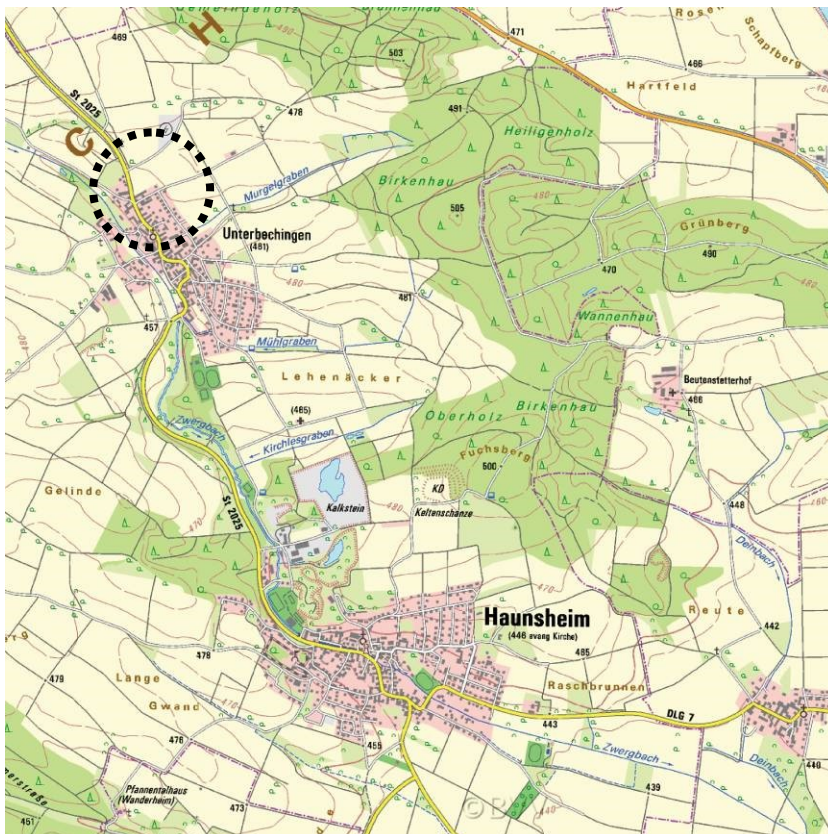




Gemeinde Haunsheim



Gemeinde Haunsheim

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB "Siedlerstraße" Unterbechingen

Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Siedlerstraße"

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 27.09.2018,
redaktionell geändert am
17.01.2019

Satzungsbeschluss
am 17.01.2019

Planverfasser:
Blatter • Burger 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 5
Satzung	
1. Bestandteile	Seite 6
2. Geltungsbereich	Seite 6
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 9
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 10
6. In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 11
Anlagen zur Satzung	Seite 12
Begründung	
1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte	Seite 13
2. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 13
3. Anlass und Notwendigkeit der Planung	Seite 14
4. Planungsrechtliche Grundlagen Verfahren	Seite 14
5. Denkmalschutz Natur- und Landschaftsschutz Hochwasserschutz	Seite 15
6. Erschließung	Seite 16
7. Inhalt der Planung	Seite 16
8. Festsetzungen	Seite 16
9. Grünordnung	Seite 18
10. Flächenbilanz	Seite 18
11. Bodenordnung und Kosten	Seite 19



Gemeinde Haunsheim

Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Siedlerstraße"

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 27.09.2018,
redaktionell geändert am
17.01.2019

Satzungsbeschluss
am 17.01.2019

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Haunsheim hat in der Sitzung vom 27.09.2018 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Siedlerstraße“ Unterbechingen beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 27.09.2018 ist in der Zeit vom 21.11.2018 bis 21.12.2018 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 „Siedlerstraße“ Unterbechingen in der Fassung vom 27.09.2018 hat in der Zeit vom 21.11.2018 bis 21.12.2018 stattgefunden
(§ 4 (2) BauGB, § 13 (2) BauGB, § 34 (6) BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Haunsheim hat in der Sitzung vom 17.01.2019 die Einbeziehungssatzung „Siedlerstraße“ Unterbechingen in der Fassung vom 27.09.2018, redaktionell geändert am 17.01.2019, beschlossen
(§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Haunsheim, 22.02.2019

.....
Mettel, 1. Bürgermeister



**Gemeinde
Haunsheim**

Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Siedlerstraße"

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 27.09.2018,
redaktionell geändert am
17.01.2019

Satzungsbeschluss
am 17.01.2019

Planverfasser:
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

Ausfertigung

Die Einbeziehungssatzung „Siedlerstraße“ Unterbechingen wurde ausgefertigt am 25.02.2019.....

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbeziehungssatzung mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Haunsheim, 26.02.2019.....


.....
Mettel, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung ist am 27.03.2019..... 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.

Haunsheim, 28.03.2019.....


.....
Mettel, 1. Bürgermeister



**Gemeinde
Haunsheim**

Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Siedlerstraße"

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 27.09.2018,
redaktionell geändert am
17.01.2019

Satzungsbeschluss
am 17.01.2019

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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



Gemeinde Haunsheim

Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Siedlerstraße"

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 27.09.2018,
redaktionell geändert am
17.01.2019

Satzungsbeschluss
am 17.01.2019

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

Satzung

Die Gemeinde Haunsheim, 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 „Siedlerstraße“ Unterbechingen

als Satzung.

1 Bestandteile

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Siedlerstraße“ Unterbechingen besteht aus der Planzeichnung des Büros mit blatter • burger GbR, Hauptstraße 43, 89423 Gundelfingen, in der Fassung vom 27.09.2018, redaktionell geändert am 17.01.2019, aus dieser Satzung und der Begründung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 652|1, Gemarkung Unterbechingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 27.09.2018, redaktionell geändert am 17.01.2019.



Gemeinde Haunsheim

Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Siedlerstraße"

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 27.09.2018,
redaktionell geändert am
17.01.2019

Satzungsbeschluss
am 17.01.2019

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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



Gemeinde Haunsheim

3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GRZ 0,35 (als Obergrenze)

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

GFZ 0,4 (als Obergrenze)

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Nebenanlagen jedoch einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

3.3 Abstandflächen

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO.

3.4 Private Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Der nordwestliche und nordöstliche 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.

3.5 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.

Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Siedlerstraße"

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 27.09.2018,
redaktionell geändert am
17.01.2019

Satzungsbeschluss
am 17.01.2019

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

3.6 **Baumpflanzungen**
§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

In den privaten Grünflächen am nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes sind heimische Sträucher (Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m) gemäß Pflanzliste B oder vergleichbarer Arten und einzelnen heimischen Bäumen der Wuchsklasse 2 gemäß Pflanzliste A oder vergleichbarer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Übrigen ist in den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist je Grundstück mindestens ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste A bzw. C oder vergleichbarer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.7 **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.



**Gemeinde
Haunsheim**

Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Siedlerstraße"

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 27.09.2018,
redaktionell geändert am
17.01.2019

Satzungsbeschluss
am 17.01.2019

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

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 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 nordwestlichen und nordöstlichen Grenzen des Plangebietes müssen Einfriedungen durchlässig für Kleintiere sein (Bodenabstand oder regelmäßige Öffnungen, Lichtmaß mindestens 15 cm).

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



**Gemeinde
Haunsheim**

Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Siedlerstraße"

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 27.09.2018,
redaktionell geändert am
17.01.2019

Satzungsbeschluss
am 17.01.2019

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Boden- und Baudenkmäler

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 sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden.

5.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die technischen Regeln (TRENGW) zu beachten

5.4 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 Bodenunter-



**Gemeinde
Haunsheim**

Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Siedlerstraße"

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 27.09.2018,
redaktionell geändert am
17.01.2019

Satzungsbeschluss
am 17.01.2019

Planverfasser:
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

suchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

5.5 **Bepflanzungen|Eingrünungen|Einfriedungen**

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Grenzabständen von Pflanzen gemäß des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB, Art. 47-50) zu beachten.

Art. 47 (1) AGBGB:

„Der Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.“

Es wird darüber hinaus insbesondere auf die Art. 48 (1), 49 und 50 (2) AGBGB verwiesen.

Die Eingrünung des Baugrundstückes soll regelmäßig zurückgeschnitten werden, damit Bäume und Sträucher die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht beeinträchtigen. Die Pflegemaßnahmen sollen grundsätzlich vom einbezogenen Grundstück aus durchgeführt werden. Soweit die landwirtschaftliche Fläche befahren werden muss, ist dies mit dem Bewirtschafter abzustimmen und es ist dafür zu sorgen, dass keine Schäden an den landwirtschaftlichen Kulturen entstehen. Sollte der Bauplatz zusätzlich durch einen Zaun abgegrenzt werden, sollte dieser mind. 0,5 m zurückversetzt werden, damit eine vollständige Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche möglich ist und ausgepflügt werden kann.

6 **In-Kraft-Treten der Satzung**

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

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, 27.09.2018,
redaktionell geändert am _____

blatter • burger, Hauptstraße 43, 89423 Gundelfingen



**Gemeinde
Haunsheim**

Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Siedlerstraße"

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 27.09.2018,
redaktionell geändert am
17.01.2019

Satzungsbeschluss
am 17.01.2019

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

Seite 11|19

Anlage: Pflanzliste (Vorschlagsliste)

Pflanzenliste A: Laubbäume, Wuchsklasse 2

Mindestqualität:

Hochstamm, 3xv., mB., StU 12-14

Arten:	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzenliste B: Sträucher für frei wachsende Hecken

Mindestqualität:

Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Arten:	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Sambucus nigra	Holunder
	Prunus spinosa	Schlehe
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Rosa villosa	Apfelrose
	Rosa canina	Hundsrose

Pflanzenliste C: Obstbäume

Mindestqualität:

Hoch- oder Halbstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, StU 12-14 cm

Obstbäume aus der Sortenliste des Landkreises Dillingen, z.B.:

Apfelsorten:	Bittenfelder
	Bohnapfel
	Brettacher
	Hauxapfel
	Jakob Fischer

Birnensorten:	Schweizer Wasserbirne
	Oberösterr. Weinbirne
	Gelbmöstler
	Gellerts Butterbirne



**Gemeinde
Haunsheim**

Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Siedlerstraße"

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 27.09.2018,
redaktionell geändert am
17.01.2019

Satzungsbeschluss
am 17.01.2019

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

Begründung

1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Durch die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird das Grundstück Fl.Nr. 652|1, Gemarkung Unterbechingen, am nördlichen Rand von Unterbechingen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Einbeziehungssatzung).

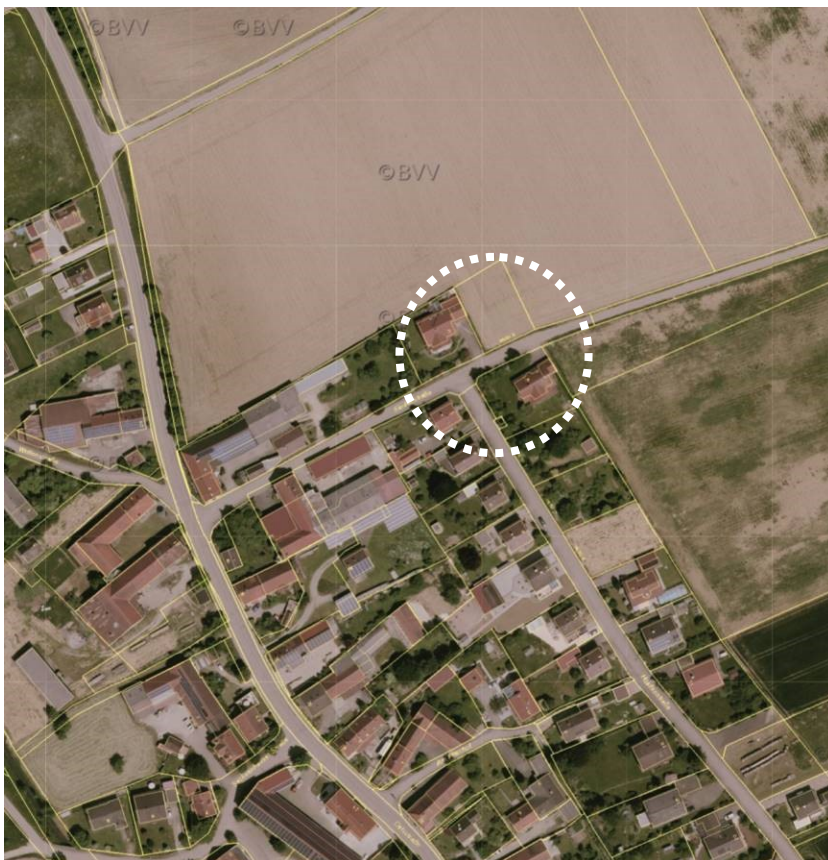
Durch die Einbeziehungssatzung wird Baurecht für den Neubau eines (Wohn)hauses geschaffen.

2. Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 652|1, Gemarkung Unterbechingen.

Das Gebiet liegt am nördlichen Rand des Haunsheimer Ortsteils Unterbechingen und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche).

Das Gelände fällt leicht nach Südwesten ab und wird durch die angrenzenden freistehenden Wohnhäuser baulich geprägt.



Luftbild mit Grundstücksgrenzen Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:3.333



**Gemeinde
Haunsheim**

Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Siedlerstraße"

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 27.09.2018,
redaktionell geändert am
17.01.2019

Satzungsbeschluss
am 17.01.2019

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

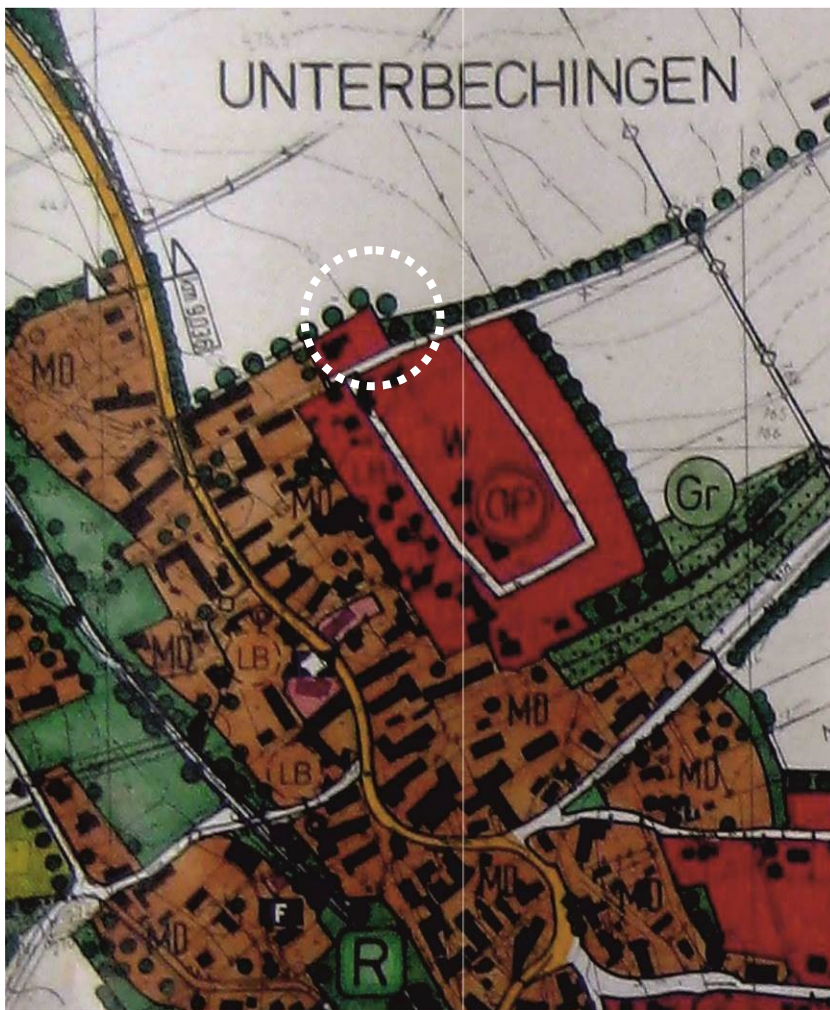
Im Südosten wird das Grundstück von der Siedlerstraße begrenzt, an die sich die Bebauung der Hopfenstraße anschließt. Im Südwesten grenzt ein Einfamilienwohnhaus an. Die umgebende Bebauung befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hopfengarten“.

3. 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.

4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren



Ausschnitt Flächennutzungsplan ohne Maßstab



Gemeinde Haunsheim

Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Siedlerstraße"

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 27.09.2018,
redaktionell geändert am
17.01.2019

Satzungsbeschluss
am 17.01.2019

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Haunsheim stellt für den Planbereich „Wohnbauflächen“ dar. Der Erlass der Einbeziehungssatzung entspricht somit der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde Haunsheim und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Einbeziehungssatzung nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Die Außenbereichsflächen, welche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt.

5. Denkmalschutz | Natur- und Landschaftsschutz | Hochwasserschutz

Im Plangebiet und dessen näherem Umfeld befinden sich keine kartierten Denkmale, Biotope, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Flächen sowie festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete.



Denkmale | Biotope | Überschwemmungsgebiete

Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:5.000



Gemeinde Haunsheim

Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Siedlerstraße"

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 27.09.2018,
redaktionell geändert am
17.01.2019

Satzungsbeschluss
am 17.01.2019

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

6. Erschließung

Der Planbereich grenzt im Südosten unmittelbar an die Siedlerstraße (öffentliche Straße).

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

7. 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 Einbindung in die vorhandene Bebauung sicherstellt (z.B. 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 (Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB). Somit gewährleistet die Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

8. Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Die getroffenen Festsetzungen dienen insbesondere einer angemessenen Einbindung in die vorhandene Bebauung sowie einer Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Durch die Maßnahmen zur Vermeidung von ökologischen Beeinträchtigungen und zur Einbindung in die Landschaft werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt.

Die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,35) vermeidet eine zu dichte Bebauung in der Ortsrandlage und begrenzt die Versiegelung auf ein verträgliches Maß.

- | | |
|--|--------------------|
| - bei Grundstücksfläche | 826 m ² |
| - zulässige Grundfläche (bei GRZ 0,35) | 289 m ² |
| - zusätzliche GR gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
(Garagen, Stellplätze, Zufahrten,
Nebenanlagen etc.) | 144 m ² |



**Gemeinde
Haunsheim**

Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Siedlerstraße"

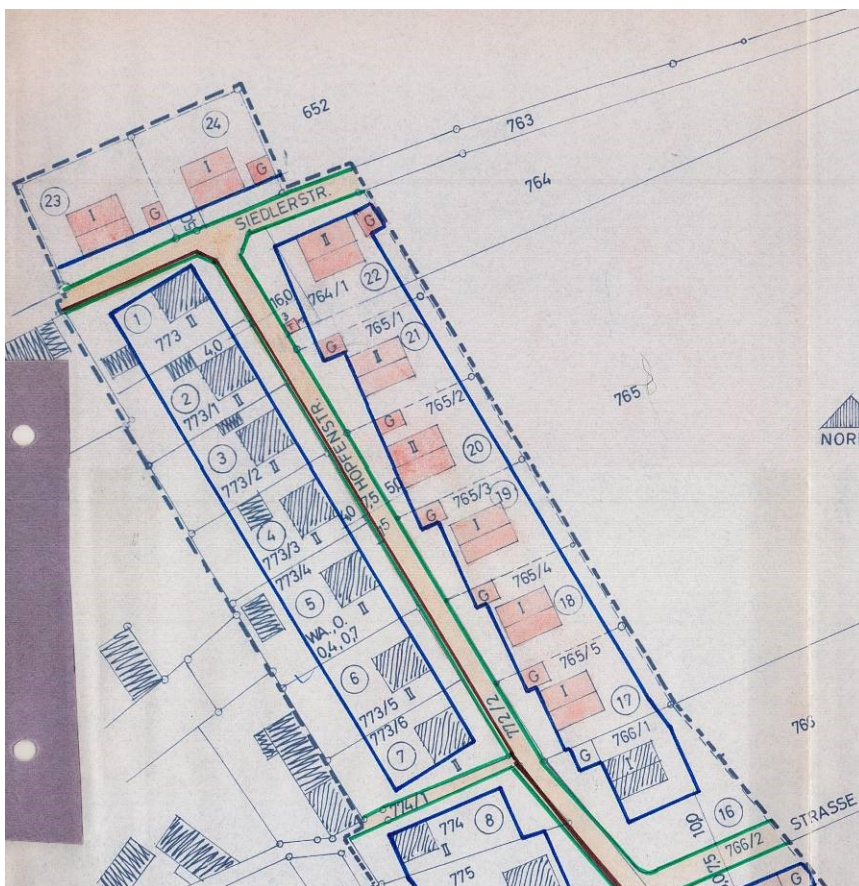
Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 27.09.2018,
redaktionell geändert am
17.01.2019

Satzungsbeschluss
am 17.01.2019

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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



Festsetzungen Auszug Bebauungsplan „Hopfengarten“ | Maßstab 1:1.000

Die Festsetzung einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ 0,4) nimmt die Festsetzung des Bebauungsplans „Hopfengarten“ für eingeschossige Gebäude auf und gewährleistet so die Einfügung in die bauliche Umgebung.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich ebenfalls an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hopfengarten“. Deshalb wird eine Baugrenze mit 5,0 m Abstand zur Straßenkante festgesetzt. Die Baugrenze gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).

Sonstige Nebengebäude sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen) müssen diese Nebenanlagen jedoch einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Hierdurch wird eine gestalterische Kanalisierung dieser Wege sowie verkehrssicherheitstechnische Gefahrenpunkte für und durch Fahrzeuge vermieden.

Andere Festsetzungen, etwa zu Gebäudehöhen, Dachformen und -farben, werden nicht getroffen. Falls notwendig, können entsprechende Auflagen im Zuge der Baugenehmigung erfolgen (Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB).



**Gemeinde
Haunsheim**

Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Siedlerstraße"

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 27.09.2018,
redaktionell geändert am
17.01.2019

Satzungsbeschluss
am 17.01.2019

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

9. Grünordnung

Die Bebauung des bislang unbebauten Plangebietes führt zwangsläufig zu Eingriffen in den Naturhaushalt.

Zum einen handelt es sich bei der vorhandenen intensiv genutzten Ackerfläche jedoch nur um ein Gebiet mit *geringer* Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I gemäß Leitfaden Eingriffsregelung).

Schutzgebiete, Biotope oder artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§44 BNatSchG) werden nicht betroffen.

Zu anderen werden entsprechend Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

Zur Begrenzung der Flächenversiegelung wird eine Grundflächenzahl von 0,35 als Höchstmaß festgesetzt (niedriger Versiegelungsgrad, Typ B gemäß Leitfaden Eingriffsregelung).

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Strauch- und Heckenpflanzungen entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Grenzen des Plangebietes sowie von Baumpflanzungen auf den auf privaten Grundstücken dient neben der Durchgrünung und Lebensraumverbesserung auch der kleinklimatischen Verbesserung sowie der ortsräumlichen Gestaltung und der besseren Einbindung in das Landschaftsbild

Die Anforderungen an die Ausbildung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen samt befestigter Flächen dienen insbesondere der Begrenzung der Bodenversiegelung und gewährleisten einen gewissen Luft- und Wasseraustausch.

Das Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken soll nicht dem öffentlichen Abwasserkanal zugeführt, sondern versickert werden, soweit dies die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen. Dies dient nicht nur einer Entlastung der öffentlichen Abwassereinrichtungen, sondern auch dem Hochwasserschutz (Regenrückhaltung, insbesondere bei Starkregenereignissen) sowie der Grundwasserneubildung.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen zum einen der Gestaltung des öffentlichen Straßenraums. Zum anderen gewährleisten sie eine Durchlässigkeit für Kleintiere im Übergang zur offenen Landschaft.

10. Flächenbilanz

Bauflächen	657 m ²
Private Grünflächen	168 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	825 m ²



Gemeinde Haunsheim

Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Siedlerstraße"

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 27.09.2018,
redaktionell geändert am
17.01.2019

Satzungsbeschluss
am 17.01.2019

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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

11. 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 Gemeinde Haunsheim erhoben.



Gemeinde Haunsheim

Einbeziehungssatzung nach
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
"Siedlerstraße"

Gemeinde Haunsheim
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Christoph Mettel -
Hauptstraße 29
89437 Haunsheim

Planstand 27.09.2018,
redaktionell geändert am
17.01.2019

Satzungsbeschluss
am 17.01.2019

Planverfasser:
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

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