



VORHABEN:

EINBEZUGSSATZUNG
„UNTERER
WANNENBERG“

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FL.-NR. 474 (TF) GEMARKUNG HARBURG

ENTWURF VOM 04.07.2019
ZULETZT GEÄNDERT AM 24.10.2019

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

A BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Für Fl.-Nr. 474, Gemarkung Harburg, wurde bei der Stadt ein Antrag für eine Nutzungsänderung gestellt. Die Fläche soll einer geordneten Nachverdichtung zugeführt werden. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Harburg im Außenbereich.

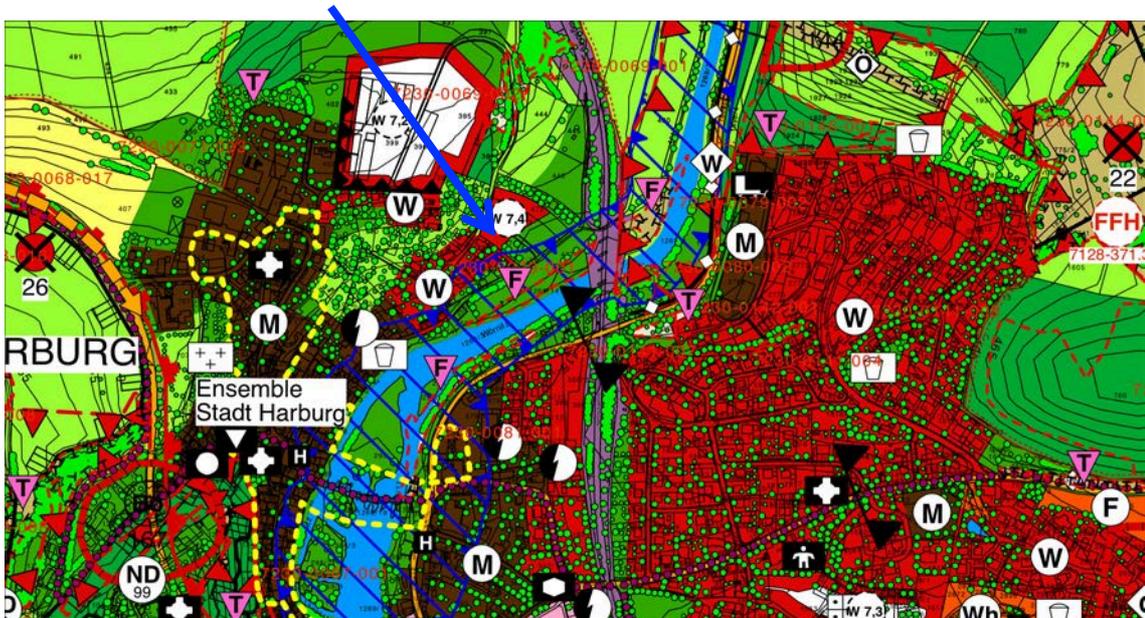
Lageplan 1, Übersichtsplan (Maßstab 1:10.000)



2 Planungsrechtliche Situation

Die Flächen der Satzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Teil der „Wohnbaufläche – Planung W 7,4 Bauflächen“ und „Grünfläche“ dargestellt.

Die vorgesehene Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach §34 Abs.4 Satz1 Nr.2 und 3 BauGB sind erfüllt:

1. Die durch die Satzung einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter. Weiterhin sind keine Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Es werden lediglich Festsetzungen zu Bauweise und Höhenlage getroffen. Ansonsten werden Vorhaben nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

3.1 Bauweise, Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist es, den vorhandenen Charakter des Siedlungsgebildes zu bewahren. Dazu müssen sich neue Gebäude in die Umgebung einfügen. Für den Geltungsbereich sind Wohngebäude mit Garage und Nebengebäude zulässig. Auf dem noch nicht überbauten Bereich soll die Ausdehnung der Baukörper und die Art der Nutzung auf eine ortstypische Dimension begrenzt werden. Eine Bebauung ist daher nur auf der als Wohnbaufläche gekennzeichneten Fläche zulässig.

3.2 Höhenlage

Die Höhenlage muss den Geländebeziehungen angepasst werden.

4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der neuen Gebäude wird nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und orientiert sich an der Umgebung.

5 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese für eine ländliche Lage üblichen Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts zu dulden. Dies gilt auch für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

6 Altlasten / Archäologische Funde / Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

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

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale verzeichnet.¹

Werden bei Bauarbeiten archäologische Funde angetroffen, so sind diese bei der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen (Meldepflicht von Bodenfunden, Art. 8 BayDschG).

¹Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 16.05.2019

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Fläche ist über die Straße „Am Unteren Wannenberg“ erreichbar.

Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung werden vor Baubeginn im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung gesichert.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.

Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

8 Belange des Brandschutzes

Da das Grundstück am Ortsrand liegt, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz erfolgt. Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen des Vorhabens genauer zu klären. Auf einschlägige Vorgaben wird in der Satzung hingewiesen.

9 Wasserwirtschaftliche Belange

Hochwasserereignisse/Grundwasser/Schichtenwasser

Das Plangebiet grenzt an das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Wörrnitz und dessen z.T. deckungsgleiche Hochwassergefahrenfläche HQ100. Dadurch kann es bei Hochwasserereignissen zu Überschwemmungen und hoch anstehendem Grundwasser kommen.

Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude und Keller gegen Auftrieb/Durchfeuchtung zu sichern sind (z.B. Anpassung vom Gelände am Gebäude, wasserdichte Wanne, Auftriebssicherung, etc.). Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzunehmen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Drainagen (z.B. durch Anpflanzungen) ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

Niederschlagswasserbeseitigung

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 Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwärmesondenanlage

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 ist von einem privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchzuführen.

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

10 Landschaft und Grünordnung

Das Plangebiet wird den nördlichen Ortsrand abrunden. Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild erfährt durch das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung, da die Ansicht von Harburg in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist.

Südöstlich und nordwestlich der Baufläche wird private Grünfläche festgelegt. Die Ausgleichsfläche und Bepflanzung ist im Rahmen einer Freiflächengestaltungsplanung zu definieren und dinglich zu sichern.

11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch eine Einbezugssatzung entsteht eine rechtsbegründende Wirkung bzw. neues Baurecht, das der Abwägung nach §1a BauGB zugänglich gemacht werden muss. Für dieses Grundstück ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach §1a BauGB durchzuführen.

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen; 2. erweiterte Auflage Januar 2003).

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor:

Eingriffstyp A = Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung: intensiv genutzte Grünfläche
Hierdurch wird der Kompensationsfaktor im Bereich von 0,3 – 0,6 eingestuft.

Gewählt wird der **Faktor 0,4** aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme/ Versiegelung und des überwiegenden Anteils der Grünflächen.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:

Die **Eingriffsfläche** beträgt 703m² (gemischte Baufläche).
Die Eingriffsfläche multipliziert mit Faktor 0,4 ergibt **281m² Ausgleichsfläche**.

Ausgleichsmaßnahme privat:

Die **Umsetzung** der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf einer Teilfläche von **Fl. Nr. 474, Gemarkung Harburg**.

Dies ist zwischen Bauherr und Stadt vertraglich zu regeln. Des Weiteren ist die Ausgleichsfläche grundbuchrechtlich entsprechend zu sichern.

Lageplan 2, Bestand (M 1:1000)



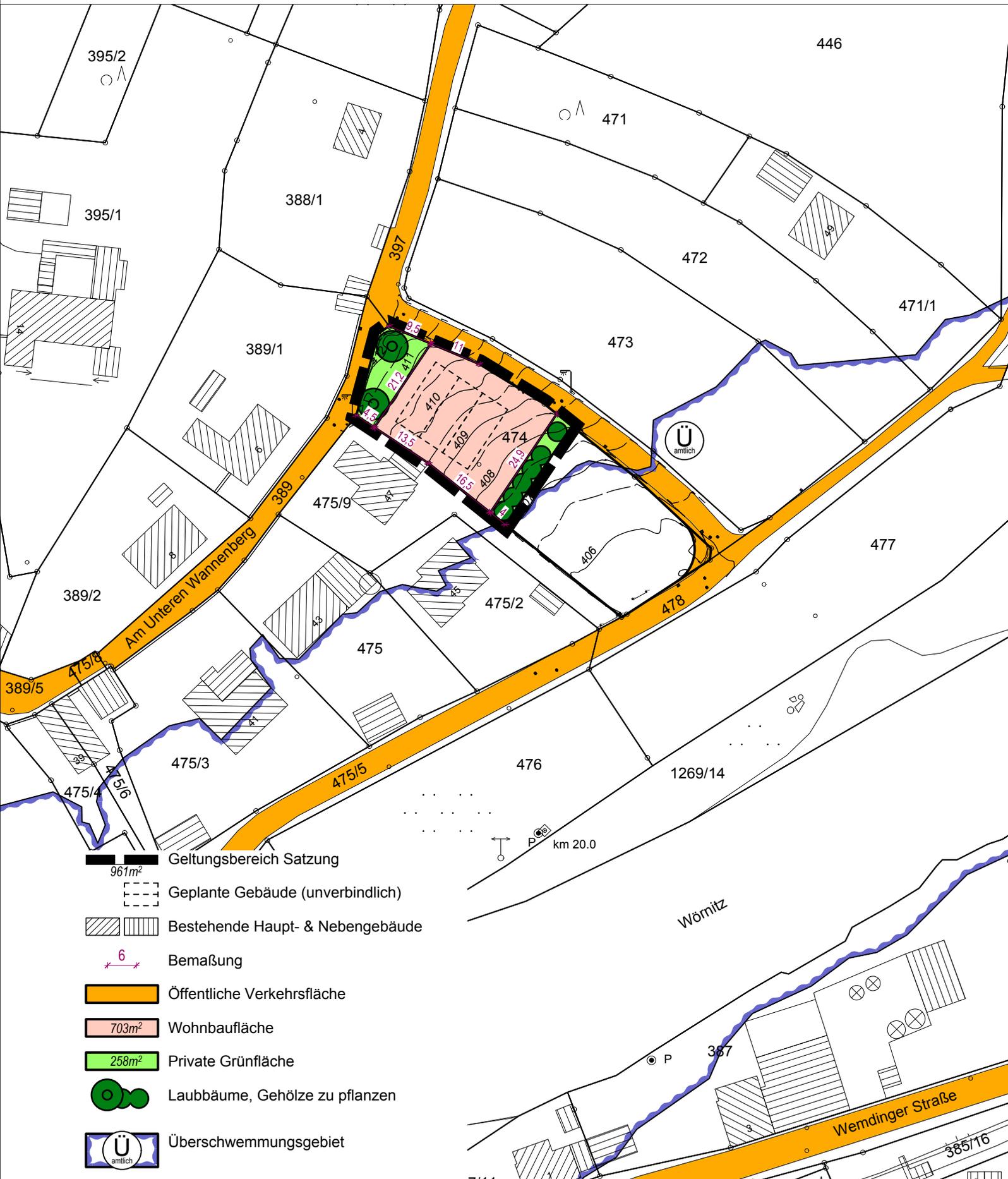
Herkunft der Grundlagen: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2018



Lageplan 3, Planzeichnung (M 1:1000)



Herkunft der Grundlagen: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2018



- Geltungsbereich Satzung
- Geplante Gebäude (unverbindlich)
- Bestehende Haupt- & Nebengebäude
- Bemaßung
- Öffentliche Verkehrsfläche
- 703m² Wohnbaufläche
- 258m² Private Grünfläche
- Laubbäume, Gehölze zu pflanzen
- Überschwemmungsgebiet

B EINBEZUGSSATZUNG

Die Stadt Harburg, Landkreis Donau-Ries, erlässt aufgrund des **Art.23 GO** (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern) i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §1 Abs.38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) und gemäß **§34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 des BauGB** (Baugesetzbuch) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), folgende Einbezugssatzung für das Gebiet „Unterer Wannenberg“.

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den aus dem beigefügten Lageplan 3 (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan 3 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß §1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach §30 BauGB.

§ 3 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristisch-dörflichen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zahl der Geschosse wird auf drei (III=U+I+D) beschränkt. Dabei muss das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen. Zusätzlich ist talseitig ein Untergeschoss als Vollgeschoss erlaubt.

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe nachfolgender Punkt Höhenlage) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf bei Wohngebäuden höchstens 4,6m betragen.

Höhenlage: Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (EG-RFB) ist der untere Bezugspunkt und darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,5m über dem natürlichen Gelände liegen.

Bauweise: Gebäude sind nur innerhalb der Wohnbaufläche zulässig.

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO.

Die Versiegelung aller notwendigen Stellplätze und Garagenzufahrten ist in versickerungsfähiger Bauweise wie z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Fuge, Rasengitterstein, Kies etc. auszuführen.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der Dächer:

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 34° bis 52°.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,6m zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 0,6m.

Dacheindeckungen für Wohngebäude sind in roten oder rotbraunen Tönen zulässig.

Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

Kniestöcke sind zugelassen und ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50% der Gesamtlänge des Gebäudes jedoch maximal 5m Einzelbreite nicht überschreiten.

Bei Giebelgauben (Satteldachgauben) ist eine Dachneigung von 34° bis 48° einzubehalten. Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Tiefe von 2m zulässig.

Für untergeordnete Nebengebäude bis 75m³, Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind zusätzlich Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 22° erlaubt.

Einfriedungen sind im Bereich der privaten Grünfläche in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 1,2m Höhe ohne Sockel und mit mindestens 15 cm Bodenabstand zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig.

§ 6 Belange des Brandschutzes

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Die Zufahrt ist für Feuerwehrfahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht sicherzustellen. DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken gilt als Grundlage für die Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr.

§ 7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Grünordnung

7.1 Ausgleichsfläche

Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 474, Gemarkung Harburg festgesetzt. Die Festsetzung/Umsetzung der Maßnahmen ist vertraglich zwischen Bauherr und Stadt zu regeln. Die Ausgleichsfläche ist darüber hinaus grundbuchrechtlich zu sichern.

§ 8 Freiflächengestaltungsplan

Für das Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den überschlägig ermittelten Kosten für die naturschutzfachlichen Maßnahmen vorzulegen.

§ 9 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Harburg, den

.....
Wolfgang Kilian, 1. Bürgermeister

(Siegel)

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Harburg hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **07.06.2018** beschlossen, die Einbezugssatzung „Unterer Wannenberg“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **14.06.2019 im Mitteilungsblatt Nr. 24** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Die Einbezugssatzung mit Lageplan in der Fassung vom **04.07.2019** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **22.07.2019 bis einschließlich 26.08.2019** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **12.07.2019 im Amtsblatt Nr. 28** ortsüblich bekanntgegeben und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Erneute Auslegung

Der Entwurf der Einbezugssatzung mit Lageplan in der Fassung vom **04.07.2019, zuletzt geändert am 24.10.2019** wurde gem. §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom bis **einschließlich** zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **im Amts- und Mitteilungsblatt Nr.** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4a Abs.3 BauGB durchgeführt.

4 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Harburg hat mit Beschluss vom die Einbezugssatzung „Unterer Wannenberg“ in der Fassung vom **04.07.2019 zuletzt geändert am** gem. §10 BauGB i.V.m. §34 Abs.4 Satz1 BauGB als Satzung beschlossen.

Harburg, den

.....
Wolfgang Kilian, 1. Bürgermeister

(Siegel)

5 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbezugssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Harburg, den

.....
Wolfgang Kilian, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Einbezugssatzung gem. §10 Abs.3 Satz4 BauGB in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Einbezugssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Harburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Harburg, den

.....
Wolfgang Kilian, 1. Bürgermeister

(Siegel)