

Verfahrensvermerke:

Vereinfachtes Verfahren gem. §34 Abs. 6 Satz 1 BauGB in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Pappenheim hat in seiner Sitzung am 11.02.2021 und 11.03.2021 die Aufstellung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Weißenburger Straße“ (gem. §34 Abs. 4 Nr.3 BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.02.2021 ortsüblich bekanntgegeben.

2. Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Pappenheim hat in seiner Sitzung am 11.04.2024 die Auslegung des Entwurfs der Einbeziehungssatzung „Weißenburger Straße II“ (gem. § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB) beschlossen.

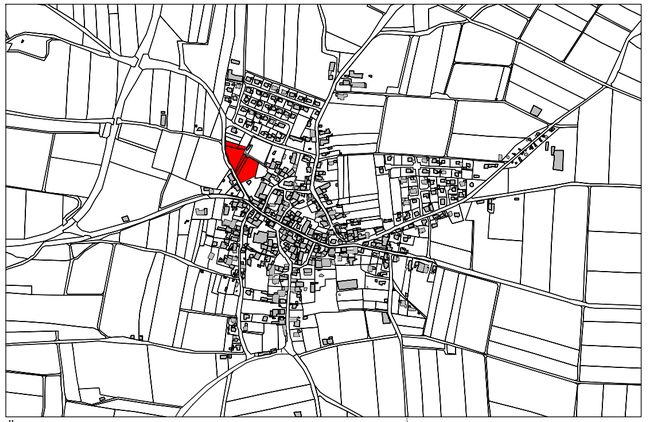
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 04.04.20124 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2024 bis 31.05.2024öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 04.04.2024 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2024 bis 31.05.2024 beteiligt.

5.Satzungsbeschluss
Die Stadt Pappenheim hat mit Beschluss des Stadtrats vom 13.06.2024 die Einbeziehungssatzung gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung von 04.04.2024 als Satzung beschlossen

Der Satzungsbeschluss wurde am 05.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtskräftig.



Übersichtsplan Ortsteil Bieswang ohne Maßstab

Pappenheim, den _____

Florian Gallus, Erster Bürgermeister

- Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
- Straßenverkehrsfläche
- Entsorgungsleitung unterirdisch, Kanal §9 Abs.1 Nr.13
- Von Bebauung freizuhalten §9 Abs.1 Nr.10 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB
- zu erhaltende Bäume
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Niedrig blühende Blumenwiese



Stadt Pappenheim

Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan "Weißenburger Straße II"

Planblatt

Datum: 04.04.2024

Architekturbüro Jochen Radegast
Bgm.-Oppel-Str.2, 91788 Pappenheim



Verfahrensvermerke:

Vereinfachtes Verfahren gem. §34 Abs. 6 Satz 1 BauGB in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Pappenheim hat in seiner Sitzung am 11.02.2021 und 11.03.2021 die Aufstellung bzw. Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Weißenburger Straße" (gem. §34 Abs. 4 Nr.3 BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.02.2021 ortsüblich bekanntgegeben.

2. Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Pappenheim hat in seiner Sitzung am 11.04.2024 die Auslegung des Entwurfs der Einbeziehungssatzung „Weißenburger Straße II" (gem. § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB) beschlossen.

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 04.04.20124 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2024 bis 31.05.2024öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 04.04.2024 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2024 bis 31.05.2024 beteiligt.

5. Satzungsbeschluss
Die Stadt Pappenheim hat mit Beschluss des Stadtrats vom 13.06.2024 die Einbeziehungssatzung gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung von 04.04.2024 als Satzung beschlossen

Der Satzungsbeschluss wurde am 05.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

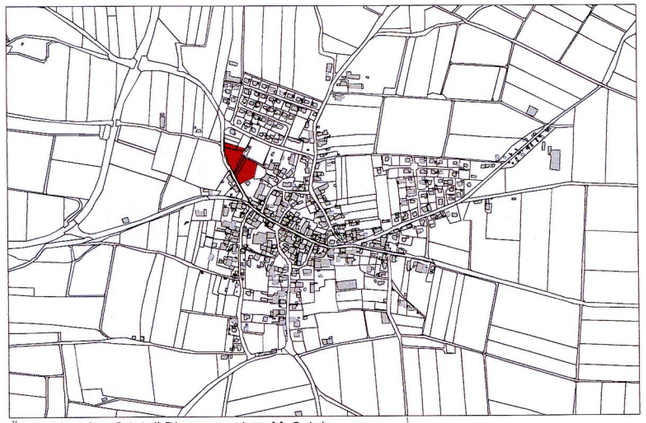
Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtskräftig.

Pappenheim, den 05.07.24

1. Bürgermeister



- Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
- Straßenverkehrsfläche
- Entsorgungsleitung unterirdisch, Kanal §9 Abs.1 Nr.13
- Von Bebauung freizuhalten §9 Abs.1 Nr.10 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB
- zu erhaltende Bäume
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Niedrig blühende Blumenwiese



Übersichtsplan Ortsteil Bieswang ohne Maßstab



Stadt Pappenheim

Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan
"Weißenburger Straße II"

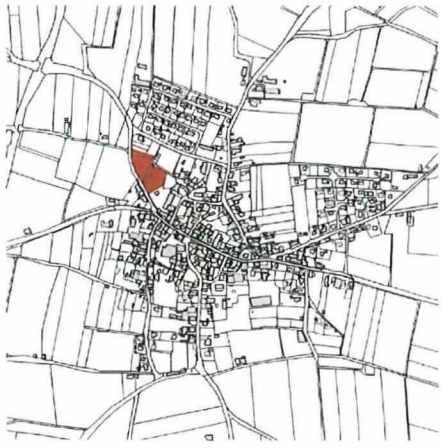
Planblatt

Datum: 04.04.2024

Architekturbüro Jochen Radegast
Bgm.-Oppel-Str.2, 91788 Pappenheim

Stadt Pappenheim





Einbeziehungssatzung „Weißenburger Straße II“ im Ortsteil Bieswang

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Satzung

Ausfertigung i.d.F. vom 04.04.2024

Satzung der Stadt Pappenheim über die Festsetzung des Bereiches „Weißenburger Straße II“ im Ortsteil Bieswang als im Zusammenhang bebauter Ortsteil.

Einbeziehungssatzung vom 04.04.2024

Die Stadt Pappenheim erlässt aufgrund §34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der BayBO, der BauNVO und der PlanzV in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Beschlusses gültigen Fassung, folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Maßstab 1:500), welcher Bestandteil der Satzung ist.
Zur Abrundung des Innenbereichs im Stadtteil Bieswang werden die Grundstücke Fl.-Nr. 162, 163/1, 164 und 165, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 137und 170, Gemarkung Bieswang in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 2 Bestandteile
Die Einbeziehungssatzung setzt sich aus dieser Satzung mit textlichen Festsetzungen, der Begründung, sowie dem Planblatt vom 04.04.2024, ausgearbeitet vom Architekturbüro Radegast, Pappenheim zusammen.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben
Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB, im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets (§4 BauNVO) sowie der nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

§ 4 Festsetzungen
- Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO beträgt 0,3.
- Die offene Bauweise ist vorgeschrieben. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind nicht erlaubt. Grenzgaragen gem. BayBO sind zulässig.
- Je Gebäude sind max. zwei Wohnungen zugelassen.
- Die Gebäude dürfen max. zwei Vollgeschosse erreichen.
- Es sind Satteldächer oder Walmdächer zugelassen, Zeltdächer sind ausgeschlossen.
  Hierbei gelten folgende Dachneigungen:
  Ein Vollgeschoss plus ausgebautes Dachgeschoss: 38° bis 40°, max. Kniestock 50 cm
  Ein Vollgeschoss plus Hanggeschoss als Vollgeschoss: 30° bis 40°,
  Zwei Vollgeschosse: max. 30°, kein Kniestock

§ 5 Wasserwirtschaftliche Forderungen
- Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- Die Wohngebäude sind an den öffentlichen Abwasserkanal anzuschließen. Abwasser- und Oberflächenwasser darf nicht in den öffentlichen Verkehrsraum abgeleitet werden.
- Hausdrainagen dürfen nicht an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.
- Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, bzw. in Zisternen zu sammeln. Hierzu ist zu prüfen, ob ausreichend sickerfähiger Untergrund ansteht. Bei sickerfähigem Untergrund ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 mit den dazu eingeführten Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.
- Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist so weit wie möglich zu vermeiden.
- Die Befestigung von Stellplätzen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.

- Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind die Vorgaben einer dezentralen ortsnahen Niederschlagswasserbehandlung gem. §55 WHG umzusetzen.

§ 6 Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser, Retentionszisternen

- Das Niederschlagswasser von privaten Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken ist in sogenannten Retentionszisternen (Rückhaltezisternen) zu sammeln. Es muss ein Rückhaltevolumen von mindestens 3 m^3 für einen gedrosselten (zeitverzögerten) Ablauf in den gemeindlichen Abwasserkanal zur Verfügung stehen. Der maximal zulässige Drosselabfluss beträgt 0,7 l/s. Der Drosselabfluss ist mittels einer Schwimmdrossel herzustellen. Drosselablauf und Zisternenüberlauf sind an den gemeindlichen Abwasserkanal anzuschließen.
- Zusätzlich ist in der Zisterne ein Nutzvolumen von weiteren 3m^3 für die Nutzung von gesammeltem Regenwasser herzustellen. Es wird die Errichtung sogenannter „Kombizisternen" mit kombiniertem Rückhalte- und Nutzvolumen empfohlen (Gesamtvolumen mindestens 2 x 3 m^3 = 6 m^3)
- Das im Nutzvolumen gesammelte Regenwasser ist zur Gartenbewässerung zu verwenden. Eine Verwendung als Brauchwasser im innerhäuslichen Bereich ist ebenfalls zulässig, muss aber der Stadt und dem Wasserversorger angezeigt werden. Der Bau solcher Grauwasseranlagen ist außerdem gemäß §13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.
- Die jeweiligen Bauherren sind für den ordnungsgemäßen Betrieb und die regelmäßige Wartung/Kontrolle der Anlagen verantwortlich (jährliche Sichtprüfung mit ggf. Sedimententnahme sowie Kontrolle des Drosselorgans).

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen

- Der im Plan eingetragene Pflanzstreifen ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern 2-reihig in einer Breite von mind. 3,0 m auszuführen. Die geplante Bepflanzung ist in einem Pflanzplan als Teil des Bauantrages darzustellen.
- Der von Bebauung freizuhaltende Bereich über dem städtischen Kanal ist mit einer niedrig blühenden Blumenwiese zu bepflanzen, die maximal 2x jährlich gemäht wird mit Abtransport des Mahdguts. Erste Mahd ab dem 15.06., zweite Mahd ab dem 24.08. des Jahres. Vereinzelte niedrig wurzelnde Büsche sind möglich.
- Unbebaute bzw. unbefestigte Flächen sind zu begrünen und Grundstückseinfriedungen zu hinterpflanzen.
- Die im Planteil festgelegten Pflanzgebote und Bindungen zur Erhaltung der Allee sind einzuhalten.
- Bei allen Pflanzungen muss die Artenauswahl (Kronengrößen, Pflanzgrößen etc.) auf Standortkriterien und Leitungsverläufe abgestimmt und überprüft werden.
- Die festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und in den ersten Jahren ausreichend zu wässern. Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden.
- Zulässig sind alle heimischen, standortgerechten Laubgehölze, insbesondere nachfolgend genannte Arten:

<u>Bäume:</u>

Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

<u>Sträucher:</u>

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Waldhaselnuß
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Echter Schneeball

§ 7 Hinweise, Sonstiges
Landwirtschaftliche Emissionen
Von umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern hinzunehmen sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

§6 Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

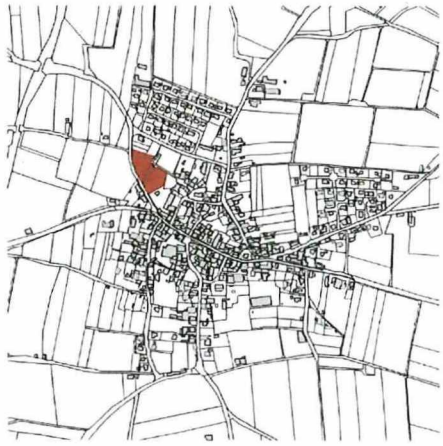
Pappenheim, den 05.07.2024

Florian Gallus, Erster Bürgermeister

RADEGAST Architekturbüro
Architekturbüro Jochen Radegast
Bgm.-Oppel-St. 2, 91788 Pappenheim
Tel. 09143 83200, info@architekt-radegast.de

Stadt Pappenheim





Einbeziehungssatzung „Weißenburger Straße II“ im Ortsteil Bieswang

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung

Ausfertigung i.d.F. vom 04.04.2024

Begründung zur Einbeziehungssatzung vom 04.04.2024

1. **Anlass und Zweck für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung**
   Planungsanlass ist für interessierte einheimische Bauwerber im Bereich südlich der Schulstraße / westlich des Friedhofes im Ortsteil Bieswang die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude zu schaffen.
   Mit der Einbeziehung der genannten Grundstücke in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich wird eine begrenzte bauliche Entwicklung im Ortsteil Bieswang ermöglicht, im Sinne des Vorrangs Innenentwicklung vor Außenentwicklung.
   Übergeordnetes Planungsziel ist die organische Weiterentwicklung des Siedlungskerns zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung.

2. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
   Die Satzung legt für den überplanten Bereich ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 fest. Die einzubeziehende Fläche beträgt knapp 6500 qm.
   Die einbezogene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, bzw. liegt sie teilweise brach (Siedlungsbereiche inkl. typischer Freiräume). Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage am unmittelbaren Bebauungsrand nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft, eine Ortsabrundung ist für das Landschaftsbild wünschenswert.
   Der Zustand des Planungsgebiets wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter mit gering bewertet.
   Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt über die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Bauleitplanung des bay. Staatsministeriums von 2021, siehe anhängende Liste.
   Für das Vorhaben sind keine Ausgleichsflächen notwendig, ein gesonderter Umweltbericht entfällt.

3. **Flächennutzungsplan** (siehe Anlage)
   Das Gebiet ist laut Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Die Einbeziehungssatzung „Weißenburger Straße II" ergänzt, bzw. führt die bereits erfolgte Einbeziehungssatzung „Weißenburger Straße" fort.

4. **Räumlicher Geltungsbereich**
   Der Räumliche Geltungsbereich wurde zur Abrundung der bestehenden Ortsbebauung über die Flurstücke Nr. 170 (Teilfläche), 162, 163/1, 163/2, 164 und 165 festgelegt.
   Das Areal schließt sich südlich einer bereits bestehenden Wohnbebauung an, südlich bzw. östlich befindet sich der Siedlungskern, westlich befinden sich Weiden und Ackerflächen.
   Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch wünschenswert, schließt den westlichen Ortsrand und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

5. **Erschließung**
   Verkehr:
   Die verkehrstechnische Erschließung ist über die angrenzenden, und bestehenden Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen gesichert.
   Wasser:
   Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz des Stadtteiles Bieswang durch den Wasserzweckverband Links der Altmühl.

Abwasser:
Die Abwasserentsorgung erfolgt über das örtliche Entwässerungssystem (Mischsystem) der Stadt Pappenheim, die Abwasserreinigung erfolgt zentral in der Stadtteilkläranlage Bieswang.
Strom:
Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Stadtwerke Pappenheim sichergestellt.
Telekommunikation:
Ein Telekom-Netz ist vorhanden. Eine Breitbanderschließung ist in Vorbereitung.
Abfall:
Die Abfallbeseitigung erfolgt über die Abfallwirtschaft des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen.

Pappenheim, den 05.07.2024

Florian Gallus, Erster Bürgermeister

RADEGAST Architekturbüro

Architekturbüro Jochen Radegast
Bgm.-Oppel-St. 2, 91788 Pappenheim
Tel. 09143 83200, info@architekt-radegast.de

Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	✓	
1. Vorhabenstyp	**ja**	**nein**
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	✓	
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: allgemeines Wohngebiet	✓	
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	✓	
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	**ja**	**nein**
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie - Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), - Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	✓	
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: 3m Pflanzstreifen als Ortsrandbegrünung, niedrigblühende Blumenwiese	X	
3. Schutzgut Boden und Fläche	**ja**	**nein**
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen Nachverdichtung des Siedlungskerns	✓	
4. Schutzgut Wasser	**ja**	**nein**
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	✓	
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	✓	
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen versickerungsfähige Beläge, Versickerung der Dachflächen, Zisternen	✓	

5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	✓	

6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	✓	
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	✓	
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen Ortsrandbegrünung, Schutz des Baumbestandes	✓	

↓ ↓

Sind alle Fragen mit „ja" beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!