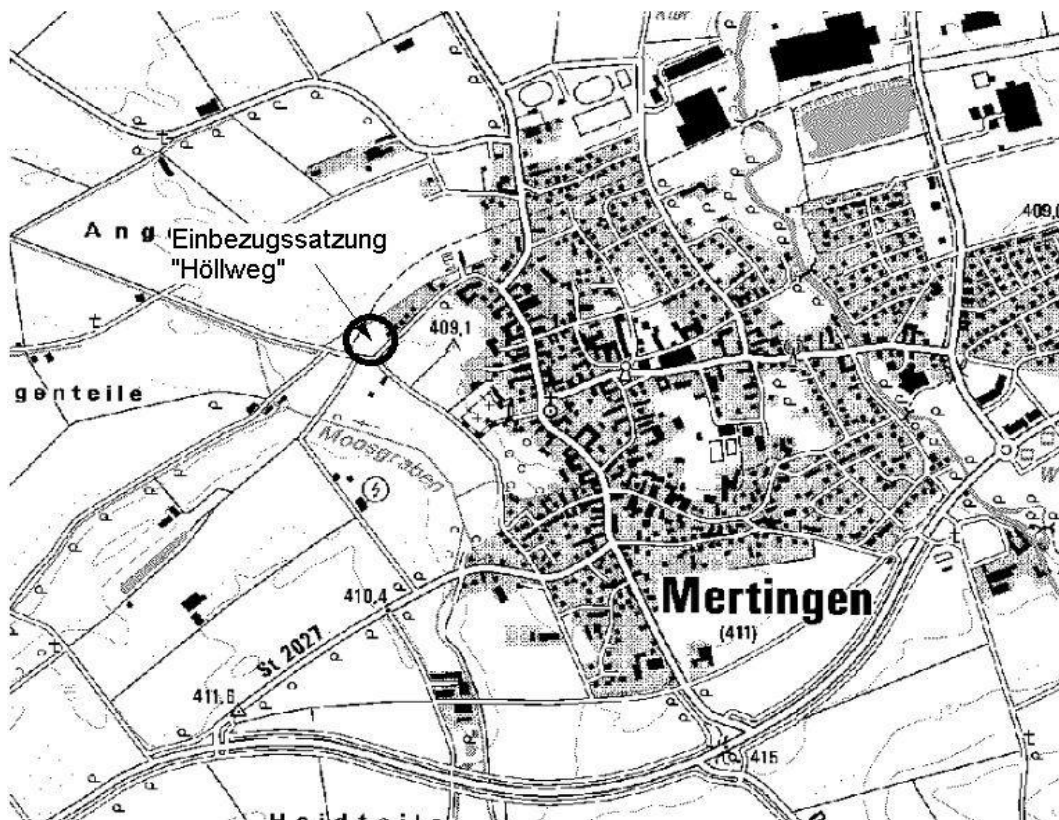


1. Änderung Einbezugssatzung

"Höllweg" Fl.Nr. 330 und Teilfläche 3/36

Gemarkung Mertingen



17. Mai 2022

Teil 1: 1. Änderung Einbezugssatzung der Gemeinde Mertingen für das Gebiet "Höllweg" Fl.Nr. 330 und Teilfläche 3/36, Gemarkung Mertingen

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V. m. Art. 23 GO i. d. F. v. 22.08.1998 (GVBI, S. 796), zuletzt geändert am 09.03.2021 (GVBI S. 74), erlässt die Gemeinde Mertingen folgende

1. Änderung der Einbezugssatzung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

§ 1 Lageplan

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Einbezugssatzung ist auf der beiliegenden Planzeichnung, Stand 26. April 2022 im Maßstab 1:1.000 dargestellt und ist Bestandteil dieser Satzung. Der räumliche Geltungsbereich ist der Gemeinde Mertingen zuzurechnen.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

- Rücknahme Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche gem. Planzeichnung
- Festsetzung einer Fläche für Nebengebäude

§ 3 Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

Dächer/ Dachgestaltung

- Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 25° - 35° sind für Nebengebäude zulässig.

§ 4 Grünordnung

Private Grünfläche

Die Baufläche wird im Nordwesten zurückgenommen und durch eine private Grünfläche ersetzt. In Ergänzung der bereits erfolgten Eingrünung wird eine 2-3-reihige Baum-/ Strauchhecke mit Pflanzbindung festgesetzt.

Pflanzliste Baum-/ Strauchhecke:

- Acer campestre – Feld-Ahorn, Hei, 100-125, oB
- Carpinus betulus – Hainbuche, Hei, 100-125, oB
- Quercus robur – Stiel-Eiche, Hei, 100-125, oB
- Ligustrum vulgare – Gewöhl. Liguster, vStr., 6Tr, 60-100, oB
- Lonicera xylosteum – Gewöhl. Heckenkirsche, vStr., 4Tr, 60-100, oB
- Sambucus nigra – Schwarzer Holunder, vStr., 2Tr, 60-100, oB
- Viburnum opulus – Gewöhl. Schneeball, vStr., 4Tr, 60-100, oB

§ 5 Hinweise

Überflutungsbereich HQ100-jähriges Regenereignis

Es wurde eine Hochwasserberechnung für den Bereich des geplanten Bauvorhabens durchgeführt. Im Ergebnis kein Verlust von vorhandenem Retentionsvolumen des Grabens zu erwarten. Weitere Maßnahmen sind somit nicht erforderlich (s. Anlage "Hochwasserberechnung Mertingen" vom IB Pfof).

Alle von den Änderungen nicht betroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

§ 9 Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die 1. Änderung der Einbezugssatzung mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Teil 2: Begründung

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel

Der Gemeinderat Mertingen hat in seiner Sitzung vom 26.04.2022 den Beschluss zur 1. Änderung der Einbezugssatzung "Höllweg" Fl.Nr. 330 und Teilfläche 3/36, Gemarkung Mertingen gefasst.

Die derzeit rechtskräftige Einbezugssatzung enthält eine zweite Baugrenze für ein weiteres Wohngebäude. Diese soll zurückgenommen und stattdessen eine Fläche für Nebengebäude ausgewiesen werden. Durch die geplante Lage wird das Baufeld in seiner Form geändert, die Gesamtgröße jedoch bleibt erhalten.

Mit der Erstellung der 1. Änderung der Einbezugssatzung wurde das Büro Becker + Haindl, Wemding beauftragt.

1.2. Lage und Topographie des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Mertingen am Übergang zum freien Landschaftsraum. Das Gelände ist weitgehend eben, jedoch leicht nach Nordwesten geneigt.

Das Grundwasser ist vermutlich oberflächennah.

2. Planinhalt und Festsetzungen

Vorbemerkung

Die Änderungen gelten nur für den in der Planzeichnung dargestellten Änderungsbereich. Alle von den Änderungen nicht betroffenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Änderung:

- Rücknahme Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche gem. Planzeichnung
- Festsetzung einer Fläche für Nebengebäude

Begründung:

Der Bedarf an weiterer Wohnbaufläche ist nicht mehr gegeben; allerdings besteht der Bedarf an Fläche für ein Nebengebäude (Holzhütte mit Geräteraum). Die Festsetzungen werden getroffen, um den konkreten Bedarf zu decken und die bauplanungsrechtliche Grundlage hierfür zu schaffen.

Grünordnerische Maßnahmen

Die Baufläche wird im Nordwesten zurückgenommen und durch eine private Grünfläche mit Pflanzbindung ersetzt. Dadurch wird ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vermieden.

2.2. Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen nach Art. 81 BayBO)

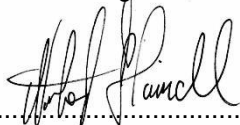
Die örtlichen Bauvorschriften werden auch als Gestaltfestsetzungen bezeichnet. Sie betreffen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Gestaltung der unbebauten Flächen.

Mit Einreichen des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Die örtlichen Bauvorschriften sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes maßgebend.

Aufgestellt: 17.05.2022

Bearbeitung:



.....
Norbert Haindl, Landschaftsarchitekt

Mertingen,
Gemeinde Mertingen:

.....
Veit Meggle, 1. Bürgermeister

Anlage: "Hochwasserberechnung Mertingen", IB Pfof

Verfahrensablauf

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Mertingen hat in seiner Sitzung vom 17.05.2022 beschlossen, die 1. Änderung der Einbezugssatzung "Höllweg" Fl.Nr. 330 und Teilfläche 3/36, Gemarkung Mertingen, aufzustellen.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde laut amtlicher Bekanntmachung vom Gelegenheit gegeben bis einschließlich zur Einbezugssatzung mit Planzeichnung in der Fassung vom 03.05.2022 Stellung zu nehmen. In den Satzungsentwurf konnte im Rathaus der Gemeinde Mertingen während der allgemeinen Dienstzeiten Einsicht genommen werden.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom Gelegenheit gegeben zur Einbezugssatzung mit Planzeichnung in der Fassung vom 03.05.2022 bis einschließlich Stellung zu nehmen.

Mertingen, den

..... Siegel
Veit Meggle, Erster Bürgermeister

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Mertingen hat mit Beschluss vom die 1. Änderung der Einbezugssatzung "Höllweg" Fl.Nr. 330 und Teilfläche 3/36, Gemarkung Mertingen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Mertingen, den

..... Siegel
Veit Meggle, Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung der Einbezugssatzung "Höllweg" Fl.Nr. 330 und Teilfläche 3/36, Gemarkung Mertingen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Mertingen, den

..... Siegel
Veit Meggle, Erster Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Füllschema der Nutzungsschablone:

Anzahl der Wohneinheiten	
WH = Wandhöhe	GFZ = Geschossflächenzahl
max. zulässige Vollgeschosse	Dachform / Dachneigung

Planungsrechtliche Festsetzungen Änderungsbereich

- Räumlicher Geltungsbereich 1. Änderung EBS Höllweg
- Rücknahme Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für geplantes Nebengebäude
- geplantes Nebengebäude

Grünordnung

- Private Grünfläche
- Baum-/ Strauchhecke gemäß Pflanzliste

Flächenbilanz Änderung

- Änderung private Grünfläche in Baufeld: 200 m²
- Änderung Baufeld in private Grünfläche: 200 m²

Somit entsteht kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Nachrichtliche Übernahme

- Überflutungsbereich HQ100-jähriges Regenereignis

Von der Änderung unberührte Festsetzungen sind blass dargestellt.

- Räumlicher Geltungsbereich EBS Höllweg
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- WH Höhe der baulichen Anlagen:
Die Wandhöhe darf höchstens 4,20 m (Bezugspunkt anstehendes Gelände) betragen, jeweils gemessen ab Fertigfußbodenhöhe (FFH). Die jeweilige Wandhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der Oberkante Fertigfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jedes Wandteil entsprechend zu ermitteln.
- 2 Wo Anzahl der Wohnungen je Gebäude:
Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- mögliche Parzellierung

Pflanzbindung

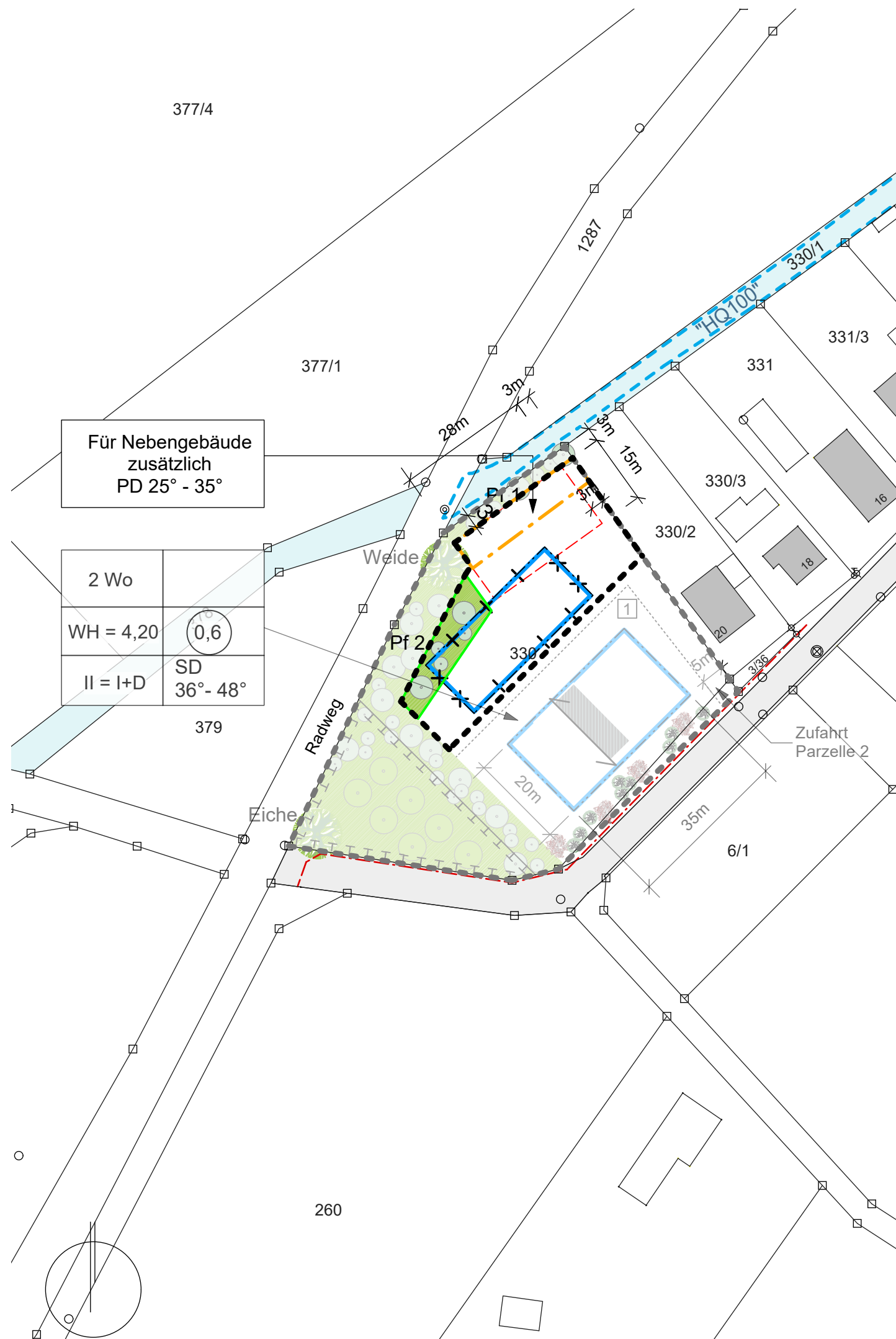
- Solitärbäume
- Baum-/ Strauchhecke gemäß Pflanzliste 1 bzw. 2
- Obstgehölze, H, Kronenansatz 1,80m
- Ziergehölze
Parallel zur Grundstücksgrenze sind entlang des Höllwegs mind. 70 % der Länge mit blühenden Ziergehölzen zu bepflanzen. Ein Pflanzabstand von mind. 1 m zur 20-kV-Leitung ist einzuhalten.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahme

- 20-kV-Kabel "MG124" und Leerrohr (PVC 126)



Gemeinde Mertingen vertr. d. Hr. Bgm. Meggle Fuggerstr. 5, 86690 Mertingen		Projekt- Nr.: 21_140
Maßstab: 1 : 1.000	1. Änderung Einbezugssatzung "Höllweg" Fl.Nr. 330 und Teilfläche 3/36, Gmkg. Mertingen	Datum: 17.05.2022
gez.: mk		

Becker + Haindl
Architekten Stadtplaner Landschaftsarchitekten
G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding
Tel. 09092 1776
info@beckerhaindl-wem.de

Unterschrift