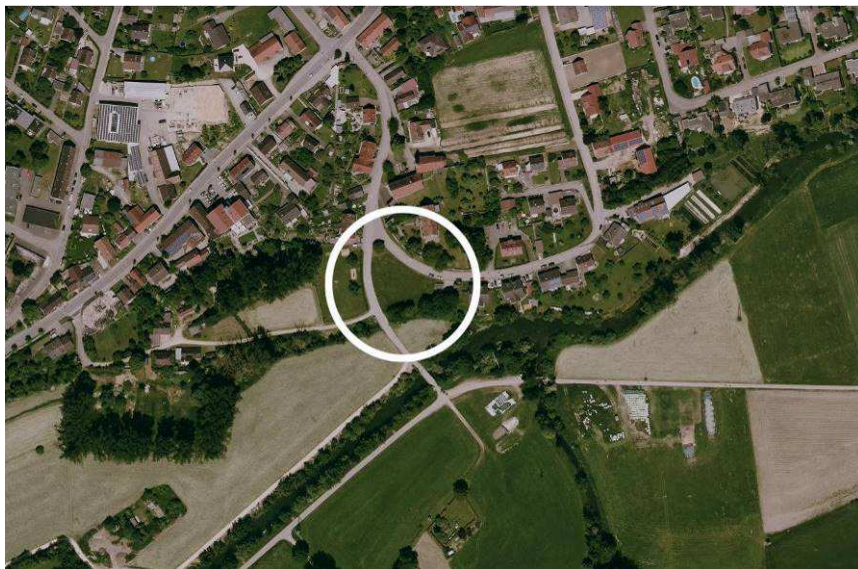


**Stadt
Gundelfingen
an der Donau**



Stadt Gundelfingen a.d.Donau
Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Am Ölbach" Echenbrunn

Planstand: 14.12.2017,
redaktionell geändert am
09.04.2018,
Satzungsbeschluss am 09.04.2018

Blatter • Bürger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Inhalt

Verfahrensvermerke	Seite 3
Rechtsgrundlagen	Seite 4
Satzung	
Bestandteile	Seite 5
Geltungsbereich	Seite 5
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 6
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 8
Hinweise und Empfehlungen	Seite 9
In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 11
Begründung	
Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte	Seite 12
Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 12
Anlass und Notwendigkeit der Planung	Seite 13
Planungsrechtliche Grundlagen	Seite 13
Denkmalschutz	Seite 14
Natur- und Landschaftsschutz	Seite 16
Hochwasserschutz	Seite 16
Erschließung	Seite 17
Inhalt der Planung	Seite 17
Festsetzungen	Seite 18
Grünordnung Natur- und Landschaftsschutz	Seite 19
Flächenbilanz	Seite 20
Bodenordnung und Kosten	Seite 20



Stadt Gundelfingen an der Donau



**Stadt
Gundelfingen
an der Donau**

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gundelfingen a.d. Donau hat in der Sitzung vom 14.12.2017 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Am Ölbach“ Echenbrunn beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 14.12.2017 ist in der Zeit vom 27.12.2017 bis 02.02.2018 öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB, § 13 (2) BauGB, § 34 (6) BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 14.12.2017 hat in der Zeit vom 27.12.2017 bis 02.02.2018 stattgefunden (§ 4 (2) BauGB, § 13 (2) BauGB, § 34 (6) BauGB).

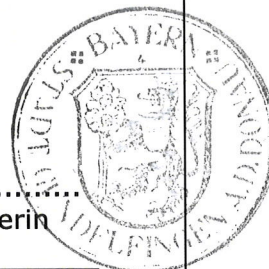
Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gundelfingen a.d. Donau hat in der Sitzung vom 09.04.2018 die Einbeziehungssatzung „Am Ölbach“ Echenbrunn in der Fassung vom 14.12.2017, redaktionell geändert am 09.04.2018, beschlossen (§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Die Einbeziehungssatzung wurde ausgefertigt am
23.04.2018

Gundelfingen, 24.04.2018

.....
Gruß, 1. Bürgermeisterin



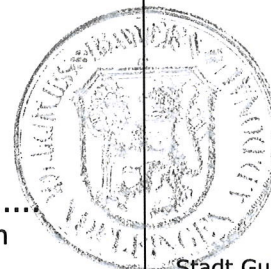
Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung ist am 08.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB, § 34 (6) BauGB).

Sie wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gundelfingen, 09.05.2018

.....
Gruß, 1. Bürgermeisterin



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweils geltenden Fassungen

Plangrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung



**Stadt
Gundelfingen
an der Donau**

Satzung

Die Stadt Gundelfingen a.d. Donau, Landkreis Dillingen a.d. Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 BauGB, der BauNVO, des Art. 81 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, die

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Am Ölbach“ Echenbrunn

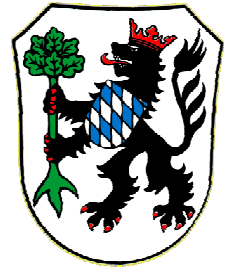
als Satzung.

1 Bestandteile

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Am Ölbach“ Echenbrunn besteht aus der Planzeichnung des Büros mit blatter • burger GbR, Hauptstraße 43, 89423 Gundelfingen, in der Fassung vom 14.12.2017, redaktionell geändert am 09.04.2018, aus dieser Satzung und der Begründung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 48|6, Gemarkung Echenbrunn, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 14.12.2017, redaktionell geändert am 09.04.2018.



Stadt Gundelfingen an der Donau



**Stadt
Gundelfingen
an der Donau**

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

3.1.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GRZ 0,3 (als Obergrenze)

3.1.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

GFZ 0,5 (als Obergrenze)

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports).

3.3 Abstandflächen

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO.

3.4 Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Der Schutzbereich der 20-kV-Freileitung ist von Bebauung sowie hochwachsender Bepflanzung freizuhalten.

3.5 Private Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Der südliche Rand des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt.
Die Grünfläche ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen jeglicher Art, Ablagerungen jeglicher Art sowie die Anlage von Stellplätzen sind in der Grünfläche nicht zulässig.



**Stadt
Gundelfingen
an der Donau**

3.6 Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Niederschlagswasser soll über geeignete Einrichtungen (z.B. Mulden, Rigolen oder Sickerschächte) auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

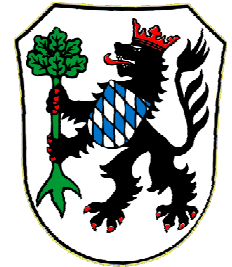
Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, ist auch eine Einleitung in den Vorfluter (Ölbach, Brenz) möglich.

3.7 Pflanzbindungen
§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche an der südlichen Baugebietsgrenze sind vorhandene Sträucher|Hecken zu erhalten und bei Verlust innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

3.8 Pflege | Unterhaltung
§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.



**Stadt
Gundelfingen
an der Donau**

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.

Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

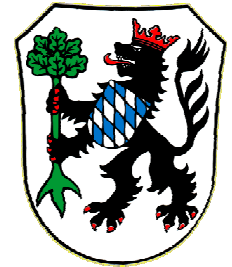
Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

4.2 Einfriedungen

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der südlichen Grenze des Plangebietes (private Grünfläche) dürfen Einfriedungen ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände höchstens 1,3 m hoch sein. Hier sind keine geschlossenen Einfriedungen wie Mauern zulässig. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes (private Grünfläche) müssen Einfriedungen durchlässig für Kleintiere sein (Bodenabstand mindestens 15 cm).

Bepflanzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind dauerhaft auf eine Höhe von höchstens 1,3 m zu unterhalten.



Stadt Gundelfingen an der Donau

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Boden- und Baudenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Es wird dringend empfohlen, sich hierzu rechtzeitig mit der Denkmalschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

Allgemeiner denkmalrechtlicher Hinweis:

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 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5.2 Immissionsschutz

Mögliche Immissionen (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sowie durch den vorhandenen Spielplatz sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden.

5.3 Hochwasserschutz

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet entspricht einem hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀). Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei extremen Hochwasserereignissen auch weitere Flächen betroffen sind. Eine entsprechend angepasste Bauweise wird deshalb empfohlen.

5.4 **Grund- und Oberflächenwasser**

Es wird empfohlen, die Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand zu gründen, jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand. Durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen sollte die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden. Durch die Einzelbauvorhaben kann je nach Einbindungstiefe auf das Grundwasser eingewirkt werden (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für Dritte entstehen. Ggf. ist hierzu ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Diese sind mit dem WWA Donauwörth abzustimmen. Auf die Notwendigkeit vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, die Keller bei entsprechenden Grundwasserständen je nach Erkundung wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

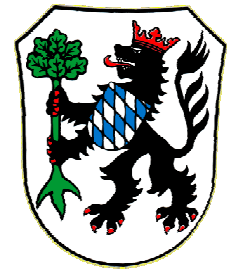
Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-| Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangsichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-|Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

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



**Stadt
Gundelfingen
an der Donau**



Stadt Gundelfingen an der Donau

Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Einsatz von Wärmepumpen:

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

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u.U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörper- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5.5 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Sollte bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen unverzüglich zu verständigen. Bis zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.

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

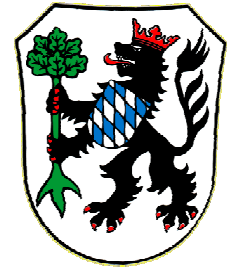
6 In-Kraft-Treten der Satzung

Die Einbeziehungssatzung tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, 14.12.2017, redaktionell geändert 09.04.2018

blatter • burger, Hauptstraße 43, 89423 Gundelfingen



Stadt Gundelfingen an der Donau

Begründung

Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Durch die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird das Grundstück Fl.Nr. 48|6, Gemarkung Echenbrunn, am südlichen Rand von Echenbrunn in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Einbeziehungssatzung).

Durch die Einbeziehungssatzung wird Baurecht für den Neubau eines (Wohn)hauses geschaffen.

Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 48|6, Gemarkung Echenbrunn.

Das Gebiet liegt am südlichen Rand des Gundelfinger Ortsteils Echenbrunn und wird derzeit als Grünfläche genutzt.

Im Norden wird das Grundstück vom Mühlenweg begrenzt.

Auf dessen nördlicher Straßenseite befindet sich das denkmalgeschützte ortsbildprägende Ensemble aus Klostermauer, Forsthaus, ehemaligem Klostergebäude und der Kirche St. Maria.

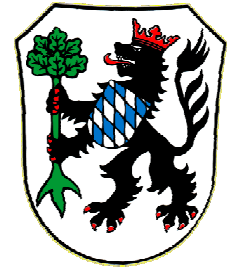
Im Osten schließt die Bebauung des Mühlenwegs an (kleinerer Geschosswohnungsbau mit Garagen, weiter östlich Einfamilienhäuser).

Die südliche Grenze bildet der Ölbach mit den begleitenden Hecken und Sträuchern, anschließend landwirtschaftliche Flächen und die Brenz im Übergang zur Donauaue.

Im Westen befinden sich die Vogteistraße, ein öffentlicher Spielplatz und landwirtschaftliche Flächen.



Luftbild mit Grundstücksgrenzen Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:2.500



Stadt Gundelfingen an der Donau

Das Gelände liegt unterhalb des Kirchenhügels und ist in sich relativ eben; es fällt leicht zum Ölbach hin. Das Gebiet wird wesentlich geprägt durch die angrenzende Bebauung im Norden und Osten sowie die vorhandenen Heckenstrukturen.

Das Grundstück war in der Vergangenheit bereits bebaut.



Überlagerung aktuelles Luftbild + Urkataster 1808-1864

Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:2.500

Anlass und Notwendigkeit der Planung

Anlass der Planung ist die konkrete Absicht, ein Wohngebäude zu errichten. Das Gebiet ist auf Grund der topografischen Bedingungen und durch die direkte Anbindung an den baulichen Bestand für die beabsichtigte Bebauung geeignet.

Die Planung wird notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der derzeit im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB gelegenen Flächen zu schaffen.

Planungsrechtliche Grundlagen

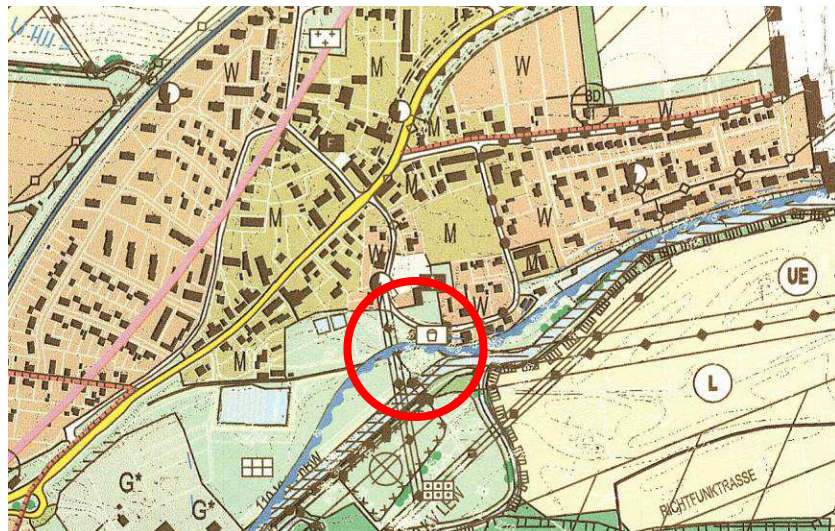
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gundelfingen stellt für das Plangebiet „Grünflächen“ dar, außerdem einen Spielplatz sowie im Süden einen festgesetzten Überschwemmungsbereich.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan somit nicht als Baufläche dargestellt. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Spielplatz befindet sich jedoch bereits westlich der Vogteistraße. Die Einbeziehungssatzung rundet die bestehende Bebauung entlang des Mühlenwegs ab. Desweiteren werden die baulichen Nutzungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf dargestellt. Das Überschwemmungsgebiet steht einer Bebauung nicht entgegen (> Hochwasserschutz).



Stadt Gundelfingen an der Donau

Der Erlass der Einbeziehungssatzung entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Stadt Gundelfingen und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

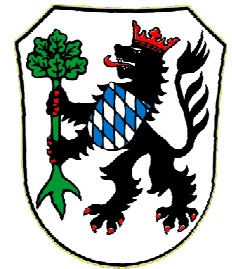


Ausschnitt Flächennutzungsplan Maßstab 1:10.000

Denkmalschutz

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich mehrere kartierte Denkmale:

1. Bodendenkmal Nummer 145208,
Aktennummer D-7-7428-0409,
Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehemaligen Benediktinerklosters Echenbrunn
2. Bodendenkmal Nummer 145212,
Aktennummer D-7-7428-0408,
Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Maria
3. Bodendenkmal Nummer 148527,
Aktennummer D-7-7428-0262,
Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung
4. Baudenkmal Nummer 1003588,
Aktennummer D-7-73-136-45,
Kath. Pfarrkirche St. Maria, barocker Saalbau mit Dachreiter, Langhaus mit Stichkappentonne und eingezogenem Chor, von Johann Windschmidt, 1730; mit Ausstattung
5. Baudenkmal Nummer 1003589,
Aktennummer D-7-73-136-46,
Ehem. Klostergebäude, jetzt Pfarrhaus, zweigeschossiger

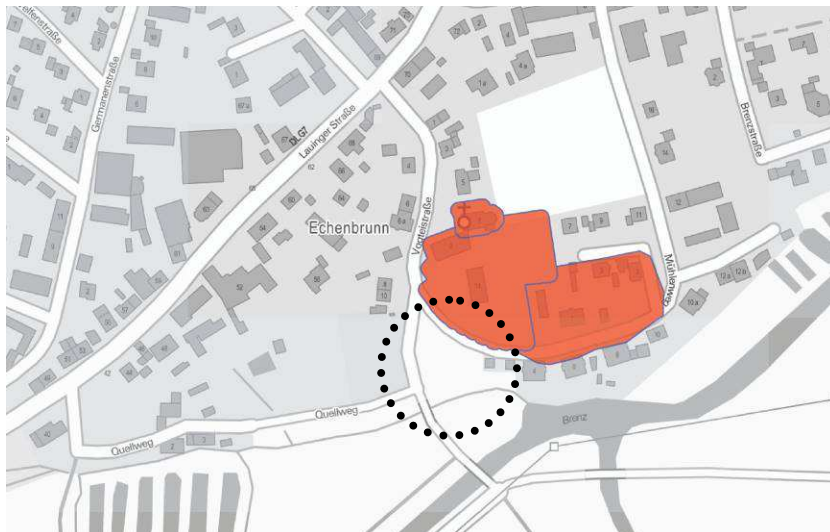


Stadt Gundelfingen an der Donau

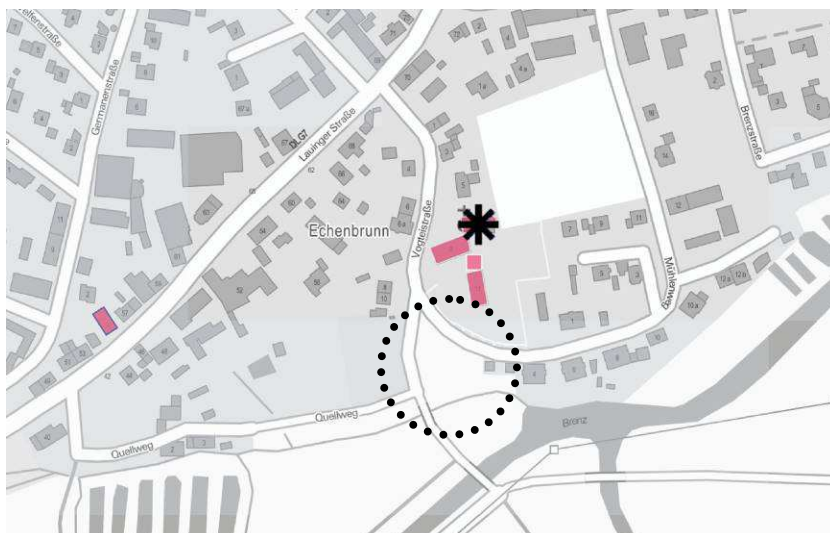
Satteldachbau über hohem Kellergeschoss, 1732;
Ummauerung mit Spitzbogentor, wohl noch 16. Jh.

6. Baudenkmal Nummer 1003589,
Aktendnummer D-7-73-136-46,
Klostermauer
7. Baudenkmal Nummer 1012899,
Aktendnummer D-7-73-136-48,
Forsthaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit
Segmentbogenfenstern und rundbogigen Einfahrten, 1732,
Umbau 1755/57; Ummauerung mit Spitzbogentor, wohl
noch 16. Jh.

> siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.1



Bodendenkmale Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:5.000



Baudenkmale Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:5.000

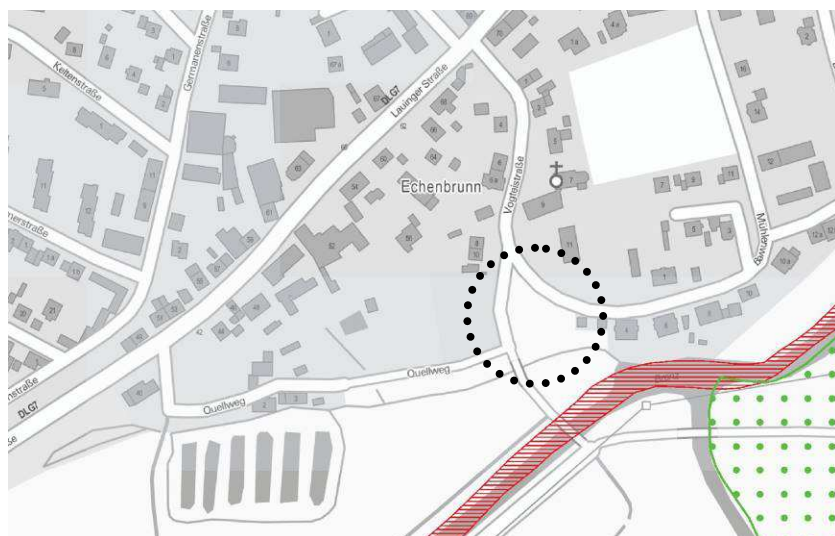


Stadt Gundelfingen an der Donau

Natur- und Landschaftsschutz

Südlich des Plangebietes findet sich als kartiertes Biotop die Brenz (Biotop 7428-0085-001) und südöstlich des zweiten Brenzarmes ein Landschaftsschutzgebiet.

Entlang der Südgrenze des Plangebietes (Ölbach) befinden sich Hecken und Sträucher, die kein eingetragenes Biotop darstellen, aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes jedoch erhaltenswert sind.



Naturschutzkartierung Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:5.000

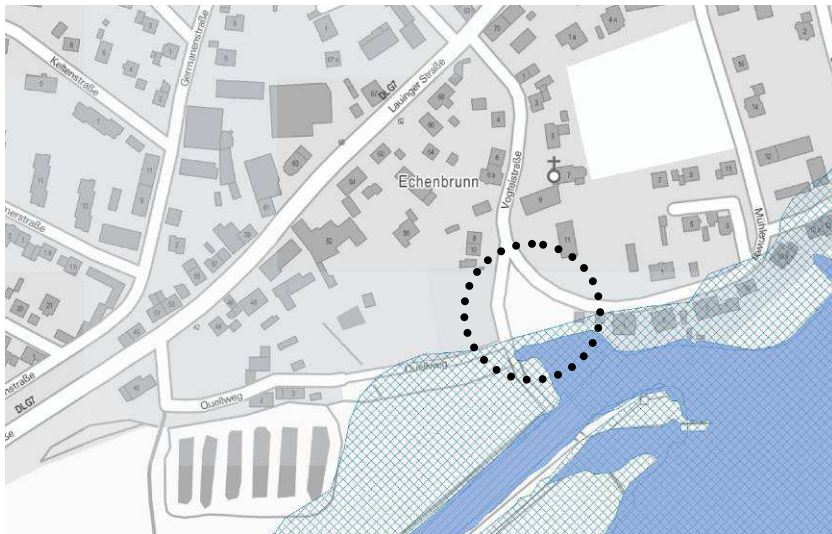
Hochwasserschutz

Der südliche Teil des Plangebietes ist ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (schraffierte Fläche). Entsprechend der aktuellen Berechnung des Wasserwirtschaftsamtes ist der tatsächlich hochwassergefährdete Bereich jedoch kleiner (vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, vollflächig blau dargestellt). Somit ist eine Bebauung des Plangebietes möglich.

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet entspricht einem hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀). Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei extremen Hochwasserereignissen auch weitere Flächen betroffen sind. Eine entsprechend angepasste Bauweise wird deshalb empfohlen.



Stadt Gundelfingen an der Donau



Hochwasserschutz Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:5.000

Erschließung

Der Planbereich grenzt im Norden unmittelbar an den Mühlenweg, im Westen an die Vogteistraße (öffentliche Straße).

Er ist somit ausreichend erschlossen (Straßenzufahrt, Versorgungsleitungen für Wasser und Elektrizität, Abwasserentsorgung).

Inhalt der Planung

Durch die Planung wird das Gebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB einbezogen. Die Zulässigkeit von Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB regelt sich damit - neben den Festsetzungen dieser Satzung - nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Die Satzung trifft für das Grundstück im Wesentlichen Festsetzungen, die eine ausreichende Anbindung an die vorhandene Bebauung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange sicherstellt (v.a. überbaubare Grundstücksfläche). Darüber hinaus werden vor allem Festsetzungen getroffen, die der Vermeidung und dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen.

Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Die Art und das Maß der innerhalb der Einbeziehungssatzung zulässigen Vorhaben werden durch die umgebende Bebauung vorgegeben (Einfügekriterium im Sinne des § 34 BauGB). Somit gewährleistet die Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1



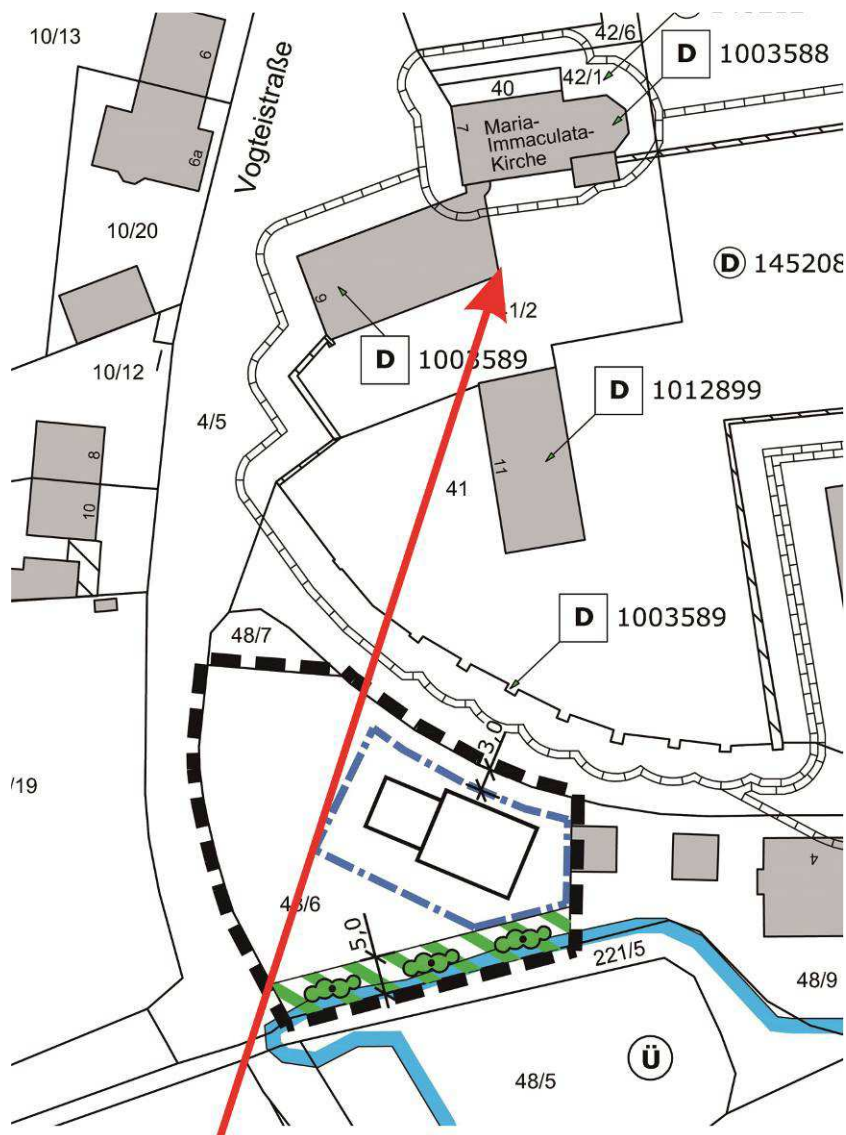
Stadt Gundelfingen an der Donau

zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Planung nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Festsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen dienen insbesondere einer angemessenen Einbindung der Bebauung in die sensible Ortsrandlage.



Festsetzungen überbaubare Grundstücksfläche | Maßstab 1:1.000

Durch die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) wird nicht nur eine Anbindung an die vorhandene Bebauung im Osten sichergestellt. Die Baugrenze ist so gewählt, dass sie die Sichtlinie zwischen der Nordwestecke der privaten Grünfläche



Stadt Gundelfingen an der Donau

(Sträucher | Hecken) und der Südostecke des ehemaligen Klostergebäudes nicht überschreitet. Die Sicht auf das Ensemble ist – von Süden her kommend – erst nach der Brücke über den Ölbach voll gegeben, da die Bepflanzung entlang des Ölbachs nach Westen weiterverläuft. Durch die Festsetzung der Baugrenze ist somit eine ausreichende Sicht auf die Klostermauer und das gesamte Ensemble gewährleistet.

Die Baugrenze ist zudem so gewählt, dass sie nicht im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes liegt.

Die Geschossflächenzahl 0,5 lässt bei einer resultierenden Baufläche von 1.412 m² beispielsweise ein zweigeschossiges Gebäude mit 12,5 x 11,0 m² zu, zuzüglich einer Reserve von 25 %, und begrenzt damit die zulässige Bebauung auf ein städtebaulich verträgliches Maß.

Weitere Festsetzungen betreffen die Begrenzung der Versiegelung (Grundflächenzahl), den Umgang mit Niederschlagswasser, Eingrünung sowie die Gestaltung der Geländeoberflächen und der Einfriedungen. Sie dienen vor allem dem Natur- und Landschaftsschutz.

Andere Festsetzungen, etwa zu Gebäudehöhen, Dachformen und -farben, werden nicht getroffen. Falls notwendig, können entsprechende Auflagen im Zuge der Baugenehmigung bzw. der denkmalrechtlichen Erlaubnis erfolgen.

Der Schutzbereich der 20-kV-Freileitung ist von Bebauung sowie hochwachsender Bepflanzung grundsätzlich freizuhalten. In Abstimmung mit dem zuständigen Versorger kann hiervon im Einzelfall jedoch abgewichen werden.

Grünordnung | Natur- und Landschaftsschutz

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung von ökologischen Beeinträchtigungen und zur Einbindung in die Landschaft werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ 0,3) sowie den Anforderungen an die Oberflächengestaltung der Grundstücke wird die Versiegelung auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Die Vorgaben zum Erhalt der bereits vorhandenen Heckenstrukturen dienen - neben der Verbesserung des Kleinklimas – insbesondere der Einbindung in die Landschaft. Hierzu dient auch der Erhalt der bereits vorhandenen Heckenstrukturen.

Eine weitere Eingrünung im Westen und die Forderung nach Baumpflanzungen sind nicht sinnvoll, da dies den Blick auf das orts- und landschaftsbildprägende Ensemble um die Kirche einschränken würde.



Stadt Gundelfingen an der Donau

Das Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken soll nicht dem öffentlichen Abwasserkanal zugeführt, sondern versickert werden. Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, ist auch eine Einleitung in den Vorfluter (Ölbach, Brenz) möglich.

Flächenbilanz

Bauflächen	1.412 m ²
Private Grünflächen	197 m ²
<hr/> Gesamtfläche Geltungsbereich	<hr/> 1.609 m ²

Bodenordnung und Kosten

Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind nicht erforderlich.

Durch die Planung entstehen - neben den Aufwendungen für die Durchführung des bauplanungsrechtlichen Verfahrens selbst - keine weiteren Kosten.

Zur Deckung der umlagefähigen Kosten für den Ausbau der straßenmäßigen Erschließung wie auch für Wasser- und Kanalanschlüsse werden im Übrigen Beiträge nach den entsprechenden Satzungen der Stadt Gundelfingen erhoben.