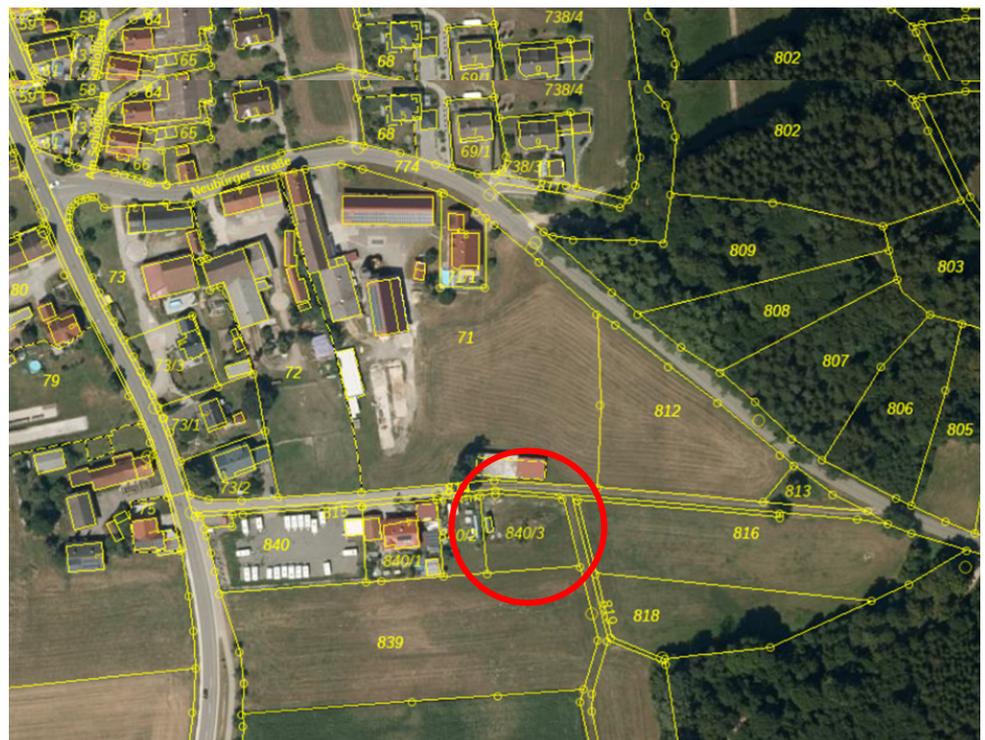


Architektin
Birgit Dreier
Kirchberg 7
86381 Krumbach

**Einbeziehungssatzung FINr. 840/3
Gemarkung Wattenweiler,
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Markt Neuburg a. d. Kammel



Inhaltsverzeichnis

A	Verfahrensvermerke	3
B	Zeichnerischer Teil: Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen	4
C	Festsetzungen durch Text (Satzung)	5
D	Begründung	8
1	Rechtsgrundlage	8
2	Plangebiet und Umgebung	8
3	Erfordernis und Voraussetzung der Planaufstellung	9
4	Vorbereitende Bauleitplanung	9
5	Städtebauliche Gesichtspunkte	10
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung, Brandschutz	11
7	Immissionsschutz	11
8	Naturschutz/Grünordnung	11
9	Bodenversiegelung/Niederschlagswasserbeseitigung	14
10	Planungsstatistik	15
11	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	15
12	Anlage	15
13	Verfasser	15

B Zeichnerischer Teil: Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

- Siehe Planzeichnung in der Fassung vom 10. Februar 2020, DIN A 3 im M 1:1000 in der Anlage

C Festsetzungen durch Text (Satzung)

Festsetzungen durch Text:

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern(GO) sowie Art. 81 BayBO erlässt der Markt Neuburg folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen der Grundstücke Flur-Nrn. Teil von 814, Teil von 815 und 840/3 jeweils der Gemarkung Wattenweiler werden in den Zusammenhang bebauten Ortsteil von Wattenweiler einbezogen (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die Geltungsbereichsabgrenzung ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung (Teil B) die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Weitere Festsetzungen

- 1) Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.
- 2) Garagen/Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3) Die Grundflächenzahl wird mit maximal 0,3 festgesetzt.
- 4) Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse (II). Bei Satteldachgebäuden muss das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss ausgeführt werden (IIa).
- 5) Zulässig sind Satteldach (SD) und Walmdach (WD) für Hauptgebäude. Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 30° - 45°, bei Walmdächern 18° - 30°. Nebengebäude sind in der Dachform frei.
- 6) Die Wandhöhe (WH) darf bei Satteldach max. 5,0 m und bei Walmdach max. 6,3 m betragen. Die Wandhöhe wird von der Oberkante Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut an der Gebäudetraufseite (bei Walmdächern an der parallel zum First verlaufenden Traufseite) gemessen.
- 7) Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf maximal 0,50 m über der OK der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers, am gebäudezugewandten Fahrbahnrand liegen.
- 8) Als Grundstückseinfriedungen sind Mauern und Zaunsockel unzulässig. Zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten (kleintiergängig).

§ 4 Naturschutz und Grünordnung

- 1) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche/Ortsrandeingrünung sind folgende Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:
 - Pflanzung von 3 hochstämmigen standortheimischen Laubbäumen gemäß nachfolgender Artenliste
 - Pflanzung einer standortheimischen freiwachsenden, mindestens 3-reihigen Hecke mit Sträuchern gemäß nachfolgender Artenliste. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 x 1,5 m
 - Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz
 - Dauerhafter Unterhalt der Fläche und Ersatz ausfallender Gehölze spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Ausfall.
- 2) Zusätzlich ist 1 hochstämmiger standortheimischer Haus- und Hofbaum gemäß nachfolgender Artenliste an gekennzeichnetener Stelle zu pflanzen. Ein Verschieben des Standortes des Baumes entlang der Straße „Am Gansreis“ ist zulässig.
- 3) Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Arten der folgenden Artenliste zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität beträgt bei Laubbäumen: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm; bei Sträuchern: 2 x verpflanzt, 60-100 hoch.

Artenliste:

Bäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i> (auch in Sorten)
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> (auch in Sorten)
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bei Pflanzung von Bäumen außerhalb der freiwachsenden Hecke sind zusätzlich auch Obstbäume altbewährter Sorten zu verwenden.

Sträucher:

Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

- 4) Die Durchführung der Maßnahmen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind spätestens in der nach Realisierung des Wohnhauses/Gebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

§ 5 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst zu versickern.

§ 6 Bodenschutz

Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Rasengittersteine oder dergl.) zu versehen.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen:

- Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden. Diese sind zu dulden.

D Begründung

1 Rechtsgrundlage

Vorliegendes Bauleitplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt. Für die Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung wird das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet.

2 Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. Teil von 814, Teil von 815 und 840/3 der Gemarkung Wattenweiler. Die beiden erstgenannten umfassen die öffentliche Straße „Am Gansreis“, die FINr. 840/3 befindet sich im Privateigentum. Die Flächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einbezogen werden soll, liegen am südlichen Ortsrand von Wattenweiler, unweit der B 300 im Westen und der Neuburger Straße im Norden. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1.170 m² auf (FINr. 840/3). Das Plangebiet wird als landwirtschaftliches Grünland/Lagerfläche genutzt. Die südlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich als Wiesenflächen genutzt. Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten um ca. 6,4 m ab. Vegetationsbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück FINr. 71 der Gemarkung Wattenweiler steht ein prägender Einzelbaum der von vorliegender Satzung nicht betroffen ist. Im Westen grenzt ein noch unbebautes Grundstück FINr. 840/2 an (Lagerfläche) an. Im Weiteren schließt die Bestandsbebauung „Am Gansreis“ an.



Abb. Sicht auf Plangebiet von Osten

Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen mit entsprechenden Nebengebäuden. Tierbestand konnte keiner festgestellt werden. Des Weiteren befinden sich im näheren Umkreis Wohngebäude. Die Wohngebäude sind eingeschossig bzw. zweigeschossig mit Dachgeschoss. Bei den Hauptgebäuden dominiert das Satteldach mit einer Dachneigung von 30-40 °. Die Nebengebäude weisen unterschiedliche Dachformen, bis hin zum Flachdach, auf. Nördlich der Neuburger Straße stehen einige flach geneigte Walmdachgebäude. Eine einheitliche Firstrichtung ist nicht festzustellen.

Das Plangebiet und die Umgebung sind als landwirtschaftlich geprägte Gemengelage als Dorfgebiet/Mischgebiet einzustufen. In näherer Umgebung sind keine Bebauungspläne aufgestellt worden.

3 Erfordernis und Voraussetzung der Planaufstellung

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Nr. 3). Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zuverlässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Einer ortsansässigen Familie soll die Möglichkeit gegeben werden, ein Wohnhaus zu errichten. Auf der Westseite schließt die vorhanden Wohnbebauung an. Auf der Nord-, Süd- und Ostseite grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der nördliche Bereich ist im FNP bereits als Dorf-/Mischgebiet dargestellt, so dass hier in Zukunft eine bauliche Entwicklung zu erwarten ist. Die Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung wird dadurch erfüllt, dass das Plangebiet durch die baulichen Nutzungen des angrenzenden Ortsbereiches geprägt ist und unter Berücksichtigung des Anschlusses an den Siedlungsbestand eine Arrondierung des Ortsrandes bei nur einem Baugrundstück noch gegeben ist.

Durch die Einbeziehungssatzung wird zugleich der städtebauliche Rahmen der zukünftigen baulichen Nutzung des einzubeziehenden Bereiches sowie die erforderlichen naturschutzfachlichen Vermeidungs-/Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Die städtebaulichen und ortsplanerischen Festsetzungen der Satzung gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Markt Neuburg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet als Dorf-/Mischgebiet enthalten.

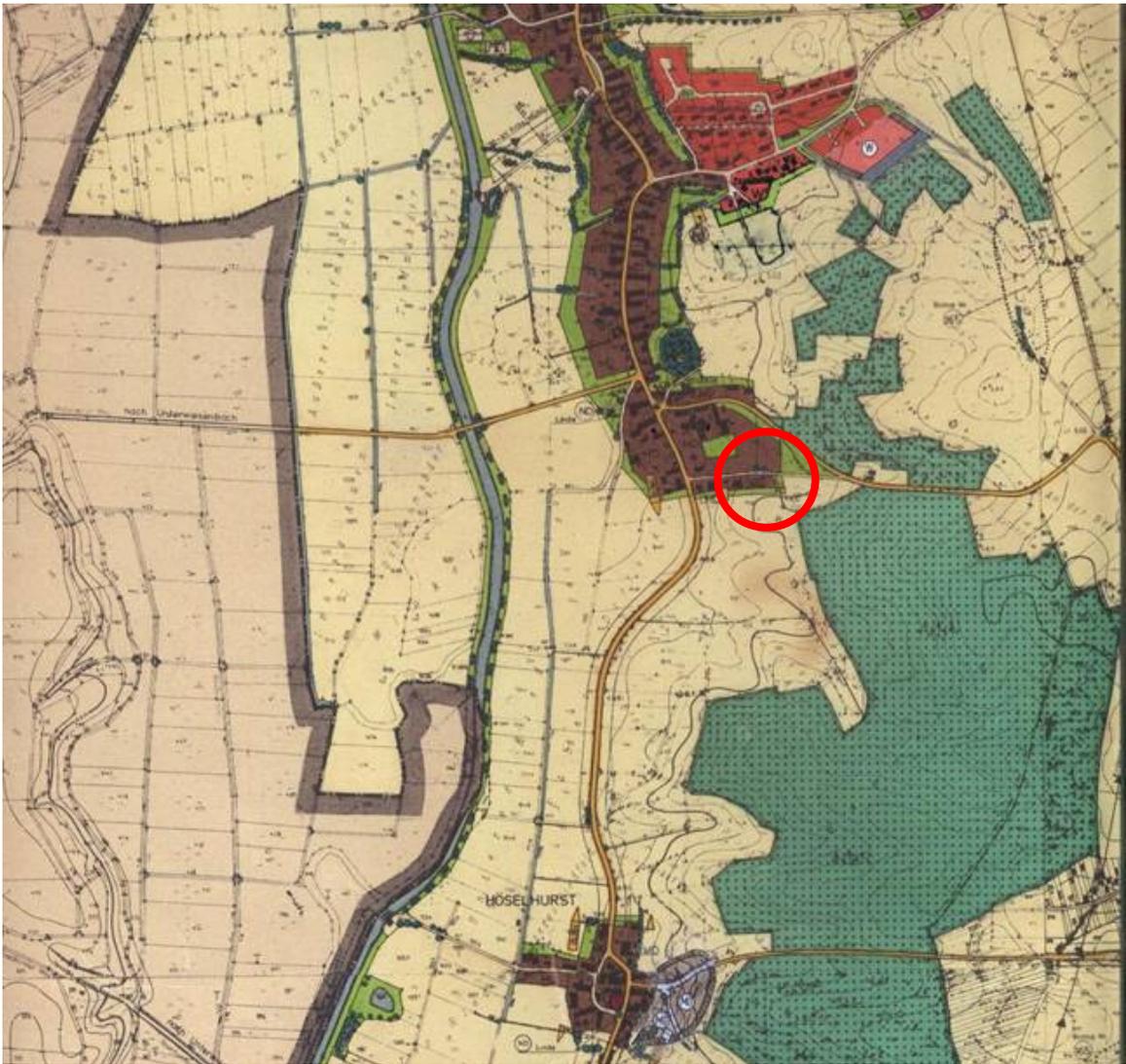


Abb. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP

5 Städtebauliche Gesichtspunkte

Zur Einfügung der zukünftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung werden nur insoweit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen, um das Einfügen der zukünftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung sicherzustellen. Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen dem ländlichen Charakter.

Durch die Festlegung der Baugrenzen wird das Gebäude unter Zugrundelegung einer möglichst sinnvollen Verortung auf dem Grundstück nach Nordwesten orientiert, u. a. dass eine großzügige und damit dem ländlichen Charakter entsprechend Gartennutzung noch möglich ist.

Damit das Grundstück noch genügend Freifläche mit gärtnerischer Nutzung aufweist, wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Um die Höhe des Gebäudes zu regeln, wird eine maximale Wandhöhe (WH) in Abhängigkeit einer max. zulässigen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe festgesetzt.

Aus ortsgestalterischen Gründen dürfen nur Satteldach- und Walmdachgebäude mit entsprechender Dachneigung errichtet werden. Ein flach geneigtes Walmdach soll entsprechend der aktuellen Bauherrnwünsche und der Vereinbarkeit mit dem ländlichen Charakter zusätzlich zum Satteldach zulässig sein.

Bei Garagen/Carports und Nebengebäude nach § 14 BauNVO (untergeordnete baulichen Anlagen) wird die Dachform und Dachneigung im Sinne einer größeren Flexibilität nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht der typischen ländlichen Bauweise in Wattenweiler.

Eine verbindliche Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtungen im Bestand nicht.

Aus ortsgestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen sind bei den Grundstückseinfriedungen Mauern und Zaunsockel unzulässig und, wenn Einfriedungen errichtet werden, diese kleintiergänglich auszubilden.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Gansreis“ Flur-Nr. 814 und 815 von der B 300 aus erschlossen. Die Flur-Nr. 815 beinhaltet einen straßenbegleitenden Graben der der Straßenentwässerung dient. Für die gesicherte Erschließung des Plangebietes wird die Straße mit zugehörigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen ab der Ostgrenze Grundstück Flur-Nr. 840/1 weiter nach Osten ausgebaut. Der Graben bekommt im Zufahrtsbereich zum Plangebiet eine Überfahrt. Aufgrund der vorliegenden begrenzten Länge eines Wohnweges mit nur sehr wenigen Anliegern wird auf eine Wendesituation verzichtet.

Der Kanal und Wasser liegt bereits in der Straße „Am Gansreis“ (Trennsystem). Die Kanäle weisen nach Auskunft des Marktes Neuburg eine ausreichend Kapazität auf. Eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch die bestehende Wasserversorgung sichergestellt.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) in Erweiterung des bestehenden Netzes.

Aus brandschutztechnischen Gründen wird auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ hingewiesen.

7 Immissionsschutz

In der näheren Umgebung des einzubeziehenden Grundstücks befinden sich keine Betriebe mit Tierhaltung. Die B 300 (innerorts 50 km/h) befindet sich in ca. 120 m Entfernung. Immissionskonflikte sind deshalb nicht zu erwarten.

Vorübergehende Beeinträchtigungen durch die ordnungsgemäße Ausübung der Landwirtschaft sind von den Anwohnern hinzunehmen.

8 Naturschutz/Grünordnung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist auf die Einbeziehungssatzung der § 1a BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) anzuwenden. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist vorliegend nicht erforderlich.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden und die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Dabei sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB. Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird

der „Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt. Der Leitfaden sieht unter folgenden Voraussetzungen das vereinfachte Vorgehen vor, welches mit Hilfe einer Checkliste erfolgt: gering verdichtete Wohnbebauung, integrierte Grünordnungsplanung, ökologisch geringwertiger Ausgangszustand, umweltverträgliche Planung mit Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.

Wird das vereinfachte Verfahren dieser Checkliste im vorliegenden Fall angewandt, kann aufgrund der geringen Eingriffsschwere auf Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes verzichtet werden, wenn durch geeignete Eingrünungsmaßnahmen die Einbindung in die Landschaft sichergestellt wird. Diese Bewertung wird begründet mit der geringen Größe des überbaubaren Bereiches (ca. 1.170 m²) und der Tatsache, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Luft und Klima nicht gegeben ist sowie die Einbindung in die Landschaft sichergestellt wird. In diese Abwägung der naturschutzfachlichen Belange wird auch der Anschluss der geplanten Bebauung an den Siedlungsbestand mit einbezogen.

Aufgrund der Lage des Planbereiches wird auf eine Ortsrandeingrünung besonderen Wert gelegt. Die Ortsrandeingrünung/Ausgleichsfläche wird aufgrund dem Übergang zur freien Landschaft auf der Südseite festgesetzt. Auf einer 5 m breiten privaten Grundstücksfläche sind innerhalb einer mindestens 3-reihigen, freiwachsenden Strauchhecke drei Laubbäume zu pflanzen. Auf die Verwendung von Obstbäumen (altbewährte Sorten) wird verzichtet, da diese in einer dichten Hecke ungeeignet sind. Zusätzlich ist im nördlichen Grundstücksbereich 1 Haus- und Hofbaum zu pflanzen. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird festgesetzt, dass wenn eine Einfriedung errichtet wird, Zaunsockel nicht zulässig sind und die Einfriedung kleintiergängig sein muss.

Alle Flächenbefestigungen auf den privaten Grundstücksflächen, wie z. B. die Zufahrt zur Garage, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Tab. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

Quelle: Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003

0.	Planungsvoraussetzungen	
	<i>Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<i>Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt</i>	Einbeziehungssatzung
1.	Vorhabenstyp	
1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<i>Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</i>	Art des Vorhabens:
		Allgemeines Wohngebiet
1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<i>Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein.</i>	

2. Schutzgut Arten und Lebensräume	
2.1	<p><i>Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>o Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang)</i> <i>o Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG</i> <i>o Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen</i>
2.2	<p><i>Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</i></p>
	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Art d. Maßnahmen: Verwendung von standortgerechten Baum- u. Straucharten. Verbot v. Sockelmauern b. Zäunen</p>
3. Schutzgut Boden	
	<p><i>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</i></p>
	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Art d. Maßnahmen: Verwendung wasser-durchlässiger Beläge</p>
4. Schutzgut Wasser	
4.1	<p><i>Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.</i></p> <p><u>Erläuterung:</u> <i>Die Baukörper werden auch bei höchstem Grundwasserstand nicht ins Grundwasser eindringen.</i></p>
4.2	<p><i>Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</i></p>
4.3	<p><i>Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.</i></p>
	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>Art d. Maßnahmen: Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Grundstückseinfahrt, Stellflächen)</p>
5. Schutzgut Luft / Klima	
	<p><i>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.</i></p> <p><u>Erläuterung:</u> <i>Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</i></p>
	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>

6.	Schutzgut Landschaftsbild	
6.1	Das Baugebiet grenzt entweder an eine bestehende Bebauung an oder liegt innerhalb einer bestehenden Bebauung.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<u>Erläuterung:</u> Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Handlagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
		Art d. Maßnahmen: Pflanzen von Strauchhecken und standortgerechten Bäumen

9 Bodenversiegelung/Niederschlagswasserbeseitigung

Im Hinblick auf die sog. „Bodenschutzklausel“ des § 1a Abs. 2 BauGB sind unnötige Bodenversiegelungen zu vermeiden und anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, zu versickern. Vor diesem Hintergrund wurde in der vorliegenden Einbeziehungssatzung festgesetzt, dass Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen dürfen.

Die Begrenzung der Flächenversiegelung erfolgt durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von nur 0,3.

Bei allen baulichen Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, die Grundwasserneubildung zu fördern, die Rückhalte- und Speicherfähigkeit des Bodens zu erhalten und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken. Nachdem die Eingabeplanung des Bauherrn eine Niederschlagswasserversickerung vorsieht, wird diese verbindlich festgesetzt.

Sollte eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht durchweg sichergestellt sein, kann ein Notüberlauf an den bestehenden Kanal erfolgen. Bei der Einleitung in den Kanal wird die Vorschaltung einer Retentionseinrichtung (Zisterne o.Ä.) empfohlen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Grundwasser:

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden. Aufgrund der geologischen Lage des Plangebietes ist ein Aufschluss von Grundwasser bei Aushubarbeiten unwahrscheinlich, Schichtenwasser ist jedoch nicht auszuschließen. Sollte dennoch die Absenkung des

Grundwasserspiegels mittels Bauwasserhaltung erforderlich werden, bedarf diese einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Altlasten:

Altlasten sind im Plangebiet und näherer Umgebung nicht bekannt.

10 Bodendenkmalpflege

In 250 Entfernung vom Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal D-7-7628-0034 „Burgstall des Mittelalters und abgegangenes Schloss der frühen Neuzeit“. Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der Entfernung und der Hochlage des Bodendenkmals gegenüber dem Plangebiet nicht zu erwarten.

Es wird allgemein auf die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere Art. 8 DSchG hingewiesen.

11 Planungsstatistik

Gesamtfläche (FINr. 840/3)	1.170	m ²	100 %
• davon Ausgleichsfläche/Ortsrandeingrünung	185	m ²	16 %
Weitere Flächen:			
• max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	351	m ²	
• Öffentliche Verkehrsfläche FINrn. 814, 815	275	m ²	

12 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach (FB Landwirtschaft)
- 2 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung), 1 x Papierform, 1 x PDF auf CD-ROM
- 3 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 4 Staatliches Bauamt Krumbach, Abteilung Straßenbau

13 Anlage

Teil B: Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 10. Februar 2020, DIN A 3, M 1:1000

14 Verfasser

Architekturbüro Dreier
Krumbach, 10. Februar 2020

Birgit Dreier

Neuburg, den

*.....
Unterschrift Erster Bürgermeister*



802

Festsetzungen durch Planzeichen:

- 1. Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
- 2. Maßzahl in Meter
- 3. Baugrenze
- 4. 0,3 Grundflächenzahl
- 5. II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze bei Walmdach
- 6. II a zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze bei Satteldach, wobei das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgeführt werden muss
- 7. SD/WD Zulässige Dachformen für Hauptgebäude:
Satteldach und Walmdach
- 8. Zulässige Dachneigung in Grad:
30° - 45° Satteldach
18° - 30° Walmdach
- 9. Maximal zulässige Wandhöhen in m:
WH_{SD} = 5,0 Satteldach
WH_{WD} = 6,2 Walmdach
- 10. öffentliche Verkehrsfläche
- 11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche / Ortsrandeingrünung
- 12. zu pflanzender Baum
- 13. zu pflanzende Sträucher

Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen :

- 1. 840/3 Flurstücksnummer
- 2. vorhandene Grundstücksgrenzen
- 3. vorhandene Haupt- und Nebengebäude

Anlage

B Zeichnerischer Teil:

**Einbeziehungssatzung FINr. 840/3
Gemarkung Wattenweiler,
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Markt Neuburg a. d. Kammel

Entwurf

10.02.2020



M 1:1000

