
STADT WERTINGEN



Landkreis Dillingen a. d. Donau

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Sportplatzweg“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

SATZUNG

ENTWURF

Fassung vom 22.07.2020

Projektnummer: 20027

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Markus Seitz

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	4
B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
§ 1	Geltungsbereich	6
§ 2	Zulässigkeit von Vorhaben.....	6
§ 3	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
	Inkrafttreten	8
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1.	Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	9
2.	Niederschlagswasser	9
3.	Immissionsschutz	10
4.	Wärmepumpen-Systeme.....	11
5.	Denkmalschutz.....	11
6.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12
7.	Hochwasser	12
C)	VERFAHRENSVERMERKE	13

PRÄAMBEL

Die Stadt Wertingen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

Einbeziehungssatzung

„Sportplatzweg“

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 Einbeziehungssatzung

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Sportplatzweg“ der Stadt Wertingen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 22.07.2020

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

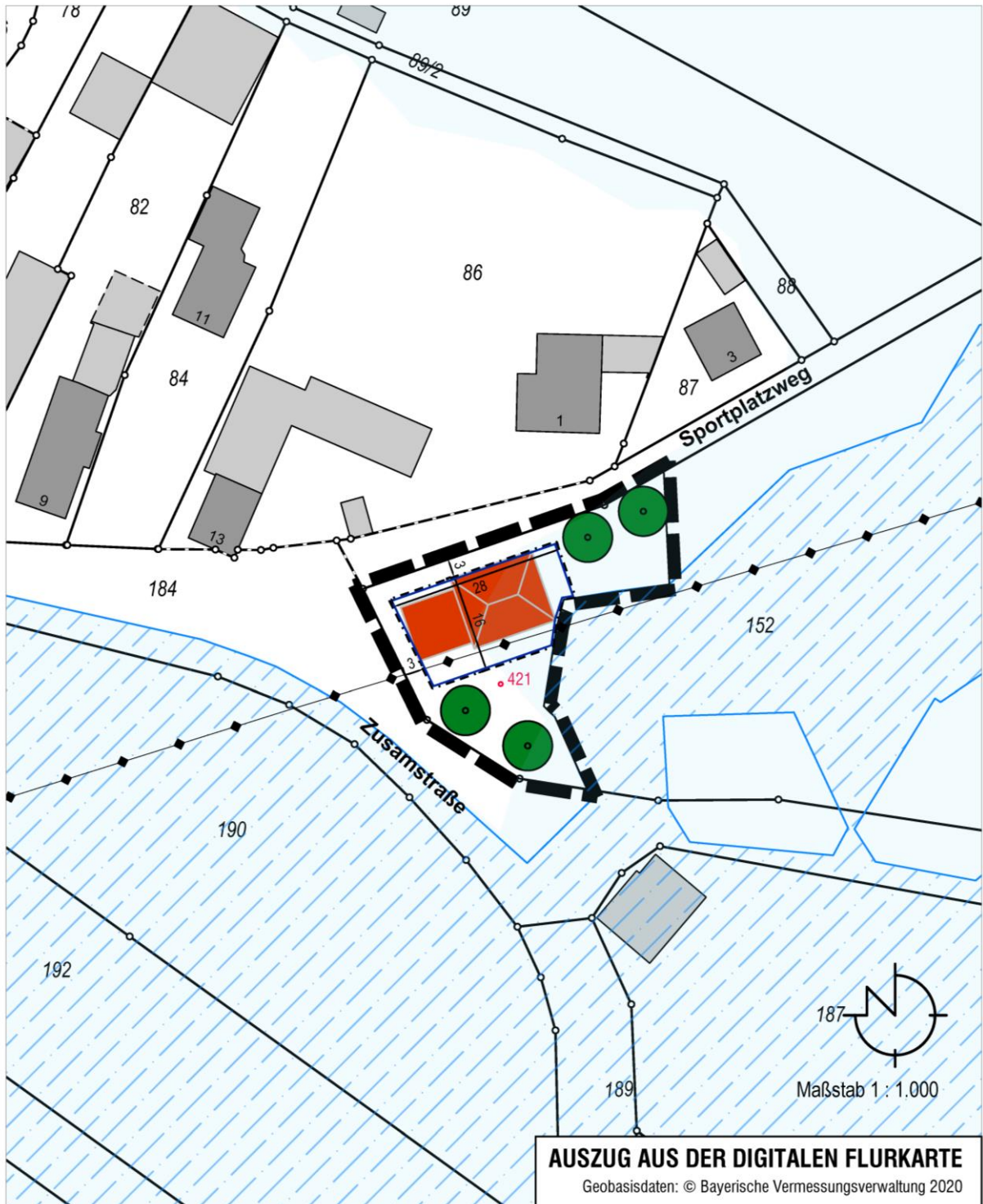
Die Einbeziehungssatzung besteht aus:

- A) Planzeichnung, M 1 : 1000, in der Fassung vom 22.07.2020 mit:
 - 1. Festsetzungen durch Planzeichen
 - 2. Hinweise durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 22.07.2020 mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke

Beigefügt ist:

- D) Begründung

A) PLANZEICHNUNG




1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN


Maß der baulichen Nutzung

GR I 250	maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude, Terrassen und Anlagen gemäß § 12 BauNVO in m ²
GR II 30	maximal zulässige Grundfläche für Anlagen gemäß § 14 BauNVO in m ²
WH 427,75	Wandhöhe als Höchstmaß in m ü NHN
GH 430,00	Gesamthöhe als Höchstmaß in m ü NHN
II	maximal zulässige Vollgeschosse

Baugrenzen

 Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 zu pflanzende Bäume

Gestaltung


SD 30° - 50°	Dachform mit zulässiger Dachneigung (SD: Satteldach)
WD 20° - 30°	Dachform mit zulässiger Dachneigung (WD: Walmdach)


Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN


 bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

 bestehende Haupt- und Nebengebäude

 mögliche Lage der geplanten Bebauung

 Bemaßung in Meter

 Überschwemmungsgebiet der Zusam / HQ100

 HQextrem

 20 kV Freileitung - Rückbau geplant

 421 Geländehöhe (gemäß Bayerische Vermessungsverwaltung)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gem. dieser Satzung festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten diese Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(1) Maß der Baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Grundflächen

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächen GR I und GR II sind als Höchstgrenze zulässig.

GR I: 250 m² GR II: 30 m²

2. Höhe der baulichen Anlagen

gem. § 18 BauNVO

- a) Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Höhe baulicher Anlagen sind als Höchstgrenze zulässig

Wandhöhe max. 427,75 m ü NHN

Gesamthöhe: max. 430,00 in m ü NHN

zulässige Vollgeschosse: max. II

- b) Höhenlage

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses muss bei mindestens 421,38 m ü NHN liegen.

3. Höhenbezugspunkte / Höhe von Garagen

gem. § 18 BauNVO

- a) Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
- b) Garagen mit Flachdach dürfen eine maximale Höhe von 425,15 m ü NHN, gemessen am oberen Abschluss der Brüstung, erreichen.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

(3) Gestaltungsfestsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

1. Dachformen, Dachneigungen

Für Hauptgebäude sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von größer 20° - max. 52° zulässig.

Garagen dürfen mit Flachdach errichtet werden. Das Flachdach darf als Terrasse genutzt werden. Die Dachneigung bei Flachdächern darf $0^\circ \leq 5^\circ$ betragen.

(4) Naturschutzfachlicher Ausgleich

gem. § 9 Abs.1 Nr. 15

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

- a) Es sind innerhalb der privaten Grundstücksfläche mindestens vier Laubbäume der II. Ordnung oder alternativ vier Obstbäume in mindestens folgender Pflanzqualität zu pflanzen:

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang (StU) von mind. 14-16 cm.

- b) Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung um bis zu 1,5 m abgewichen werden, solange die festgesetzte Mindestanzahl von vier Gehölzen beibehalten wird.
- c) Ausgefallene Gehölze sind artgleich oder mit einem Gehölz aus der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen – Artenliste Gehölzarten und Qualitäten“ an derselben Stelle zu ersetzen

2. Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

- a) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des Hauptgebäudes durchzuführen.
- b) Die festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind durch heimische Laubbäume entsprechend der in § 3 Abs. 4 Punkt 1 dieser

Satzung festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

INKRAFTTRETEN

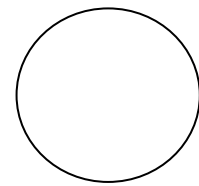
Die Einbeziehungssatzung „Sportplatzweg“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Stadt Wertingen, den

.....

Willy Lehmeier, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

Laubbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|------------------------------|--------------|
| – <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| – <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| – <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Laubbaumarten ergänzt werden.

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|--------------------------------------|---------------|
| – <i>Malus sylvestris</i> | Holzapfel |
| – <i>Malus domestica, in Sorten</i> | Apfelbaum |
| – <i>Prunus avium, in Sorten</i> | Vogel-Kirsche |
| – <i>Prunus cerasus, in Sorten</i> | Sauerkirsche |
| – <i>Prunus domestica, in Sorten</i> | Zwetschge |
| – <i>Pyrus communis, in Sorten</i> | Birnenbaum |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

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

Eine Versickerung auf dem privaten Grundstück hat grundsätzlich zu erfolgen. In Ausnahmefällen, wie unter anderem bei ungeeignetem Untergrund, kann eine Einleitung in das vorhandene öffentliche Kanalisationsnetz über eine entsprechend dimensionierte Rückhaltung und starke Drosselung erfolgen. Dies muss im Bedarfsfall festgelegt werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), 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“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung kann je nach Menge notwendig sein.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. DENKMALSCHUTZ

Bodeneingriffe

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.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

6.2 Bodenbelastungen

Es kann auch 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 daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

7. HOCHWASSER

Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{Extrem}) entsprechend den unter www.iug.bayern.de veröffentlichten Hochwassergefahren- und Risikokarten fast vollständig überflutet wird.

Das Merkblatt DWA-M 533 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ ist durch die Bauherren und deren Planer zu beachten.

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadt Wertingen hat in der Sitzung vom 22.07.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Sportplatzweg" beschlossen und den Entwurf am 22.07.2020 gebilligt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.____._____ ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 22.07.2020 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____._____ bis einschließlich _____.____._____ öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am _____.____._____ ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 22.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____._____ bis einschließlich _____.____._____ beteiligt.

3. Die Stadt Wertingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____.____._____ die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom _____.____._____ als Satzung beschlossen.

Stadt Wertingen, den _____.____._____

.....
Willy Lehmeier, 1. Bürgermeister

4. Ausgefertigt am _____.____._____

.....
Willy Lehmeier, 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am _____.____._____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung "Sportplatzweg" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Wertingen, den _____.____._____

.....
Willy Lehmeier, 1. Bürgermeister