

GEMEINDE MÜNSTER

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

EINBEZUGSSATZUNG „AN DER TALSTRAßE“

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 138/2 (TF), 147/3 (TF)
UND 1831 (TF) JEWEILS GEMARKUNG
MÜNSTER

ENTWURF VOM 29.05.2015

VERFASSER :



KONTAKT

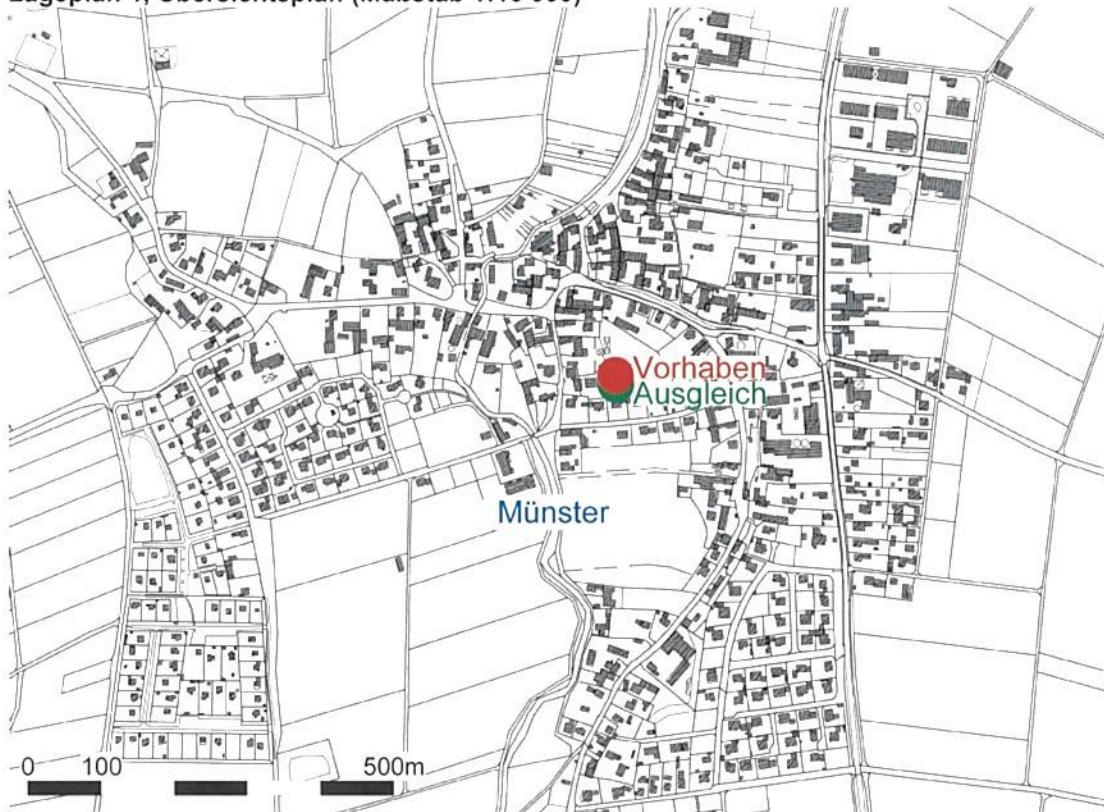
PLANUNGSBÜRO GODTS
Römerstraße 6
73467 Kirchheim am Ries
fon (0 73 62) 92 05 -17
mail info@godts.de
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Umweltplanung
Freianlagenplanung

A BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Für die Fl.-Nr. 1831, Gemarkung Münster, wurde bei der Gemeinde ein Antrag für eine Nutzungsänderung gestellt. Die Fläche soll einer geordneten baulichen Nutzung und Eingrünung zugeführt werden. Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Münster im Außenbereich.

Lageplan 1, Übersichtsplan (Maßstab 1:10 000)



Die Flächen der Satzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Grünfläche“ dargestellt. Die vorgesehene Planung als „Dorfgebiet“ (gemäß § 5 BauNVO - Baunutzungsverordnung) ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der nächsten Gesamtfortschreibung.



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 b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind.

2 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.

2.1 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 ein Einzel- und Doppelhaus, ein Nebengebäude und eine Garage 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 Dorfgebiet gekennzeichneten Fläche zulässig.

2.2 Höhenlage

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden.

3 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.

4 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben sind Immissionen zu erwarten. Diese für ein Dorfgebiet üblichen Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts zu dulden.

5 Altlasten / Archäologische Funde / Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. archäologischen Fundstellen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Altlasten oder archäologische Funde angetroffen, so sind diese bei den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen (Meldepflicht von Bodenfunden, Art. 8 Denkmalschutzgesetz).

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Fläche ist über den westlich verlaufenden Weg bzw. Flurnummer 138/2(TF) und 147/3(TF) erreichbar.

Es ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (private Verkehrsfläche im Lageplan 3) grundbuchrechtlich vom Vorhabenträger vor Baubeginn zu sichern. Damit gilt die Erschließung als gesichert.

Die im Lageplan 3 dargestellte private Verkehrsfläche ist vom Antragsteller auf eigene Kosten bei Bedarf herzustellen und zu unterhalten.

Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung wird vor Baubeginn im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung gesichert. Die Abfallentsorgung ist vom Vorhabenträger auf der nächsten Sammelstelle eigenständig sicherzustellen.

7 Belange des Brandschutzes

Da das Grundstück in der Ortsmitte von Münster 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.

8 Wasserwirtschaftliche Belange

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

Grundwasser: Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden, so dass je nach Höhenlage der künftigen Baukörper gegebenenfalls bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherungen etc.)

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 (TRENKW) 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.

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 Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchzuführen. Der Bau einer Erdwärmesondenanlage bedarf an dem Standort einer Einzelfallprüfung.

9 Landschaft und Grünordnung

Das Schutzgut Landschaft/Ortsbild erfährt durch das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung, da die Ansicht von Münster in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist.

Im Süden und Osten wird private Grünfläche festgelegt.

Die private Grünfläche wird als Gartenbereich und im südlichsten Bereich als Ausgleichsfläche gemäß Planzeichen Nr. 13.1 der PlanZV („Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landespflege“) genutzt.

Die Bepflanzung der Ausgleichsfläche sowie die Eingrünung des Gartenbereiches sind mit standortheimischen Arten durchzuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Ausfälle durch Nachpflanzung zu ersetzen.

10 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 „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen; 2. erweiterte Auflage Januar 2003).

Aufgrund der geringen Bedeutung des Bestandes, der wirksamen Vermeidung in Form von wasserdurchlässigen Belägen und der grünordnerischen Maßnahmen in Form von Heckenpflanzungen und einzelnen Baumpflanzungen wurden nachfolgende Faktoren verwendet.

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor:

Eingriffstyp A = Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung: intensive Nutzung.

Hierdurch wird der Kompensationsfaktor im Bereich von 0,3 - 0,6 eingestuft.

Gewählt wird der **Faktor 0,45** aufgrund der oben genannten Maßnahmen.

Eingriffsfläche innerhalb des privaten Vorhabens:

Die **Eingriffsfläche** beträgt 504m² (Dorfgebiet).

Die Eingriffsfläche multipliziert mit Faktor 0,45 ergibt **227m² Ausgleichsfläche**.

Ausgleichsmaßnahme privat:

Die **Umsetzung** der Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche von **Fl. Nr. 1831, Gemarkung Münster**, wurde in der Einbezugssatzung festgesetzt und im Lageplan 3 als „Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landespflege“ dargestellt.



Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

Lageplan 2, Bestandsplan (Maßstab im Original 1:1000)



Lageplan 3, Planzeichnung (Maßstab im Original 1:1000)



-  Geltungsbereich Satzung
1.344qm
-  Geplante Gebäude (unverbindlich)
-  Bestehende Haupt- & Nebengebäude
-  Rückbau von baulichen Anlagen
-  Bemaßung

-  Öffentl. Verkehrsfläche
-  Private Verkehrsfläche
349m²
-  Dorfgebiet (MD)
504m²
-  Private Grünfläche
491m²
-  Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landespflege
227m²
-  Laubbäume, Gehölze

B EINBEZUGSSATZUNG

Die Gemeinde Münster, Landkreis Donau-Ries, erlässt aufgrund des **Art.23 GO** (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796ff.), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geänd. (§ 1 Nr. 37 V v. 22.7.2014, 286), und gemäß **§34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 des BauGB** (Baugesetzbuch) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) folgende Einbezugssatzung für das Gebiet „An der Talstraße“.

§ 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

Wohngebäude: Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt (II).

Die zulässige Wandhöhe (WH) muss bei zwei Vollgeschossen min. 4,2m und max. 6,6m betragen.

Höhenlage: Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (EG-RFB) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,50m über dem natürlichen Gelände liegen.

Bauweise: Hauptgebäude sind nur innerhalb des Dorfgebietes zulässig.

Nebengebäude ohne Feuerstätten sind bis 20m² auch außerhalb des Dorfgebietes innerhalb der privaten Grünflächen (Gartenbereich) erlaubt. Innerhalb der Gehölzhecken und der Ausgleichsfläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Komposthaufen, Holzhaufen, o.ä. unzulässig.

Zulässige Grundfläche / Flächenbefestigung: befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Insgesamt dürfen max. 60 % der Grundstücksfläche bebaut werden.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der Dächer:

Es sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) sind hier nicht 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.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

Einfriedungen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 1,2m Höhe ohne Sockel zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig.

Die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleinsäuger und Amphibien keine Barrierewirkung entfaltet. Dies kann durch einen angemessenen Bodenabstand (mindestens 20 cm) des Zaunes im bodennahen Bereich gewährleistet werden.

§ 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 16 t Gesamtgewicht sicherzustellen. DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken gilt als Grundlage für die Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr.

§ 7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (siehe hierzu Lageplan 3)

Die Ausgleichsfläche für das jeweilige Flurstück befindet sich im Geltungsbereich und wird im Lageplan 3 dargestellt („Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landespflege“).

Die Bepflanzung ist mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Strauchgruppen durchzuführen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist im zeitlichen Zusammenhang mit den Baumaßnahmen durchzuführen. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

Die Grünordnung erfolgt gemäß Darstellung im Lageplan 3 am geplanten Vorhaben.

Die Bepflanzung ist mit einer Gehölzhecke und Laubbaumhochstämmen aus einheimischen Arten durchzuführen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

§ 8 In-Kraft-Treten

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

Münster, den 18.09.2015


Gerhard Pfitzmaier, 1. Bürgermeister



C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Münster hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **11.06.2015** beschlossen, die Einbezugssatzung „An der Talstraße“ zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **01.07.2015** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Die Einbezugssatzung mit Lageplan 3 in der Fassung vom **29.05.2015** wurde vom **13.07.2015 bis einschließlich 17.08.2015** zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei in Münster öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde am **01.07.2015** ortsüblich bekanntgegeben.

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

3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Münster hat mit Beschluss vom **17.09.2015** die Einbezugssatzung „An der Talstraße“ in der Fassung vom **29.05.2015** gemäß §10 BauGB i.V.m. §34 Abs.4 Satz1 BauGB als Satzung beschlossen.

Münster, den 18.09.2015

 Gerhard Pfitzmaier, 1. Bürgermeister



4 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 Gemeinderates vom **17.09.2015** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Münster, den 21.09.2015

 Gerhard Pfitzmaier, 1. Bürgermeister



5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 05.10.15 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 in der Gemeindekanzlei in Münster zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Münster, den 10.11.2015

 Gerhard Pfitzmaier, 1. Bürgermeister

