestehende Bebauung des Ortes unterstreicht das Ziel des sparsamen Flächenverbrauches in der freien Landschaft durch Nutzung von Nachverdichtungspotentialen im Ort.

### **4. Städtebauliches Konzept**

Der ländlichen Struktur und Ortslage angemessen, werden Nutzung und Bauweise auf Einzelhäuser mit der baulichen Nutzung 'II als EG + OG' festgesetzt.

### **5. Grünordnung**

#### **Bestand**

Das Areal ist derzeit teils eine Freifläche der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle, teils eine gleichartige Wiesenfläche. Die Wertigkeit entspricht daher dem Typ B, Kat. I: Ackerfläche und Intensivgrünland

#### **Ausgleichsregelung**

Kompensationskonzept

Fl.Nr. 48/1	Baufläche:	458,5m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 45	Baufläche:	615,5m <sup>2</sup>
	Zufahrt:	178,5m <sup>2</sup>
auszugleichende Fläche:		1.252,0m <sup>2</sup>

Kompensationsfaktor

- geringe Dichte (GRZ nicht festgelegt, aber im Sinne der umliegenden Bebauung < 0,35,
- Typ B Kat. I Ackerfläche und Intensivgrünland, Faktor von 0,2 bis 0,5

Gewählter Faktor: 0,30 als niedriger Wert; allein durch die Anlage einer privaten Grünfläche (Eingrünung) erfährt die Fläche eine Aufwertung, außerdem werden wirksame Minimierungsmaßnahmen getroffen:

- bedarfsgerechte Bauweise, Begrenzung der überbaubaren Fläche  
-> keine unnötige Verdichtung
- Minimierung versiegelter Flächen, versickerungsfähige Beläge
- Festsetzung privater Grünflächen mit Pflanzbindung

Kompensationsbedarf

$$1.252\text{m}^2 \times 0,30 = 375,6\text{m}^2 (=376\text{m}^2)$$

Davon anteilig für:

$$\text{Fl.Nr. 48/1: } 458,5\text{m}^2 \times 0,30 = 137,5\text{m}^2$$

$$\text{Fl.Nr. 45: } 793,5\text{m}^2 \times 0,30 = 238,1\text{m}^2 (238,5\text{m}^2)$$

Der berechnete naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf in Höhe von 376 m<sup>2</sup> wird vertraglich über ein vom Landratsamt Augsburg anerkanntes privates Ökokonto erbracht. Die Ökokontofläche befindet sich im Naturraum D64, Landkreis Augsburg, Gemeinde Ustersbach, Gemarkung Ustersbach mit den Flurnummern 316 im Ganzen + 299 als Teilfläche.

#### **Anpflanzungen:**

Für die Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut "Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch" (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden und autoch-

tones Pflanzgut verwendet wird.

Die festgesetzten Maßnahmen tragen sowohl zu einer wirksamen Minderung des Eingriffs als auch zur angemessenen Einbindung der Baufläche in die Landschaft bei.

## **6. Hinweise zum Verfahren nach § 13 BauGB**

Das Planungsziel ist die Regelung der städtebaulichen Entwicklung auf der überplanten Fläche unter dem Aspekt, die im Eigentum der Vorhabensträgers befindlichen Grundstücksflächen zu eigenen Wohnzwecken nutzen zu können. Wirtschaftliche Bauweise und Nutzung innerörtlicher Potenziale sind dabei Voraussetzungen.

Da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, erfolgt die Aufstellung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, der Durchführung der Umweltprüfung (§ 2 Abs.4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB), und der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring, § 4c BauGB) wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen; ebenso wird auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet (§ 10a Abs.1 BauGB).

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die gesamte Ver- und Entsorgung des ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an den Bestand bzw. das bestehende Leitungsnetz der zur Erschließung genutzten Straßenanbindungen. Das Freihalten einer Leitungstrasse mit einem gesicherten Leitungsrecht auf den Fl.Nrn. 48, 48/1 und 45 ist zum Anschluß der Parzellen erforderlich.

Die Abfallgefäße müssen zur Entleerung an die nächstgelegene Erschließungsstraße gebracht werden.

## **8. Flächenübersicht**

(Angaben in m<sup>2</sup>-ca. lt. Bebauungsplanzeichnung)

Bauflächen:	1.058m <sup>2</sup>
Zufahrten Bestand:	227m <sup>2</sup>
Zufahrt südost neu	194m <sup>2</sup>
priv. Grünfläche	378m <sup>2</sup>
Leitungstrasse	127m <sup>2</sup>
Restflächen:	27m <sup>2</sup>
Gesamter Geltungsbereich:	2.011m <sup>2</sup>

## **9. Auswirkungen**

Die geplante Ausweisung der Bauflächen lässt aufgrund der Einbindung der Neubebauung in den Bestand durch eine dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zur Gestaltung und Größe keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

## **10. Hinweise:**

### **Wasserwirtschaft:**

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die DWA-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### **Immissionschutz**

Die Eigentümer, Bebauer und Bewohner der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen, die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wegen und baulichen Anlagen (Fahrsilos) ausgehen, unentgeltlich hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens zur Futterentnahme aus den Fahrsilos o.ä., und Ernteverkehr nach 22.00 Uhr (z.B. Getreide-, Mais-, Gras-, Zuckerrübenenernte etc.) ist zu dulden.

### **Denkmalschutz:**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

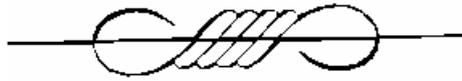
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt 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 ei-

ner Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



**Anhang:**

Maßnahmenplan der Ökofläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich  
(Beiblatt A3)



