

GEMEINDE WECHINGEN
LANDKREIS DONAU-RIES

EINBEZUGSSATZUNG
„SPECKBRODI NORDWEST“



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



CLAUDIA BRASSLER
DIPL.-ING. (FH)
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UND UMWELTPLANUNG
AM GÄNSFLECKENWEG 1
86688 GANSHEIM

14. OKTOBER 2020

Gemeinde Wechingen

vertreten durch

1. Bürgermeister Klaus Schmidt
Im Unterdorf 4
86759 Wechingen

Vorhaben:

Einbezugssatzung „Speckbrodi Nordwest“

Entwurf vom 14.10.2020

Verfasser:

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

Claudia Braßler
Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitektur und Umweltplanung
Am Gänsfleckenweg 1
86688 Gansheim
T: 09097/1736
claudia@brassler.eu

Präambel

Die Gemeinde Wechingen 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 „Speckbrodi Nordwest“** in Wechingen, OT Speckbrodi.

A Festsetzungen durch Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung Einbezugssatzung – zeichnerische Festsetzungen - Plan A M 1:500,
Festsetzungen durch Planzeichen.

B Textliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die in Teil A Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücke für einen Teil von Fl. Nr. 1218, Gemarkung Holzkirchen.

Die Planzeichnung mit Festsetzungen ist Bestandteil dieser Einbezugssatzung.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2.1 Grundflächenzahl GRZ

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

§ 2.2 Baugrenzen

Wohngebäude sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen zulässig.

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

§ 2.3 Zulässige Geschoße - Hauptgebäude

Für das Hauptgebäude sind zwei Vollgeschosse zulässig.

§ 2.4 Wandhöhe

Die Wandhöhe des Hauptgebäudes an der Traufseite darf höchstens 4,50 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 4,25 m betragen, gemessen von OK RFB EG bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.

Die Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoß darf höchstens bei 411,07 ü. NN liegen, dies entspricht 0,60 m über der Höhe des HQ100 (410,47 ü. NN).

§ 2.5 Dachform und Dachneigung

Für Haupt- und Nebengebäude wird ein Satteldach, Dachneigung 42° - 50°, festgesetzt.

§ 2.6 Ausgleich Retentionsraum

Durch die Baumaßnahme gehen 677 m³ Retentionsraum verloren. Dementsprechend ist mindestens die Kubatur auf den Flurnr. 906 und 947, Gemarkung Holzkirchen auszugleichen.

§ 2.7 Regenwassernutzung

Ein Teil des Regenwassers wird in einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser verwendet.

§ 3 Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen gemäß Naturschutzgesetz

- Umwandlung des mäßig artenreichen Grünlandes mit spärlichem Wiesenknopfvorkommen in ein mäßig feuchtes, artenreiches Extensivgrünland mit flächigem Vorkommen des Wiesenknopfes (**A 1**)

Lage der Ausgleichs-Maßnahme A1:

Gemeinde: Wechingen, Gemarkung: Holzkirchen, Flurstück: 906 in Teilbereichen, Größe: ca. 2100 m²
genaue Lage s. Plan Nr. 4

Zunächst Bodenabtrag gemäß Maßnahmenblatt R 1
danach auflockern der Selbstbegrünung; sofern unerwünschte Arten sich angesiedelt haben, diese Flächen umpflügen und einebnen

Einsaat:

2-malige Mahdgutübertragung Ende Mai/Anfang Juni und im September von einer geeigneten Spenderfläche der Pfäfflinger Wiese in Absprache mit der Schutzgemeinschaft Wemdinger Ried und der UNB

Sollten Wiesenvögel auf der Flurnr. 906 oder in deren unmittelbaren Nachbarschaft brüten, so ist die Mahdgutübertragung erst nach dem Flüge-Werden der Wiesenvögel möglich.

Sofern das Mahdgut nicht über ausreichend Wiesenknopfvorkommen verfügt, sind dem Mahdgut Wiesenknopfsamen (regionales Saatgut) beizumischen.

Pflege:

Fertigstellungspflege im 1. Jahr: direkt nach der Ansaat ggf. wässern

Ggf. sind im ersten Jahr zur Bekämpfung unerwünschter Aufwüchse wie Disteln und Ampfer bis zu 2 Schröpschnitte ohne Schnittzeitpunktaufgabe auf eine Höhe von 5 cm nötig.

2-schürige Mahd mit 1. Schnitt bis Anfang Juni und 2. Schnitt ab Mitte September mit reduzierter Mahdgeschwindigkeit; Mahd nicht von außen nach innen. Schnittgut nach dem Trocknen auf der Fläche entfernen. Mahd wenn möglich mit dem Balkenmäher in einer Höhe von 7 - 8 cm. Für die Mahd sind leichte Maschinen einzusetzen.

Sind Bodenbrüter auf der Fläche, so ist der Mahdzeitpunkt an den Zeitpunkt anzupassen, an dem die Jungvögel die Fläche verlassen haben.

Es sind keine chemische Düngung, keine Herbizide und keine Pestizide erlaubt, ebenso keine Flächenbearbeitungen zwischen dem 1. und 2. Schnitt. Eine Düngung mit Festmist ist in Absprache mit der Schutzgemeinschaft Wemdinger Ried und der UNB möglich. Walzen nur bis zum 15.2.. Die Flächen dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

Altgrasstreifen:

Auf jährlich alternierenden Flächen sind 10 % der Ausgleichsfläche erst Anfang Juni des Folgejahres mit der 1. Mahd des frischen Grünlandes zu mähen. Das Schnittgut ist wegen der Vermeidung des Nährstoffeintrags abzufahren.

Zeitpunkt der Einsaat:

nach Schaffung des Retentionsraums R 1; Ende Mai/Anfang Juni 2021

- Umwandlung des mäßig artenreichen Grünlandes mit spärlichem Wiesenknopfvorkommen in eine feuchte Hochstaudenflur mit Übergang zur Streuwiese mit möglichst flächigem Vorkommen des Wiesenknopfes (**A 2**)

Lage der Ausgleichs-Maßnahme A2:

Gemeinde: Wechingen, Gemarkung: Holzkirchen, Flurstück: 947 in Teilbereichen, Größe: ca. 875 m²
genaue Lage s. Plan Nr. 4

Zunächst Bodenabtrag gemäß Maßnahmenblatt R 2

danach auflockern der Selbstbegrünung; sofern unerwünschte Arten sich angesiedelt haben, diese Flächen umpflügen und einebnen

Einsaat:

2-malige Mahdgutübertragung Ende Mai/Anfang Juni und im September von einer geeigneten Spenderfläche der Pfäfflinger Wiese in Absprache mit der Schutzgemeinschaft Wemdinger Ried und der Naturschutzbehörde

Sollten Wiesenvögel auf der Flurnr. 906 oder in deren unmittelbaren Nachbarschaft brüten, so ist die Mahdgutübertragung erst nach dem Flügel-Werden der Wiesenvögel möglich.

Sofern das Mahdgut nicht über ausreichend Wiesenknopfvorkommen verfügt, sind dem Mahdgut in den höher liegenden Bereichen Wiesenknopfsamen (regionales Saatgut) beizumischen.

Pflege:

Fertigstellungspflege im 1. Jahr: direkt nach der Ansaat ggf. wässern

Ggf. sind im ersten Jahr zur Bekämpfung unerwünschter Aufwüchse wie Disteln und Ampfer bis zu 2 Schröpschnitte ohne Schnittzeitpunktaufgabe auf eine Höhe von 5 cm nötig.

Hochstaudenflur alle 3 Jahre mit dem Balkenmäher Anfang Februar (möglichst bei Frost) mähen mit Mahdgutabtransport nach der Trocknung; Mahd auf der Hälfte der Fläche erst im Folgejahr.

Aufkommende Gehölze bei der Mahd massiv zurückschneiden.

Streuwiesenbereiche einmalig im Jahr im September mähen mit reduzierter Mahdgeschwindigkeit; Mahd nicht von außen nach innen. Für die Mahd sind leichte Maschinen einzusetzen. Schnittgut nach dem Trocknen auf der Fläche entfernen. Mahd wenn möglich mit dem Balkenmäher in einer Höhe von 7 - 8 cm.

Es sind keine chemische Düngung, keine Herbizide und keine Pestizide erlaubt. Eine Düngung mit Festmist ist in Absprache mit der Schutzgemeinschaft Wemdinger Ried und der UNB möglich. Walzen nur bis zum 15.2.

Die Flächen dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

Zeitpunkt der Einsaat:

nach Schaffung des Retentionsraums R 2; Ende Mai/Anfang Juni 2021

Ausgleichsmaßnahmen gemäß Wasserhaushaltsgesetz zur Schaffung von neuem Retentionsraum

- Abschieben des Oberbodens auf einer Fläche von 2100 m² (entspricht der Fläche A 1) mit einer randlichen Böschungsneigung von 1:8 auf eine max. Tiefe von 0,3 m auf Teilbereichen der Flurnr. 906, Gemarkung Holzkirchen; (**R 1**)

Lage des Retentionsraums R1:

Gemeinde: Wechingen, Gemarkung: Holzkirchen, Flurstück: 906 in Teilbereichen, Größe: ca. 2100 m²
genaue Lage s. Plan Nr. 4

Vor dem Bodenabtrag ist die Fläche in Anlehnung an den Plan Nr. 4 (Wiesenknopfkartierung) durch die Schutzgemeinschaft Wemdinger Ried abzustecken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bereiche mit häufigem Vorkommen des Wiesenknopfes von dem Bodenabtrag verschont bleiben. Die Flächen des Bodenabtrags müssen mind. 2 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten.

Die Böschungen sind auf 3 m Breite mit einer Böschungsneigung ca. 1:8 auszugestalten. Dabei sollte die Neigung durchaus variieren, solange die Bewirtschaftung noch möglich ist.

Die Tiefe der Bodenmulde sollte 0,3 m betragen, kann aber auch in der Fläche leicht variieren.

Sollten die für den Bodenabtrag geeigneten Flächen kleiner als die prognostizierten 2100 m² sein, so müssen Bereiche tiefer als 0,3 m ausgegraben werden, um den nötigen Retentionsraum von insgesamt mind. 677 m³ zu gewährleisten.

Am Ende müssen aber auf der Flur 947 und 906 zusammen mind. 677 m³ neu geschaffen worden sein.

Die Fläche wird direkt nach dem Auskoffern der Selbstbegrünung überlassen und später gemäß Maßnahmenbeschreibung A 1 eingesät.

Zeitpunkt der Realisierung:

vor Mitte Febr. vor Beginn des Hausbaus; nach der Schaffung von R 2

- Abschieben des Oberbodens auf einer Fläche von 875 m² (entspricht der Fläche A 2) mit einer randlichen Böschungsneigung von ca. 1:10 – 1:25 auf eine max. Tiefe von 0,4 m (**R 2**)

Lage des Retentionsraums R2:

Gemeinde: Wechingen, Gemarkung: Holzkirchen, Flurstück: 947 in Teilbereichen, Größe: ca. 875 m²
genaue Lage s. Plan Nr. 4

Die Flächen müssen mind. 2 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten sowie die Hochstaudenfluren verschonen.

Die Böschungen sind mit einer Böschungsneigung ca. 1:10 – 1:25 auszugestalten. Dabei sollte die Neigung durchaus variieren, so dass die Bewirtschaftung noch möglich ist.

Die Tiefe der Bodenmulde orientiert sich an der vorhandenen Topografie, wobei bei den Hochstauden ca. 0,4 m tief eingegraben wird, um diesen feuchten Bereich auszudehnen. Ab hier steigt das Gelände langsam bis zu der Grundstücksgrenze im Norden und Osten (mit 2 m Abstand zur Grenze) kontinuierlich an.

Am Ende muss das neugeschaffene Volumen R 2 auf der Flur 947 erfasst werden, damit dies bei der Volumengestaltung von R 1 berücksichtigt werden kann.

s. auch die Hinweise zum Auskoffern in Kap. 5.3. des Umweltberichtes.

Die Fläche wird direkt nach dem Auskoffern der Selbstbegrünung überlassen und später gemäß Maßnahmenbeschreibung A 2 eingesät.

Zeitpunkt der Realisierung:

vor Mitte Febr. vor Beginn des Hausbaus; vor Schaffung von R 1

Hinweis zum Vorgehen des Auskofferns:

Es wird zunächst der Retentionsraum R 2 auf der Flurnr. 947 gemäß der Maßnahmenbeschreibung geschaffen. Das real ausgekofferte Volumen bemisst sich aus der Anzahl der abgefahrenen LKW-Ladungen x Ladevolumen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich durch die Bodenlockerung das Volumen um ca. 30 % erhöht, d. h. es müssen nicht mind. 677 m³ Erde abgefahren werden, sondern mind. ca. 880 m³. Sobald das geschaffenen Retentionsvolumen R 2 geschaffen wurde, wird dieses ermittelt und überprüft, ob das Volumen für R 1 gemäß der Planung passt oder angepasst werden muss, damit die Gesamtbilanz passt. Die Anpassung würde in der Form erfolgen, dass bei einem zu groß bemessenem R 1 die Tiefe reduziert wird, bei einem zu gering bemessenem R 1 wird die Abgrabung tiefer oder es werden einzelne Vertiefungen/Mulden innerhalb der flächigen Vertiefung angelegt. Die Bauherren sind für die reale Volumenermittlung verantwortlich. Es wird dringend empfohlen, mit einem Sicherheitsfaktor zu arbeiten, damit auch tatsächlich mind. 677 m³ neu geschaffen wurden. Der Nachweis erfolgt gemäß einer Vereinbarung zwischen dem LRA Donau-Ries Wasserrecht und den Bauherren.

Weitere Maßnahmen

Fällung und Verpflanzung der beiden Obstbäume V 1

- Die beiden Bäume (Apfel und Birne), die gefällt bzw. verpflanzt werden müssen (s. Plan A), dürfen nur außerhalb der Vogel-Brutzeit gefällt bzw. verpflanzt werden, d. h. zwischen dem 1.10. und 28.2..
- Vor der Verpflanzung des Apfelbaums muss dieser fachgerecht und mehr als üblich zurückgeschnitten werden.
- Außerdem muss vor dem Verpflanzen vor dem Winterschlaf der Fledermäuse im Oktober bei trockenem und warmem Wetter durch Kontrolle der Höhlen dafür gesorgt werden, dass bei der Verpflanzung keine Fledermäuse die Höhle als Schlafplatz nutzen. Andernfalls muss die Höhle/n zu diesem Zeitpunkt mit einem Einwegverschluss abgedeckt werden. Dazu eignet sich z. B. das Anbringen einer eng anliegenden Folie unter und seitlich des Höhleneingangs (z. B. mit Tackern) und einer Folie über der Höhle, welche nur leicht anliegt und nach unten offen ist. Die Höhlenabdeckung ist nach dem Verpflanzen noch am gleichen Tag wieder zu öffnen.
- Der neue Pflanzbereich für den Apfelbaum ist dem Plan Nr. 6 zu entnehmen. Dabei ist darauf zu achten, dass der Baum mind. 8 m vom westlich und östlich bestehenden Baum innerhalb des angegebenen Korridors entfernt steht. Dabei ist die Lage der geplanten Leitung zu bedenken. Hierzu ist ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten.

Anpflanzung von 2 einheimischen Laubbäumen G1

Genauere Lage siehe Abb. 1, im Westen des Flurstücks 1218

Maßnahmenbeschreibung:

Arten:

Apfelbaum (*Malus sylvestris*) in regionaltypischer Sorte

Birne (*Pyrus pyraeaster*) in regionaltypischer Sorte

Kirsche (*Prunus avium*) in regionaltypischer Sorte

Walnuß (*Juglans regia*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Silberweide (*Salix alba*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Daraus sind mind. 2 Arten zu wählen.

Pflanzqualität:

autochtones Pflanzmaterial

Hochstamm 2xv, StU 10-12

Pflanzschema:

Der Pflanzabstand muss zu der westlichen Grundstücksgrenze mind. 2 m betragen und untereinander bzw. zu den vorhandenen Bäumen mind. 8 m. Die Pflanzung erfolgt innerhalb des in der Satzung (s. Abb. 1) dargestellten 3 m breiten Korridors. Zur Sicherung des Hochstamms sind je 2 Senkrechtpfähle zu verwenden.

Pflege:

Schnittmaßnahmen nicht in der Zeit vom 1.3. – 30.9.

Es sind keine Düngung, keine Herbizide und keine Pestizide erlaubt.

Herstellungspflege im 1. Jahr mit ausreichender Wässerung bei Trockenheit

Entwicklungspflege im 2. und 3. Jahr

Unterhaltungspflege:

Habitusgerechte Schnittmaßnahmen bei Obstbäumen, Schnittgut entfernen.

Sollte ein Baum abgängig sein, so ist er gleichartig und gleichwertig in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die Maßnahme muss für den Zeitraum des Eingriffs als einheimischer Laubbaum erhalten werden.

Umwandlung des mäßig artenreichen Grünlandes mit Wiesenknopfvorkommen in ein artenreiches Extensivgrünland mit flächigem Vorkommen des Wiesenknopfes – E1

Lage der Ersatz-Maßnahme:

Gemeinde: Wechingen, Gemarkung: Holzkirchen, Flurstück: 906 in Teilbereichen, Größe: ca. 1865 m², genaue Lage siehe Plan Nr. 4

Pflege:

2-schürige Mahd mit 1. Schnitt bis Anfang Juni und 2. Schnitt ab Mitte September mit reduzierter Geschwindigkeit im Zusammenhang mit der Fläche A 1; Mahd nicht von außen nach innen. Schnittgut nach dem Trocknen auf der Fläche entfernen. Mahd wenn möglich mit dem Balkenmäher in einer Höhe von 7 - 8 cm. Für die Mahd sind leichte Maschinen einzusetzen. Sind Bodenbrüter auf der Fläche, so ist der Mahdzeitpunkt an den Zeitpunkt anzupassen, an dem die Jungvögel die Fläche verlassen haben. Es sind keine chemische Düngung, keine Herbizide und keine Pestizide erlaubt ebenso keine Flächenbearbeitungen zwischen dem 1. und 2. Schnitt. Eine Düngung mit Festmist ist in Absprache mit der Schutzgemeinschaft Wemdinger Ried und der UNB möglich. Walzen nur bis zum 15.2. Die Flächen dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

Zeitpunkt des Pflegebeginns:

nach Anlage der Fläche A 1; Ende Mai/Anfang Juni 2021

Monitoring

Die Gemeinde überwacht die Ausführung und Funktionsfähigkeit der naturschutzfachlichen Festsetzungen.

Das Monitoring umfasst:

- Kontrolle der Baumanpflanzungen G 1 inkl. des Anwuchserfolges und alle 5 Jahre der Erhaltung
- Kontrolle der Anlage der Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 sowie des Ersatzlebensraums E 1 sowie alle 5 Jahre deren Entwicklungszustand. Sollte dieser nicht den Vorgaben des Entwicklungsziels entsprechen, so sind in Absprache mit der Schutzgemeinschaft Wemdinger Ried und der UNB die Maßnahmen richtig umzusetzen oder anzupassen.

§ 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
Wechingen, den

Klaus Schmidt,
1. Bürgermeister Gemeinde Wechingen

C Hinweise

C 1 Altlasten

Aufgrund des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wechingen 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

D-7-7129-0276 Siedlung der Bronzezeit;
Quelle: Bayern-Atlas mit Denkmaldaten, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stand 06.08.2020 (siehe Plan Nr. 1)

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, Pflögstr. 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 schadloße 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 Niederschlagswassers 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 Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) unentgeltlich zu dulden.

ENTWURF

D Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Wechingen hat in der Sitzung vom gemäß § 34 BauGB Abs 4 Nr. 3 BauGB die Aufstellung der Einbezugssatzung „Speckbrodi Nordwest“ 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.

Wechingen, den

Klaus Schmidt,
1. Bürgermeister Gemeinde Wechingen

Ausgefertigt
Wechingen, den

Klaus Schmidt,
1. Bürgermeister Gemeinde Wechingen

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.

Wechingen, den

Klaus Schmidt,
1. Bürgermeister Gemeinde Wechingen

E BEGRÜNDUNG

E 1 Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

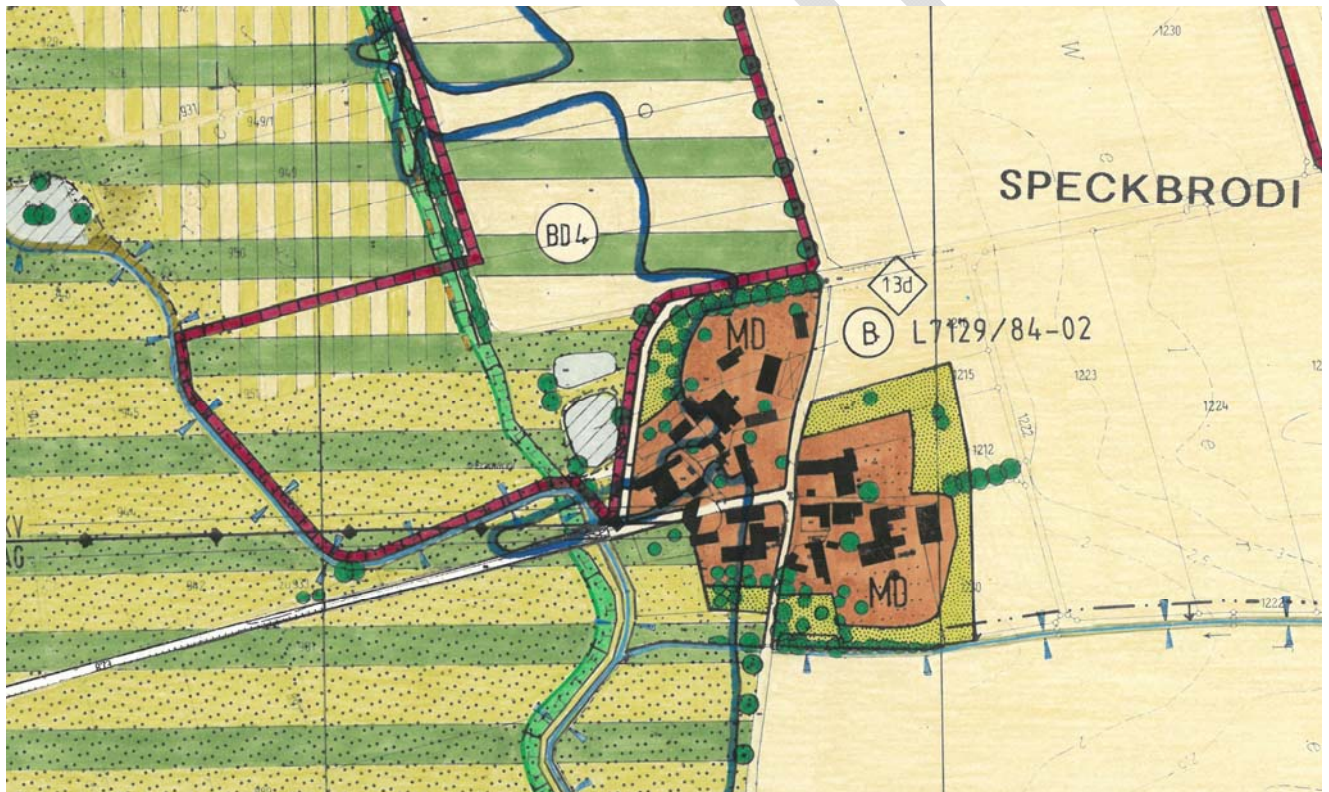
Der Gemeinde Wechingen liegt für die Flurnummer 1218 Gemarkung Holzkirchen ein Antrag auf Bebauung vor.

Um den Bereich entsprechend städtebaulich zu ordnen, hat der Gemeinderat Wechingen in seiner Sitzung vom den Beschluss zur Aufstellung der Einbezugssatzung „Speckbrodi Nordwest“ gefasst.

E 2 Flächennutzungsplan

Der Bereich der Einbezugssatzung „Speckbrodi Nordwest“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Einzelbäumen/Baumreihen 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 „Speckbrodi Nordwest“ 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. (siehe Plan Nr. 1)

E 3 Lage, Topografie und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das geplante Wohnhaus liegt am nordwestlichen Ortsrand von Speckbrodi. Im Süden und Osten grenzt der Altort an, im Westen und Norden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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

Die nördliche und westliche Grenze bilden den neuen Ortsrand.

Der Geltungsbereich der Einbezugssatzung liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wörnitz. Um ein vor Hochwasser geschütztes Baugelände zu schaffen, sollen große Teile des Geländes innerhalb des Geltungsbereichs aufgefüllt werden. Dieser dann fehlende Retentionsraum soll an anderer Stelle in mindestens der gleichen Größenordnung ausgeglichen werden.

E 4 Flächenbilanz

| | |
|---|---------------------|
| Räumlicher Geltungsbereich Einbezugssatzung gesamt: | 1761 m ² |
| davon Bauflächen | 345 m ² |

E 5 Erschließung

Verkehr

Die Erschließung erfolgt vom westlich 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 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.

Wechingen/ Nördlingen, 14.10.2020

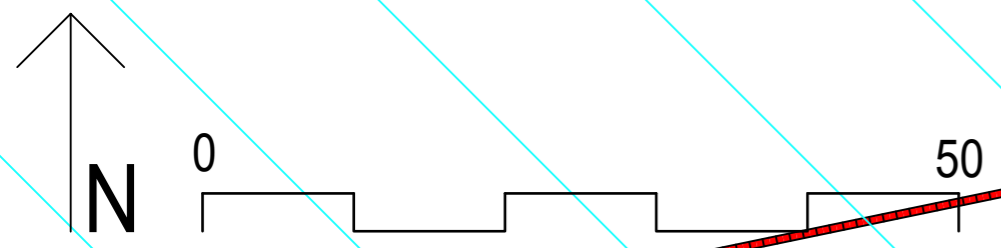
.....
Klaus Schmidt, 1. Bürgermeister Gemeinde Wechingen

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

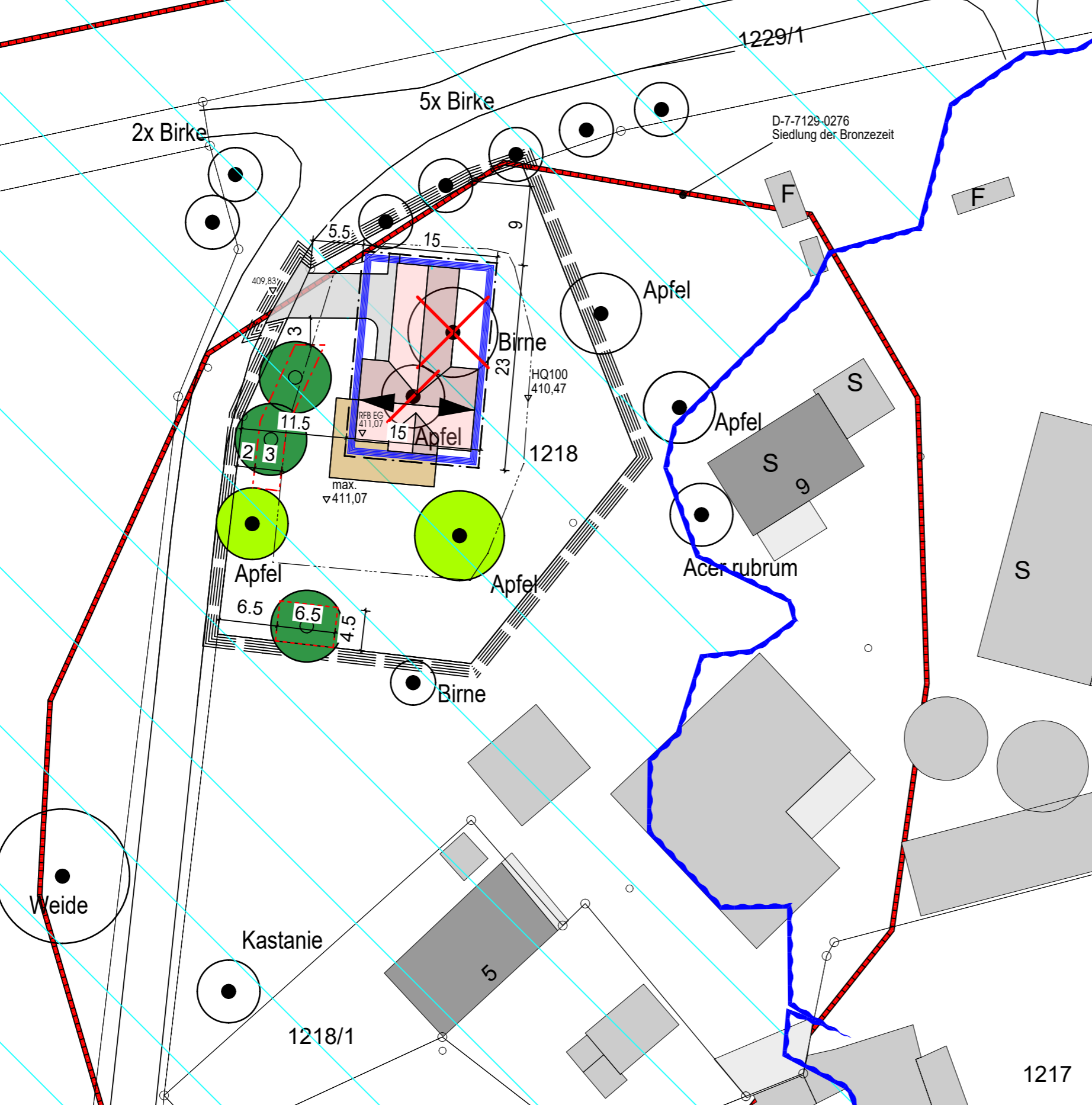
.....
Claudia Braßler, Dipl. Ing. (FH),
Landschaftsarchitektur und Umweltplanung, Gansheim

smk/cb/je

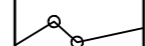
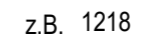
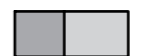
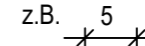
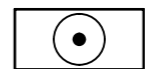
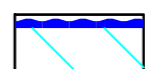

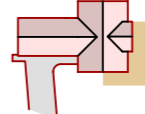
wechingen\bp\lot speckbrodi\einbezug wagner\20201014 wech ot speckbrodi einbezug satzung speckbrodi nordwest.doc



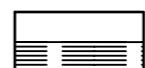

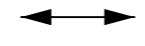
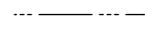
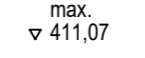
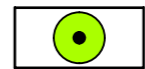





D-7-7129-0452
Mesolithische Freilandstation;
Siedlung des Neolithikums,
der Bronzezeit und der Urnenfelderzeit;
Brandgräber der Urnenfelderzeit.



Hinweise

-  Flurstücksgrenze
-  z.B. 1218 bestehende Flurnummern
-  Gebäude Bestand - außerhalb des Geltungsbereichs der Einbezugsatzung
-  z.B. 5 Maßzahlen in Meter
-  Laubbaum Bestand - außerhalb des Geltungsbereichs der Einbezugsatzung
-  festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Wörnitz
-  Umgrenzung Bodendenkmal lt. BfD mit Beschreibung
-  Vorschlag Gebäude mit Zuwegung/Terrasse

Festsetzungen durch Planzeichen

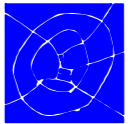
-  Grenze Einbezugsatzung
-  Baugrenze
-  Firstrichtung Hauptgebäude
-  Höhenlinie für Geländeauffüllung auf 410,47 (HQ100)
-  max. 411,07 maximale Höhe Geländeauffüllung
-  Obstbaum Bestand - dauernd zu unterhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen
-  Fällung
-  Verpflanzung
-  Korridor für den zu verpflanzenden Apfelbaum V1
-  Korridor für Anpflanzungen G1
-  Baum zu pflanzen, Lage im Korridor frei wählbar (G1)

Einbezugsatzung - zeichnerische Festsetzungen Plan A

Vorhaben:
Einbezugsatzung "Speckbrodi Nordwest"

Bauherr:
Gemeinde Wechingen
Bürgermeister Klaus Schmidt
Im Unterdorf 4
86759 Wechingen

Planverfasser:
MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH



SUSANNE MOSER-AYOLL
DIPLOM-INGENIEURIN UNIV.
ARCHITECTIN
STADTPLANERIN

ANTON ZIEGELBAUER
DIPLOM-INGENIEUR (FH)
ARCHITECT BDA
STADTPLANER

Claudia Brassler
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur und Umweltplanung
Am Gänsefleckenweg 1, 86688 Gansheim
Tel. 09097/1736 E-mail: claudia@brassler.eu



Natur
erleben
gestalten
bewerten

M 1:500
23.09.2020

H/B = 297 / 420 (0.12m²)