

**Einbeziehungssatzung
„An der Limbacher Straße“
in Kleinkötz**

**GEMEINDE KÖTZ
LANDKREIS GÜNZBURG**

FASSUNG: 17. Mai 2005

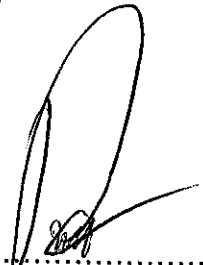
Gemeinde Kötz

Schlossplatz 1
89359 Kötz
Tel.: 08221/2070-0

.....
gez. Bürgermeister

Planverfasser:

Planungsbüro Manfred Ritter
Dipl. Bau Ing. TU
Kantstr. 7
89312 Günzburg
Tel.: 08221/32119
Fax.:08221/30895


.....
Gez. Manfred Ritter, Dipl. Bau Ing. TU

Die Gemeinde Kötz erlässt aufgrund § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende städtebauliche Satzung:

„AN DER LIMBACHER STRASSE“

§ 1 Festsetzung der Grenze

Die Grenze des Einbeziehungsgrundstücks im Ortsteil Kleinkötz im Sinne des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB wird nach Maßgabe der Planzeichnung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§2 Festsetzung durch Text

- 2.1 Im gesamten Satzungsgebiet sind nur Wohnhäuser in Einzelhausbauweise zuzüglich der zugeordneten Garagen und Nebengebäude zulässig.
- 2.2 Die Bauweise, max. Zahl der Geschosse, Dachform, Grundflächen- und Geschossflächenzahl, höchstzulässige Zahl der Wohnungen, Hauptfirstrichtung, Baugrenze und private Ortsrandeingrünung werden durch Planzeichnung festgesetzt.
- 2.3 Haupt- und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen (Baugrenzen) errichtet werden.
- 2.4 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe-ROH darf auf der Bergseite max. 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen.
- 2.5 Bei den Gebäuden sind nur Satteldächer zulässig, die Dachneigung muss zwischen 42 und 48 Grad betragen.
- 2.6 Für die Dachdeckung sind nur dunkelrote oder ziegelrote bis rotbraune Dachplatten zu verwenden.
- 2.7 Ortsrandeingrünung wird Ausgleichsfläche.
Im Bereich der Ortsrandeingrünung/Ausgleichsfläche ist eine mind. zweireihige, freiwachsende Hecke zu pflanzen. Der Pflanzabstand darf 1.5 m * 1.5 m nicht überschreiten. Zusätzlich sind im westlichen Baugrundstück mind. 3 Obstbäume und beim östlichen Grundstück mind. 4 Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorte) in dieser Grünfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Geeignete Arten sind gemäß Nr.. 9c und 9 d der Begründung zu verwenden.

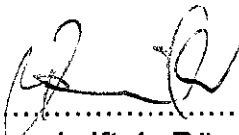
HINWEIS:

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden. Niederschlagswasser soll soweit möglich versickert werden. Der flächenhaften Versickerung ist Vorrang vor einer punktuellen Versickerung zu geben. Dem Bauherrn wird empfohlen, im Vorfeld den Untergrund auf die Sickerfähigkeit hin untersuchen zu lassen, um entsprechende Maßnahmen treffen zu können.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Kötz,.....23.05.2005


.....
Unterschrift 1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

1. Beschluss, eine Einziehungssatzung zu entwerfen,
vom: 13.07.2004

2. Beteiligung der Bürger und der betroffenen Träger öffentlicher
Belange zum Entwurf

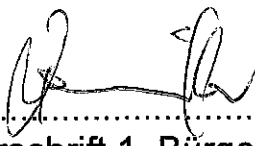
vom.....11.4.2005

bis.....26.04.2005

3. Satzungsbeschluss vom17.05.2005

Kötz,.....23.05.2005

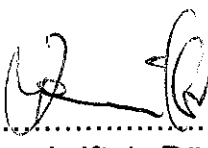



.....
Unterschrift 1. Bürgermeister

4. Ausgefertigt:

Kötz,.....23.05.2005





.....
Unterschrift 1. Bürgermeister

5. Satzung ortsüblich bekanntgemacht am27.05.2005

Kötz,.....30.05.2005




.....
Unterschrift 1. Bürgermeister

Begründung zur Einbeziehungssatzung „An der Limbacher Straße“, Kleinkötz in der Fassung vom 14.03.2005

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Kötz hat in der Sitzung vom 13.07.2004 beschlossen für die im Lageplan eingezeichneten Flächen eine Einbeziehungssatzung zu erlassen.

2. Erfordernis der Einbeziehungssatzung

Aufgrund der abgesetzten Lage des Grundstückes Fl.-Nr. 648 der Gemarkung Kleinkötz außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Kleinkötz wäre eine bauliche Nutzung der noch unbebauten Grundstücksbereiche nur innerhalb der Privilegierung gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig. Nachdem jedoch eine wohnbauliche Nutzung ohne Privilegierung ermöglicht werden soll, stellt die Gemeinde Kötz eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB auf, um hierdurch einem aktuellen Bauwunsch nachkommend Baurecht für zwei Einfamilienhäuser zu schaffen

Baugrundstücke im Innenbereich stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die Gemeinde räumt der Innenentwicklung grundsätzliche Priorität ein. Um dem Wunsch der Bauwilligen entsprechen zu können soll eine Bebauung im begrenzten Umfang ermöglicht werden.

3. Voraussetzungen für den Satzungserlass

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung gemäß § 34 Abs. 5 Nrn. 1-3 BauGB sind vorliegend gegeben, da die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, nachdem es sich lediglich um eine geringfügige bauliche Erweiterung handelt, der bestehende Ortsrand nördlich der Limbacher Straße in Kleinkötz sinnvoll abgerundet wird und die einbezogenen Flächen die gleiche bauliche Nutzung aufweisen sollen, wie die bereits vorhandene umgebende Bebauung.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch das geplante Vorhaben nicht begründet. Ein Fauna-Flora-Habitat-Schutzgebiet (FFH) ist durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

4. Städtebauliche Situation

Im Westen der Einbeziehungssatzung angrenzend befindet sich bereits ein Wohnhaus. Gegenüber den Flächen in der Einbeziehungssatzung befinden sich ebenfalls Wohngebäude. Es handelt sich hierbei um einstöckige Gebäude mit Wohnnutzung im Dachraum bzw. um zweigeschossige Wohngebäude. Die angrenzenden Flächen sind deshalb durch eine Wohnbebauung geprägt, so dass die Kriterien gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vorliegend erfüllt werden. Die beabsichtigte Bebauung der einzubeziehenden Flächen mit Wohngebäuden fügt sich in die nähere Umgebung ein. Durch eine Bebauung der Flächen mit Gebäuden, die maximal zwei Vollgeschosse haben dürfen, wobei das zweite Vollgeschosß im Dachgeschosß liegen muss, wird der Ortsrand nach Norden hin abgestuft. Die Größe der Bauplätze entspricht den üblichen Größen von Bauplätzen im Ortsbereich von Kötz.

Die geplante mit einer dichten Ortsrandeingrünung versehene Bebauung mit zwei freistehenden Einfamilienhäusern wird sich gut an den bestehenden Siedlungskörper von Kleinkötz anfügen. Bepflanzungsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung werden darüber hinaus zu einer guten Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft beitragen.

5. Erschließung

Das Gebiet liegt direkt an der asphaltierten Limbacher Straße. Die Erschließung über diese Straße ist gesichert.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das derzeit noch gemeindeeigene Versorgungsnetz.

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die LEW Augsburg.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über den Anschluss an das gemeindeeigene Kanalisationsnetz und wird der Kläranlage des AWV „Unteres Günztal“ in Großkötz zugeführt.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr aus Landkreisebene.

7. Immissionen

a) landwirtschaftliche Immissionen

Bedingt durch die Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes ist dieses jedoch zumutbar.

b) Bundesstraße B16

Die neuen Gebäude befinden sich ca. 120 Meter von der Bundesstraße entfernt. Durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung und die bereits bestehenden Gebäude kann eine Beeinträchtigung durch die Bundesstraße B16 ausgeschlossen werden.

8 Altlasten/Archäologische Funde

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. archäologische Fundstellen gekannt. Werden bei Bauarbeiten Altlasten oder archäologische Funde angetroffen, so sind diese bei den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen (Meldepflicht von Bodenfunden, § 20 Denkmalschutzgesetz).

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

a) Natur und Landschaft

Auf der überplanten Fläche wird bisher intensive Ackernutzung betrieben. Im Osten ca. 120 Meter entfernt ist ein kleines Waldgebiet.

Im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen ohne besondere Bedeutung für das Landschaftsbild bzw. als ökologisch wertvolle Flächen.

b) Bilanzierung Eingriff/Ausgleich auf der Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen

Bei der vorliegenden Einbeziehungssatzung ist das Regelverfahren angewendet Wohnen mit integriertem Ausgleich.

Aufgrund der geringen Bedeutung des Bestandes und des geringen Versiegelungsgrades sowie der grünordnerischen Maßnahmen in Form von Hecken- und Einzelgehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes als Ortsrandeingrünung wurden folgende Faktoren verwendet

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktors:

Typ B = Gebiete mit niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung: Ackerflächen

daraus ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,2

Die Eingriffsfläche beträgt 1.368 m² (Nettobauland)

x mit Faktor 0,2 = 273,60 m² Ausgleichsfläche

Diese benötigte Ausgleichsfläche wird durch die im Planbereich eingezeichnete Ortsrandeingrünung erbracht.

Der notwendige Ökologische Ausgleich ist damit erbracht.

Die Ausgleichsflächen werden im Plangebiet erbracht durch eine Ortsrandeingrünung mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen.

c) Artenliste – Ortsrandeingrünung –

Bäume

Feldahorn (*Acer campestre*)

Sandbirke (*Betula pendula*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorte)

Sträucher

Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Eingriffiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Salweide (*Salix caprea*)

Korbweide (*Salix viminalis*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Empfohlene Ziersträucher

Nur engerer Gartenbereich, nicht Ortsrandeingrünung)

Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)

Schmetterlingsstrauch (*Buddleia spec.*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Perlmutterstrauch (*Kolkwitzia amabilis*)

Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*)

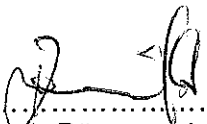
Wildrosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa*, *R. rubrifolia*, *R. multiflora*)

Flieder (*Syringa vulgaris* und in Sorten)

d) Artenliste – Baumpflanzung –

Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorte)

Kötz,.....23.05.2005


.....
Däubler, 1. Bürgermeister

