

GEMEINDE MÖNCHSDEGGINGEN
LANDKREIS DONAU-RIES

EINBEZUGSSATZUNG
„ROHRBACH OST“



MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH
MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN

CORNELIA SING
DIPL.-ING. (FH)
LANDSCHAFTSPLANUNG
STETTINER RING 18
86405 MEITINGEN

13. OKTOBER 2020

Gemeinde Mönchsdeggingen

vertreten durch

1. Bürgermeisterin Karin Bergdolt
Albstraße 30
86751 Mönchsdeggingen

Vorhaben:

Einbezugssatzung „Rohrbach Ost“

Entwurf vom 13.10.2020

Verfasser:

Moser + Ziegelbauer
Architektur und Städtebau GmbH
Mittlere Gerbergasse 2
86720 Nördlingen
T: 09081 / 290 18-0
architekten@moser-ziegelbauer.de

Dipl. Ing. (FH) Cornelia Sing
Landschaftsplanung
Stettiner Ring 18
86405 Meitingen
T: 0176 / 70566887
cornelia.sing@gmx.net

Präambel

Die Gemeinde Mönchsdeggingen erlässt aufgrund

des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuches (BauGB),
des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

die **Einbezugssatzung „Rohrbach Ost“** in Mönchsdeggingen, OT Rohrbach.

A Festsetzungen durch Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen M 1:1.000

B Textliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die in Teil A Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücke für einen Teil von Fl. Nr. 100 Gemarkung Rohrbach.

Die Planzeichnung mit Festsetzungen ist Bestandteil dieser Einbezugssatzung.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2.1 Baugrenzen

Wohngebäude sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen zulässig.

Für die Einbezugssatzung „Rohrbach Ost“ ist 1 Wohnhaus mit Garage, entsprechend Darstellung in der Planzeichnung, zulässig.

§ 2.2 Zulässige Geschoße - Hauptgebäude

Für das Hauptgebäude sind zwei Vollgeschosse zulässig.

§ 2.3 Wandhöhe

Die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Traufseite darf höchstens 6,50 m betragen, gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.

Die Wandhöhe der Nebengebäude an der Traufseite darf höchstens 3,00 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.

Die Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoß darf höchstens 0,25 m über der Fahrhahnoberkante der Erschließungsstraße liegen, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

§ 2.4 Dachform und Dachneigung

Für die Haupt- und Nebengebäude wird ein Satteldach, Dachneigung 20° - 30°, festgesetzt.

§ 3 Grünordnung/Ausgleichsmaßnahmen

§ 3.1

Zur Ortsrandeingrünung sind auf der Ost- bzw. Süd-Ostseite insgesamt 27lfm 2-reihige Hecke aus gesamt 3 Bäumen II. Ordnung und 32 Sträucher und 1 Obstbaum vorgesehen.

Artenliste 2-reihige Hecken

Bäume II. Ordnung Hochstamm StU 6-8

Feld-Ahorn	– Acer campestre
Eberesche	– Sorbus aucuparia
Hainbuche	– Carpinus betulus
Birke	– Betula pendula

Sträucher 2xv oB 60-100

Hasel	– Corylus avellana
Kornelkirsche	– Cornus mas
Liguster	– Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	– Lonicera xylosteum
Wild-Rosen	– Rosa spec.
Wolliger Schneeball	– Viburnum lantana
Hartriegel	– Cornus sanguinea
Sal-Weide	– Salix caprea

Obstbäume Hochstamm StU 6-8

regionale bewährte Sorten

§ 3.2

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird auf der Südwestseite eine Streuobstwiese erstellt. Zur Erstellung der Streuobstwiese sind Obstbäume Hochstamm, StU 6-8, regionale, bewährte Sorten im Abstand von 8,0m zu pflanzen. Das bestehende Grünland ist 1-2x jährlich, ab 15.06. zu mähen. Mähgut ist abzufahren. Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz sind untersagt.

Die in §3 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Maßnahmen sind vom Eigentümer durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

§ 4 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

§ 4.1 Zudem richtet sich die Bebauung in den nach § 1 festgelegten Grenzen nach § 34 BauGB.

§ 5 In-Kraft-Treten

§ 5.1 Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB).

Ausgefertigt
Mönchsdeggingen, den

Karin Bergdolt,
1. Bürgermeisterin Gemeinde Mönchsdeggingen

C Hinweise

C 1 Altlasten

Aufgrund des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mönchsdeggingen sind keine Altlasten zu erwarten. 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.

C 2 Denkmäler/Bodendenkmäler

Bodenfunde, die bei Baumaßnahmen zum Vorschein kommen, sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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 (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271-8157-0; Fax 08271-8157-50, e-mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamt Donau-Ries, Pflegstr. 2, 86609 Donauwörth, E- Mail: info@lra-donau-ries.de, Telefon: +49 (0)906/74-0

C 3 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine Daten vor. Für die geplanten Gebäude sind gegebenenfalls bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherungen etc.).

C 4 Wasserwirtschaftliche Belange

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des ATV Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch ableiten zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Bei Starkniederschlägen ist eine Beeinflussung durch wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen. Gebäude sollten so angelegt sein, dass dieses Wasser nicht eindringen kann und schadlos auch für Dritte abgeführt wird.

C 5 Immissionen

Bedingt durch die Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Lärm-, Staub und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) unentgeltlich zu dulden.

D Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Mönchsdeggingen hat in der Sitzung vom gemäß § 34 BauGB Abs 4 Nr. 3 BauGB die Aufstellung der Einbezugssatzung „Rohrbach Ost“ beschlossen.

2. Zu dem Entwurf der Einbezugssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf der Einbezugssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Einbezugssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Mönchsdeggingen, den

Karin Bergdolt,
1. Bürgermeisterin Gemeinde Mönchsdeggingen

Ausgefertigt
Mönchsdeggingen, den

Karin Bergdolt,
1. Bürgermeisterin Gemeinde Mönchsdeggingen

6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbezugssatzung wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbezugssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbezugssatzung 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.

Mönchsdeggingen, den

Karin Bergdolt,
1. Bürgermeisterin Gemeinde Mönchsdeggingen

E BEGRÜNDUNG

E 1 Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

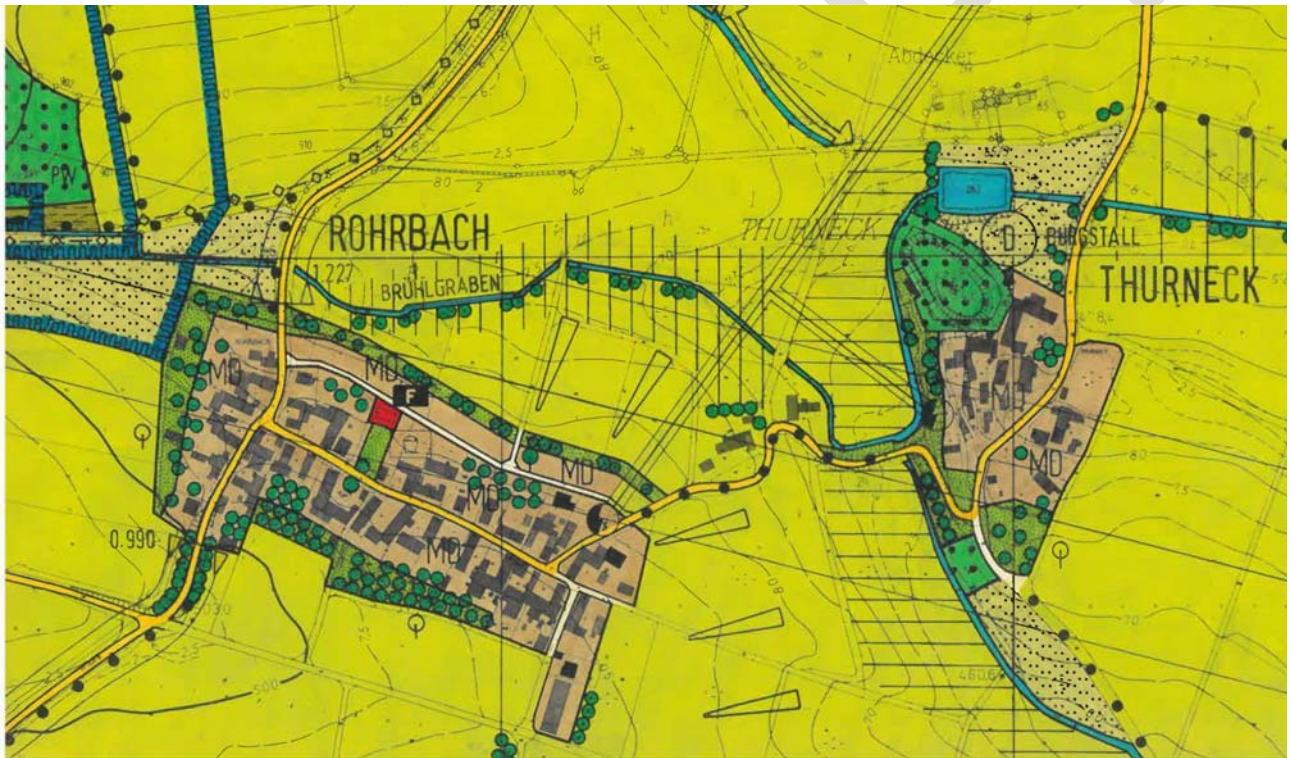
Der Gemeinde Mönchsdeggingen liegt für die Flurnummer 100 Gemarkung Rohrbach ein Antrag auf Bebauung vor.

Um den Bereich entsprechend städtebaulich zu ordnen, hat der Gemeinderat Mönchsdeggingen in seiner Sitzung vom den Beschluss zur Aufstellung der Einbezugssatzung „Rohrbach Ost“ gefasst.

E 2 Flächennutzungsplan

Der Bereich der Einbezugssatzung „Rohrbach Ost“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die geplante Nutzung als Dorfgebiet (entsprechend § 5 BauNVO – Baunutzungsverordnung) ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung geändert.



Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit 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 genannten Schutzgüter bestehen.

Für den Bereich der Einbezugssatzung „Rohrbach Ost“ ist entsprechend festzustellen:

1. Die geplante Bebauung liegt im Ortsgebiet bzw. grenzt unmittelbar an den Ortsrand an.
2. Eine Pflicht zur Durchführung der Vorprüfung nach UVPG ist bei einem Wohnhaus nicht begründet
3. Der Bereich liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

E 3 Lage, Topografie und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das geplante Wohnhaus liegt am östlichen Ortsrand von Rohrbach. Im Westen und Nordwesten grenzt der Altort an, im Osten und Süden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich ist ein annähernd ebenes, unbebautes Gelände, das derzeit landwirtschaftlich genutzt wird.

Die nordöstliche, östliche und südliche Grenze bilden den neuen Ortsrand.

E 4 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich Einbezugssatzung gesamt:	1274,2 m ²
davon Bauflächen	345,0 m ²
Flächen für Wege- und Nebenanlagen	354,3 m ²
Grünfläche mit Ausgleichsfläche	574,9 m ²

E 5 Erschließung

Verkehr

Die Erschließung erfolgt vom nördlich gelegenen bestehenden Weg.

Abfallentsorgung

Tonnen und ggf. Säcke und Sperrmüll sind selbst zur nächstgelegenen ordnungsgemäß befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zu bringen, die von Abfuhrfahrzeugen befahren werden kann.

Wasser/Abwasser

Das Grundstück wird an die im Bestand vorhandene Wasserversorgung und den bestehenden Abwasserkanal (Trennsystem) angeschlossen.

Das Dachflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern. Zusätzlich kann es in Zisternen gesammelt und zur Regenwassernutzung auch im Gebäude verwendet werden. Es ist zulässig, etwa anfallendes Überwasser in den öffentlichen Kanal zu leiten. Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen usw. ist über durchlässige Gestaltung der Flächen oder breitflächig zu versickern.

E 6 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

§18 (1) Bundesnaturschutzgesetz regelt:

„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen).

E 7.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die überplante Flächen auf Flurnummer 100 Gemarkung Rohrbach wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland genutzt. Der Bereich der intensiven, genutzten landwirtschaftlichen Nutzfläche hat aufgrund der Nutzung und Nähe zum Ortsrand für das Schutzgut Pflanzen und Tiere untergeordnete Bedeutung.

E 7.2 Schutzgut Boden

Durch die Einbezugssatzung wird landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht und versiegelt. Die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Nutzfläche kann nicht vermieden lediglich minimiert werden. Durch die Bebauung in Zuordnung zum Ortsrand / Dorfgebiet ergibt sich eine kompakte Bebauung in Zuordnung von Rohrbach.

E 7.3 Schutzgut Wasser

Das geplante Wohnhaus liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, wie Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Das Dachflächenwasser wird soweit möglich auf dem Grundstück versickert. Zusätzlich kann es in Zisternen gesammelt und ggf. zur Regenwassernutzung auch im Gebäude verwendet werden. Niederschlagswasser von Hofflächen, Stellplätzen usw. ist über durchlässige Gestaltung der Flächen oder breitflächig zu versickern.

E 7.4 Schutzgut Klima und Luft

Das geplante Wohnhaus gliedert sich im Westen an die bestehende Bebauung an. Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung durch die Wohnhäuser, ist lediglich ein kleinräumiger Eingriff in das Schutzgut Klima zu erwarten, der durch die geplante Eingrünung kompensiert wird.

E 7.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das geplante Wohnhaus gliedert sich im Westen an die bestehende Ortschaft Rohrbach an. Zudem wird nach Osten und Süden eine lockere Ortsrandbepflanzung aus Obstbäumen und Gehölzstrukturen aufgebaut. Die Ausgleichsfläche wird so gelegt, dass ein bestehender Gehölzbestand ergänzt wird.

E 7.6 Bewertung/Einstufung Ausgangszustand

Bereich Grünland/Ackerland

Durch die verdichtete Bauweise (auch im Hinblick auf das Schutzgut Boden) ist das Bauvorhaben in Kategorie I-Gebiet mit geringer Bedeutung, Typ A hoher Versiegelungsgrad eingestuft.

Faktor von 0,3-0,6 (landwirtschaftliche Nutzfläche) bzw. in Kategorie II-Gebiet mit mittlerer Bedeutung Typ A Faktor von 0,8-1,0.

Aufgrund der Anbindung an die bestehende Ortschaft, Versickerung Dachflächenwasser und Eingrünung wird für die landwirtschaftliche Nutzfläche ein Ausgleichsflächenfaktor von 0,45 gewählt.

Grünland überplant/Neuversiegelung

Teil von Flurnummer 699 Gemarkung Rohrbach: $699\text{qm} \times 0,45 = 315\text{qm}$

Ergibt Ausgleichsflächenbedarf Flurnummer 100 gesamt 315qm

Lage Ausgleichsfläche siehe Planzeichnung A

Mönchsdeggingen/ Nördlingen, 13.10.2020

.....
Karin Bergdolt, 1. Bürgermeisterin Gemeinde Mönchsdeggingen

.....
Susanne Moser-Knoll, Dipl.-Ing. (Univ.) Architektin, Stadtplanerin
Moser + Ziegelbauer, Architektur und Städtebau GmbH, Nördlingen

.....
Cornelia Sing, Dipl.- Ing. (FH) Landschaftsplanung, Meitingen

smk/cs/je

moenchsdeggingen\bp\rohrbach\einbezug fl_nr 100\20201013 moenchsdeggingen einbezugssatzung rorbach ost.doc