

---

# GEMEINDE NORDENDORF



Landkreis Augsburg

---

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Blankenburg, Flurstück-Nr. 203“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Fassung vom 29.10.2020

Projektnummer: 20104

---

## OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung: Werner Dehm.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Geltungsbereich .....	4
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben.....	4
§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	4
§ 4 Naturschutzfachlicher Ausgleich .....	6
§ 5 Inkrafttreten .....	6
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>7</b>
1. Niederschlagswasser .....	7
2. Immissionsschutz .....	8
3. Wärmepumpen-Systeme.....	8
4. Denkmalschutz.....	8
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	9

## PRÄAMBEL

Die GEMEINDE NORDENDORF erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

## **Einbeziehungssatzung „Blankenburg, Flurstück-Nr. 203“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

### Inhalt der Einbeziehungssatzung

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Blankenburg, Flurstück-Nr. 203“ des GEMEINDE NORDENDORF gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 29.10.2020

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Die Einbeziehungssatzung besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 29.10.2020 mit:

- Geltungsbereich, M 1: 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 29.10.2020 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 GELTUNGSBEREICH

---

Der Geltungsbereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergibt sich aus der Planzeichnung.

### § 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

---

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gem. dieser Satzung festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten diese Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

### § 3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

#### (1) Maß der Baulichen Nutzung

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

##### 1. Grundflächenzahl

*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert 0,35 für die Grundflächenzahl GRZ ist als Höchstgrenze zulässig.

##### 2. Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die OK FFB EG darf maximal + 0,30 m über der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen (gemessen von der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße auf Höhe der Gebäudemitte). Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, von der aus die HAUPTERSCHLIEßUNG des jeweiligen Grundstückes erfolgt.

Gebäudehöhe

- Wandhöhe: 6,50 m
- Gesamthöhe: 10,50 m

##### 3. Vollgeschosse

*gem. § 18 BauNVO*

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

##### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind pro Wohngebäude max. zwei Wohnung zulässig.

**(2) Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO*

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Nordendorf ist anzuwenden.

*Garagen sind nach § 12 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO und Art.6 (9) BayBO auch außerhalb der Baugrenze zulässig.*

**(3) Gestaltungsfestsetzungen**

*Art. 81 BayBO*

1. Dachformen, Dachneigungen

Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig. Ab einer Dachneigung von mehr als 35° sind Gauen zulässig.

Als Dachaufbauten sind Dachgauben mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

**(4) Private Grünflächen**

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

Es sind pro Grundstücksfläche mindestens zwei heimische Laubbäume der II. Ordnung oder alternativ zwei Obstbäume in mindestens folgender Pflanzqualität zu pflanzen: Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang (StU) von mind. 14-16 cm.

2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Innerhalb der Grenzen mit Bindungen von Bepflanzungen sind zweireihige heimische Strauchgruppen in der Länge von 4 m und im Abstand von 10 m zu pflanzen. Alle 30 m ist ein heimischer Laubbaum der II. Ordnung oder alternativ ein Obstbaum in mindestens folgender Pflanzqualität zu pflanzen: Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang (StU) von mind. 12 bis 14 cm.

Die nicht mit Erschließungsflächen, Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen; Steingärten o.ä. sind nicht zulässig.

#### § 4 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

---

Aufgrund des planbedingten Eingriffes in Natur und Landschaft ist gem. Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereiches eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche in der Größe von 420 m<sup>2</sup> gem. § 9 Abs. 1a BauGB herzustellen.

Diese naturschutzfachliche Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Gemeinde Nordendorf Fl. Nr. 428 abgebucht. (siehe Planzeichnung)

Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

*Hinweis: Der naturschutzfachliche Ausgleich ist entsprechend dinglich durch den Antragsteller zu sichern und die Fläche muss in das Ökoflächenkataster eingetragen werden.*

#### § 5 INKRAFTTRETEN

---

Die Einbeziehungssatzung „Blankenburg, Flurstück-Nr. 203“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

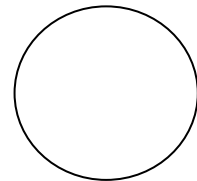
Ausgefertigt

GEMEINDE NORDENDORF, den ... ..

.....

Tobias Kunz

1. Bürgermeister



Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

#### 1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Eine Versickerung auf dem privaten Grundstück hat grundsätzlich zu erfolgen. In Ausnahmefällen, wie unter anderem bei ungeeignetem Untergrund, kann eine Einleitung in das vorhandene öffentliche Kanalisationsnetz über eine entsprechend dimensionierte Rückhaltung und starke Drosselung erfolgen. Dies muss im Bedarfsfall festgelegt werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieser Einbeziehungssatzung für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

#### 1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung kann je nach Menge notwendig sein.

## 2. IMMISSIONSSCHUTZ

---

### 2.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

## 3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

---

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht\\_psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht_psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:  
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 4. DENKMALSCHUTZ

---

### 4.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

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.

## **5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

### **5.1 Erdarbeiten**

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.

### **5.2 Bodenbelastungen**

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