

# Gemeinde Gachenbach OT Westerham

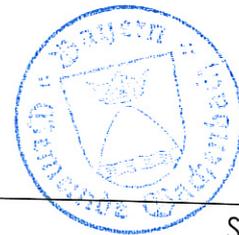
Landkreis Neuburg - Schrobenhausen



## Einbeziehungssatzung "Nußbaumstraße"

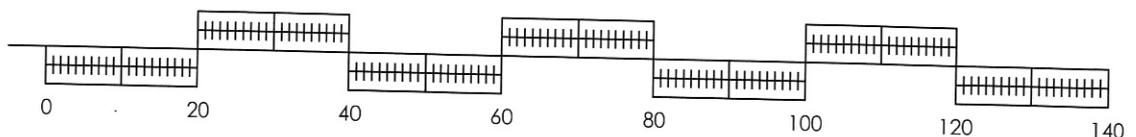
Planzeichnung, Satzungstext  
Fassung vom 28.04.2020

1. Bürgermeister, Herr Alfred Lengler



Siegel

M 1 : 1.000  
(m)



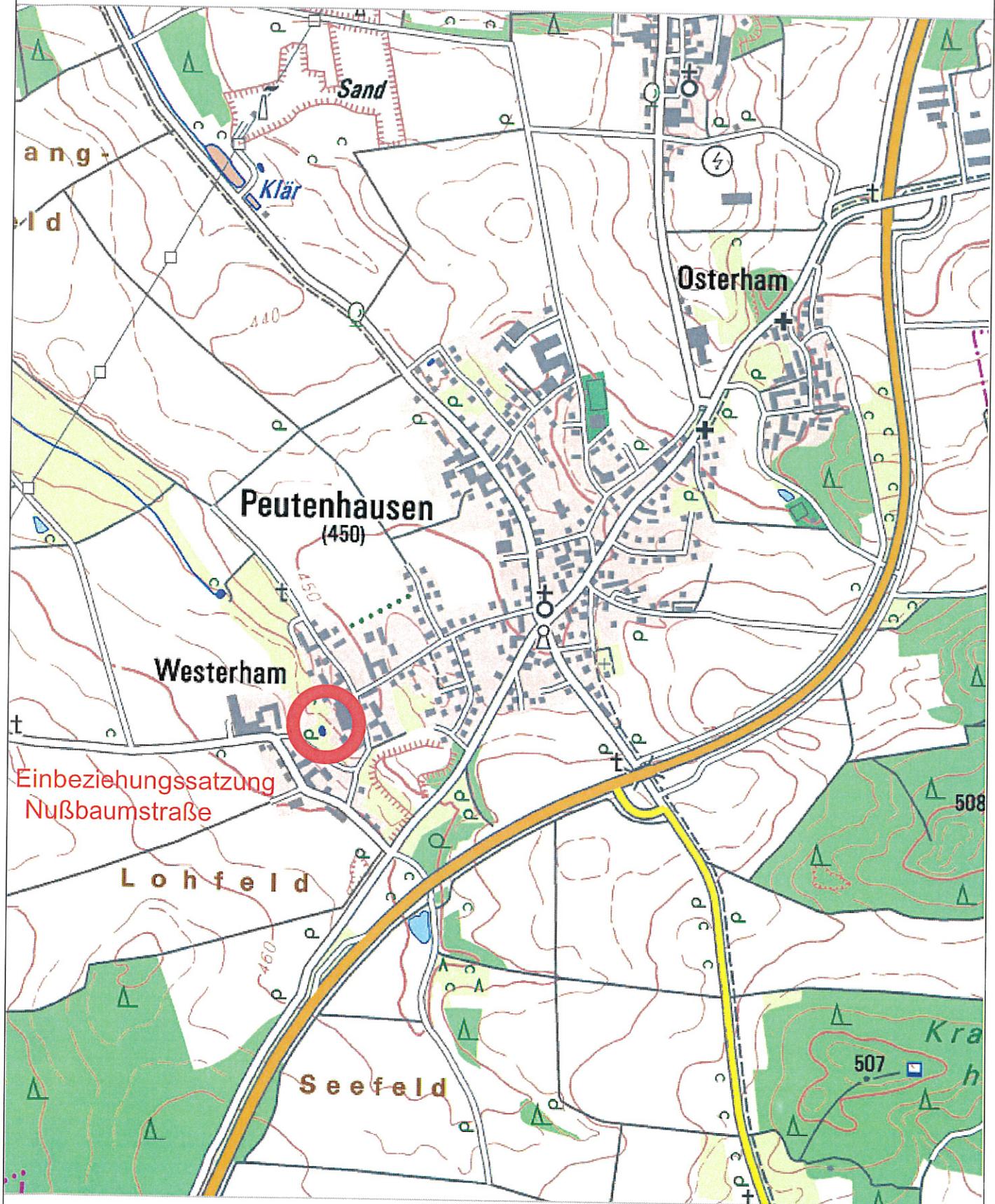
**JOSEF TREMEL**  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

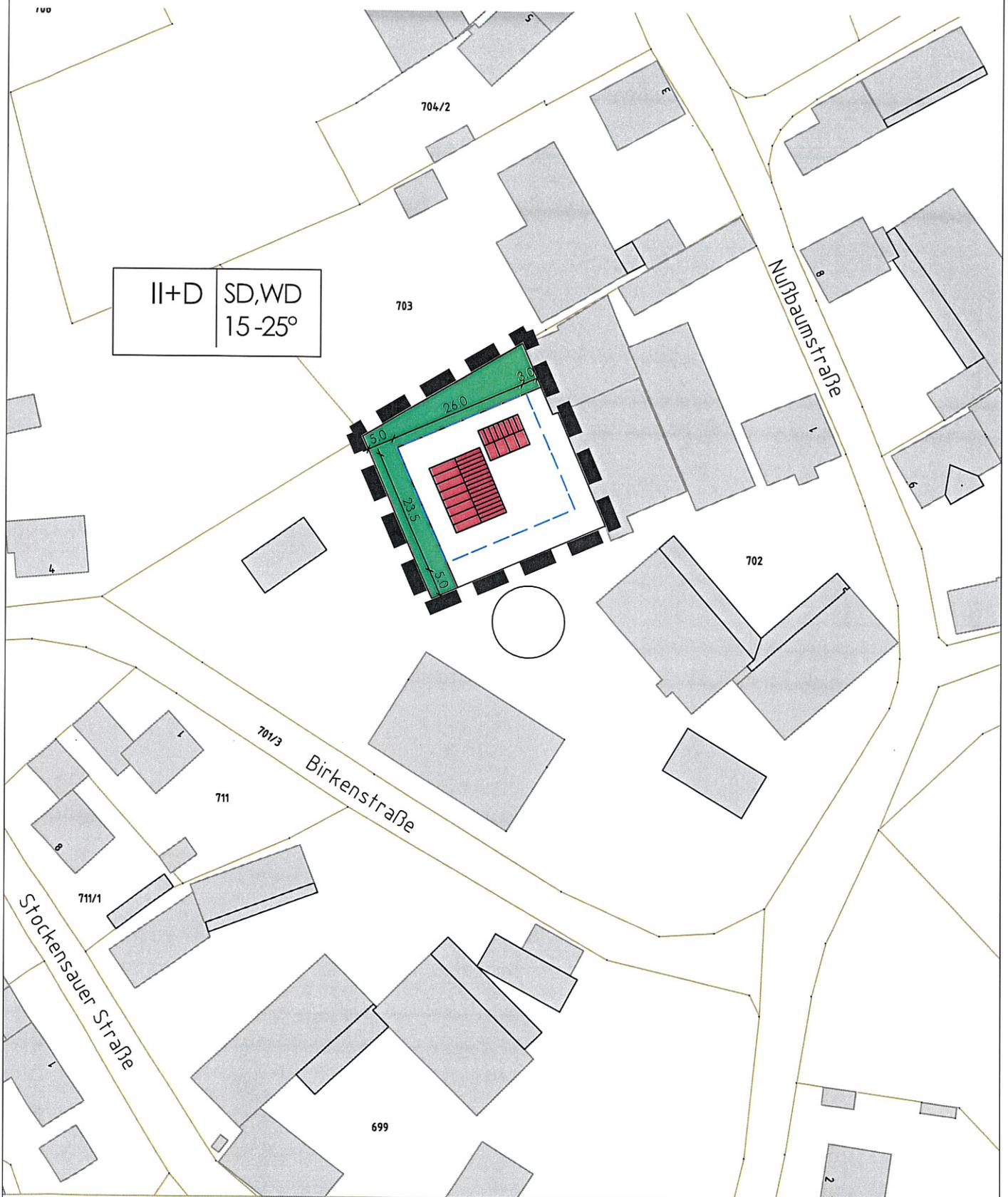


PLANUNG - BERATUNG - ÜBERWACHUNG

Pröllstraße 19 - 86157 Augsburg -   
Tel. 0821/24643-60 - Fax 0821/24643-89

# Übersichtskarte ohne Maßstab





## Zeichenerklärung:

### A) Für die Festsetzungen

#### 1. Bauweise

- SD, WD      Satteldach, Walmdach
- II+D      maximal zwei Vollgeschoße und Dachgeschoß
-  Baugrenze

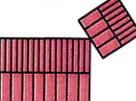
#### 2. Grünordnung

-  private Grünfläche

#### 3. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### B) Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

-  Flurstücksgrenze
- 702      Flurnummer
-  bestehendes Haupt-/ Nebengebäude
-  vorgeschlagene Gebäudestellung
-  Bemaßung in Meter

Die Gemeinde Gachenbach erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 9, 10 und 13 BauGB, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

**SATZUNG**  
**zur Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstückes**  
**Flurnummer 702 der Gemarkung Peutenhausen**  
**in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Westerham**  
**unter der Bezeichnung „Nußbaumstraße“**

**§1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem in der Planzeichnung (M 1:1000) ersichtlichen Geltungsbereich festgelegt.

**§2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den §§ 4 und 5 dieser Satzung.

**§3 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

**§4 Festsetzungen**

Es wird die in der Planzeichnung dargestellte Baugrenze festgesetzt.

Folgende bauliche Festsetzungen sind einzuhalten:

Maximale bauliche Nutzung: II + D (Unter- und Erdgeschoß, Dachgeschoß)

Dachform: Satteldach, Walmdach

Dachneigung: 15 bis 25°

## §5 Grünordnung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im westlichen und nördlichen Bereich des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung ist eine private Grünfläche als Gartenfläche festgesetzt. Für die Bepflanzung sind standortgerechte heimische Bäume (auch Obstbäume) zulässig.

Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind in diesem Bereich unzulässig; auf ein naturnahes Erscheinungsbild vor allem bei den Randbepflanzungen ist zu achten.

Für die Artenauswahl wird generell auf die Liste empfohlener heimischer Gehölze des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen hingewiesen.

Zur Sicherstellung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger sind durchgängige Sockel unzulässig, zwischen Zaununterkante und Oberboden ist ein Abstand von mindestens 15cm vorzusehen.

Auf Grundlage einer auszugleichenden Fläche von 820m<sup>2</sup> und eines in Ansatz gebrachten Kompensationsfaktors von 0,3 errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 246m<sup>2</sup>.

Die Ausgleichsfläche wird über den Ausgleichsflächenpool des Donaumoos-Zweckverbandes durch den Antragsteller abgegolten.

Der entsprechende Vertrag wurde am ~~19.02.2020~~ <sup>04.03.2020</sup> abgeschlossen.

## §6 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Gachenbach, den **22. März 2021**



1. Bürgermeister, Herr Alfred Lengler



Siegel

# VERFAHRENSVERMERKE

## Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Gachenbach hat am 02.04.2019 beschlossen, die Einbeziehungssatzung "Nußbaumstraße" im OT Westerham der Gemeinde Gachenbach im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

## Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 10.09.2019 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 20.11.2019 in der Zeit vom 02.12.2019 bis 08.01.2020 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 28.11.2019 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 04.02.2020 behandelt und abgewägt.

## Erneute öffentliche und verkürzte Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 04.02.2020 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 24.03.2020 in der Zeit vom 02.04.2020 bis 20.04.2020 erneut öffentlich und verkürzt ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 31.03.2020 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 28.04.2020 behandelt und abgewägt.

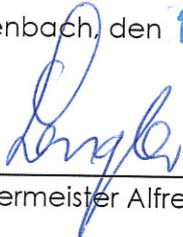
## Satzungsbeschluss

Die Einbeziehungssatzung "Nußbaumstraße" mit Textteil und Begründung in der Fassung vom 28.04.2020 wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 28.04.2020 als Satzung beschlossen.

## Ausfertigung

Die Einbeziehungssatzung "Nußbaumstraße" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am **19. März 2021** ausgefertigt.

Gachenbach, den **19. März 2021**



1. Bürgermeister Alfred Lengler



## Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung "Nußbaumstraße" im OT Westerham wurde am **22. März 2021** bekanntgemacht.

Die Einbeziehungssatzung tritt mit diesem Tag gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird die Einbeziehungssatzung mit Planzeichnung, Textteil und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Einbeziehungssatzung eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gachenbach, den **22. März 2021**



1. Bürgermeister Alfred Lengler



# GEMEINDE GACHENBACH OT WESTERHAM

---

Landkreis Neuburg - Schrobenhausen



## EINBEZIEHUNGSSATZUNG NUSSBAUMSTRASSE

BEGRÜNDUNG



  
Lengler  
Erster Bürgermeister

Gachenbach/Augsburg, Fassung vom 28.04.2020

---

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### **Flächennutzungsplan**

Die überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gachenbach als Dorfgebietsfläche und teilweise als Grünfläche dargestellt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch diese Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Erlass der Einbeziehungssatzung gemäß der Vorgaben des § 13 BauGB durchgeführt.

## 2. Städtebauliche Situation

### **Lage im Raum**

Das überplante Areal liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles Westerham der Gemeinde Gachenbach zwischen der Nußbaum- und der Birkenstraße, eingebettet in die landwirtschaftliche Hofstelle des Eigentümers. Umgebend befindet sich der bauliche Bestand der Ortslage von Westerham mit dorftypischer Nutzungsmischung. Auf der überplanten Fläche befindet sich kein baulicher Bestand.

### **Fläche**

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.200m<sup>2</sup>.

### **Infrastruktur und Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt über die landwirtschaftliche Hofstelle von der Nußbaumstraße her; über diese erfolgt auch die Anbindung für Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Ver- und Entsorgung ist somit gesichert.

### **Gebäude und Gestaltung**

Mit der Neubebauung erfolgt eine geringfügige Nachverdichtung innerhalb der Ortslage, ohne zusätzliche Flächen z.B. am Ortsrand in Anspruch nehmen zu müssen. Die Festsetzungen für das Gebäude sichern das Ortsbild.

### **Naturschutz und Grünordnung**

Das Areal weist als bisherige landwirtschaftliche Hoffläche keinen nennenswerten Grünbestand auf. Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

Da das überplante Gebiet von baulichen Strukturen umgeben ist und auch nicht an die freie Landschaft angrenzt, ist keine Ortsrandeingrünung vorzusehen. Ein Teil der Fläche ist als private Grünfläche (Gartennutzung) festgesetzt.

## 3. Ziel und Zweck der Planung

Die vorliegende Planung der Gemeinde Gachenbach umfasst die Einbeziehung einer bisherigen teilweisen Außenbereichsfläche als Dorfgebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Ziel ist es, dem Eigentümer auf eigenem Grund die Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen. Die Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen im unmittelbaren Anschluß an die bestehende Bebauung der Hofstelle unterstreicht das Ziel des sparsamen Flächenverbrauches in der freien Landschaft durch Nutzung von Nachverdichtungspotentialen im Ort.

## 4. Städtebauliches Konzept

Der ländlichen Struktur und Ortslage angemessen, werden Nutzung und Bau-

weise auf ein Einzelhaus mit der baulichen Nutzung 'II+D' festgesetzt. Die Zulässigkeit des Untergeschoßes als Vollgeschoß berücksichtigt dabei die Ausnutzung der Hanglage.

## **5. Grünordnung**

### **Bestand**

Das gesamte Areal ist derzeit eine Freifläche der landwirtschaftlichen Hofstelle ohne nennenswerten Gehölzbestand und besteht aus leicht verdichteten Bereichen (z.B. Fahrspuren) und von Grasbewuchs durchsetzten Flächen. Die Wertigkeit entspricht daher dem Typ B, Kat. I: Ackerfläche und Intensivgrünland

### **Ausgleichsregelung**

Kompensationskonzept

Dorfgebiet:	820m <sup>2</sup> = auszugleichende Fläche
sonstige Flächennutzungen:	
private Grünflächen	390m <sup>2</sup>
Gesamter Geltungsbereich:	1.210m <sup>2</sup>

Kompensationsfaktor

- geringe Dichte (GRZ nicht festgelegt, aber im Sinne der umliegenden Bebauung < 0,35,
- Typ B Kat. I Ackerfläche und Intensivgrünland, Faktor von 0,2 bis 0,5

Gewählter Faktor: 0,30 als niedriger Wert; allein durch die Anlage einer privaten Grünfläche = Gartenfläche erfährt die Fläche eine Aufwertung, außerdem werden wirksame Minimierungsmaßnahmen getroffen:

- bedarfsgerechte Bauweise -> keine unnötige Verdichtung
- Minimierung versiegelter Flächen, versickerungsfähige Beläge

Kompensationsbedarf

$$820\text{m}^2 \times 0,30 = 246\text{m}^2$$

Die berechneten 246m<sup>2</sup> Kompensationsbedarf werden über den Ausgleichsflächenpool des Donaumoos-Zweckverbandes abgegolten und durch den Bauherrn abgelöst. Hierzu wurde ein Vertrag zwischen dem Donaumoos Zweckverband und dem Antragsteller geschlossen.

Die festgesetzten Maßnahmen tragen sowohl zu einer wirksamen Minderung des Eingriffs als auch zur angemessenen Einbindung der Baufläche in die Landschaft bei.

Anpflanzungen:

Für die Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut "Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch" (AGBGB), Art. 48, eingehalten werden.

Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

## **6. Hinweise zum Verfahren nach §13 BauGB**

Das Planungsziel ist die Regelung der städtebaulichen Entwicklung auf der überplanten Fläche unter dem Aspekt, die im Eigentum des Vorhabensträgers befindlichen Grundstücksflächen zu eigenen Wohnzwecken nutzen zu können. Wirtschaftliche Bauweise und Nutzung innerörtlicher Potenziale sind dabei Voraussetzungen.

Da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergeben-

de Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, erfolgt die Aufstellung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB, der Durchführung der Umweltprüfung (§2 Abs.4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichtes (§2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB), und der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring, §4c BauGB) wird entsprechend §13 Abs. 3 BauGB abgesehen; ebenso wird auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet (§10a Abs.1 BauGB).

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die gesamte Ver- und Entsorgung des ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an den Bestand bzw. das bestehende Leitungsnetz in der Nußbaumstraße.

Die Abfallgefäße müssen zur Entleerung an der Nußbaumstraße abgestellt werden.

## **8. Flächenübersicht**

(Angaben in m<sup>2</sup>-ca. lt. Bebauungsplanzeichnung)

gesamter Geltungsbereich:	1.210m <sup>2</sup>
Dorfgebiet	820m <sup>2</sup>
private Grünflächen	390m <sup>2</sup>

## **9. Auswirkungen**

Die geplante Ausweisung der Baufläche lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Begrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

## **Hinweise:**

Wasserwirtschaft:

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die DWA-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENOW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Denkmalschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

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.

