

# Einbeziehungssatzung „Neuburger Straße“



Der Markt Wellheim erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2012 (GVBl S. 366) und in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl I S. 1548) folgende

## Satzung:

### § 1

- (1) Folgendes Grundstück der Gemarkung Wellheim wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil von Wellheim einbezogen:

Teilfläche Fl.Nr. 183.

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Mischgebiet) einbezogene Fläche des vorgenannten Grundstücks, ist in dem beiliegenden Lageplan mit rot unterbrochener Linie eingezeichnet. Der Lageplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

- (2) Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens abzuhandeln.
- (3) Die Bebauung hat sich nach Art und Maß in die Umgebungsbebauung einzufügen. Für das Wohngebäude ist jedoch maximal eine mittlere Wandhöhe von 6,50 Metern zulässig. Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach. Für die Garage ist eine maximale mittlere Wandhöhe zur Fl.Nr. 181 Gemarkung Wellheim von 4,50 Metern zulässig.

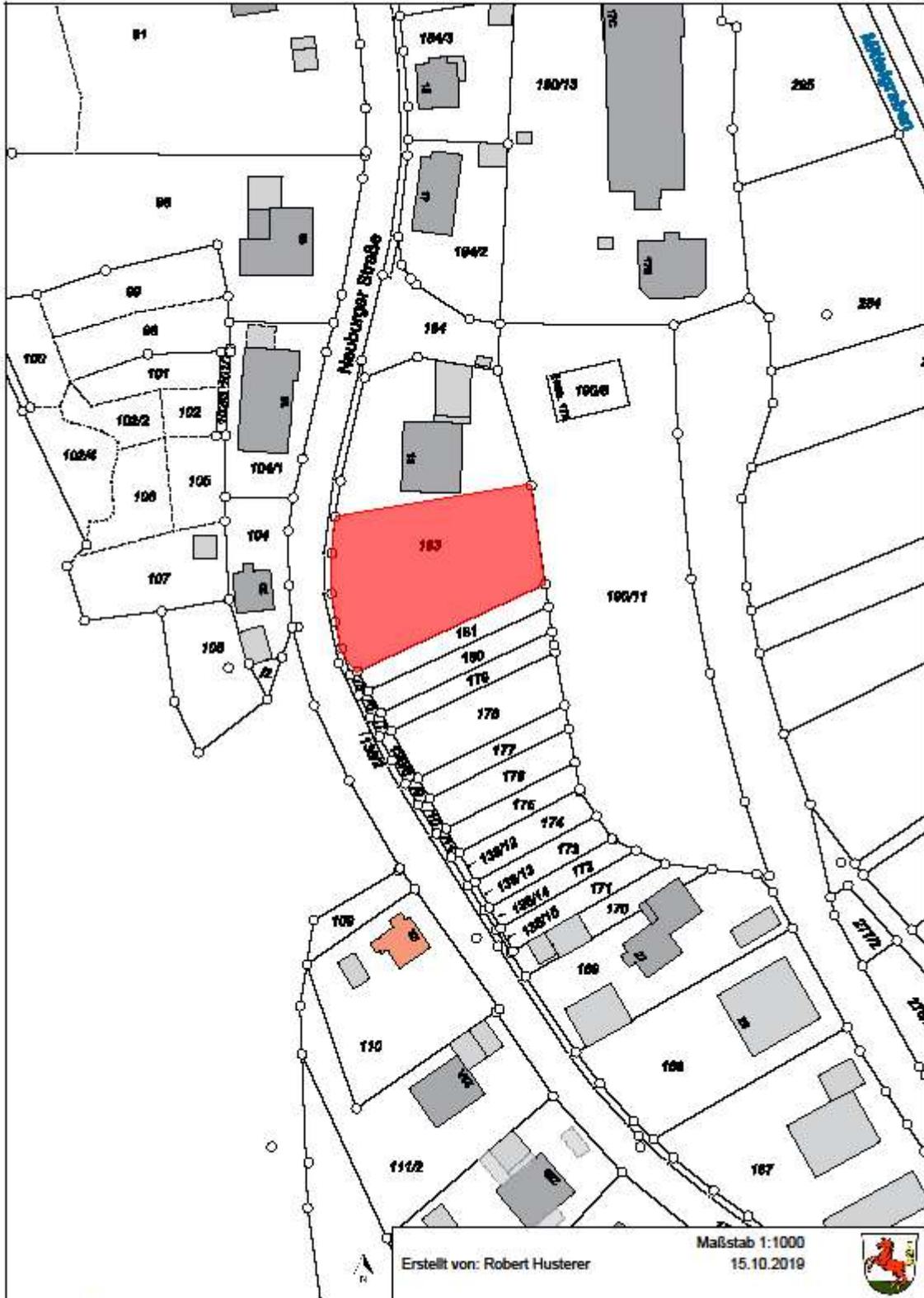
### § 2

Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wellheim, den .....2020

Robert Husterer  
1. Bürgermeister





Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV

## Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgemeinderat hat am 31.10.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Neuburger Straße“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 29.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Wellheim, 29.11.2019



Robert Husterer  
1. Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 13.12.2019 bis 17.01.2020 stattgefunden.

Wellheim, 17.01.2020



Robert Husterer  
1. Bürgermeister

3. Der Marktgemeinderat hat am 23.01.2020 die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange geprüft und den Planentwurf mit Begründung samt den festgehaltenen Änderungen gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wellheim, 23.01.2020



Robert Husterer  
1. Bürgermeister

4. Der Satzungsentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 02.03.2020 bis 03.04.2020 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Gleichzeitig erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur nochmaligen Stellungnahme (§ 4 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.02.2020 mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Wellheim, 21.02.2020



Robert Husterer  
1. Bürgermeister

5. Der Marktgemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ mit Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Wellheim,

Robert Husterer  
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss vom \_\_\_\_\_ ist am \_\_\_\_\_ durch den Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung für die Teilfläche Fl.Nr. 183 Gemarkung Wellheim samt Begründung in Kraft und ist rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wellheim,

Robert Husterer  
1. Bürgermeister





## **MARKT WELLHEIM**

Einbeziehungssatzung zur Einbeziehung der Teilfläche des Grundstücks  
mit der Flurnummer 183 Gemarkung Wellheim in den Innenbereich  
für eine künftige Bebauung

Fassung vom 31.10.2019

Geändert am 23.01.2020

Wellheim, den .....2020

Robert Husterer  
1. Bürgermeister

## **1. Rahmenbedingungen**

### **1.1 Lage des Planungsgebietes**

Das Gebiet der Einbeziehungssatzung liegt im südlichen Teil von Wellheim an der Staatsstraße ST 2047 (Neuburger Straße). Das bereits auf dem Grundstück befindliche Wohngebäude liegt im Mischgebiet. Gegenüber auf der westlichen Seite ist ebenfalls bereits eine Wohnbebauung vorhanden.

### **1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes**

Der südliche Teil von Wellheim in der Neuburger Straße ist bis zur bereits bebauten Teilfläche der Flurnummer 183 im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Marktes Wellheim (Stand 2. Änderung 20.01.2001) als Mischgebiet (M) ausgewiesen. Auch wenn die restliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 183 schon in der Urfassung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1993 dieser Gebietsart zugeordnet war, so wird dieses auch in der derzeit laufenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Innenbereich weiterhin zugeordnet sein.

### **1.3 Verkehr**

Die Erschließung erfolgt über die Staatsstraße 2047 „Neuburger Straße“, an der das Grundstück liegt.

### **1.4 Ver- und Entsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation, die Wasserversorgung über das gemeindeeigene Leitungsnetz. Mit elektrischer Energie wird der Bereich von der N-ERGIE Nürnberg (MDN – Main-Donau-Netzgesellschaft) versorgt. Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Eichstätt. Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof angenommen.

## **2. Ziel und Zweck der Ortsabrundung**

Ziel der Einbeziehungssatzung ist, dass das Grundstück mit der Flurnummer 183 mit seiner gesamten Fläche zum Innenbereich von Wellheim erklärt wird, um somit eine geordnete weitere Bebauung ermöglichen zu können. Dies soll zu einer weiteren Innenverdichtung führen, denn nach den anschließenden „Krautgärten“ ist bereits eine weitere Wohn- und Gewerbebebauung vorhanden.

### **3. Planungskonzept**

Durch die Einbeziehung des Grundstücks mit seiner gesamten Grundstücksfläche in den Innenbereich und die bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Festsetzung hierfür als Mischgebiet, wird die Bebaubarkeit des Grundstücks ermöglicht und wird zu einer Innenverdichtung von Wellheim führen. Mit dem Hinweis in § 1 Abs. 3 auf das Gebot des „sich einfügen“ nach § 34 BauGB soll klargestellt werden, dass die Gemeinde sich eine harmonische Gesamtbebauung in dem Bereich wünscht. Es sind aber keine weiteren Regulierungen beabsichtigt, die das Maß der baulichen Nutzung weiter einschränken.

### **4. Vorhandene Festsetzungen**

Die vorliegende Einbeziehungssatzung stellt eine Umsetzung der bestehenden Festsetzung des Flächennutzungsplanes dar und wird auch in der 3. Änderung insoweit beibehalten, dass nur der Gebietscharakter von Mischgebiet in Wohngebiet in der näheren Umgebung geändert wird. Durch den Hinweis auf das Gebot des „sich einfügen“, werden minimale Vorgaben zur Klarstellung aufgeführt. Einzig mit den vorgegebenen Wandhöhen soll eine zu starke Abweichung von der Umgebungsbebauung verhindert werden.

### **5. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Einbeziehung des Grundstücks Flurnummer 183 in den Innenbereich, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem vorgenannten Grundstück nach § 34 BauGB mit der Einschränkung der Wandhöhen.

### **6. Naturschutzrechtliche Belange /Ausgleichsflächen**

Durch die geplante zusätzliche Hereinnahme des Grundstücks Flurnummer 183 in den Innenbereich, ist nur eine geringe bis durchschnittliche Versiegelung der Fläche durch geplantes Bauvorhaben zu erwarten. Es ist in keine Schutzzonen (FFH, Vogelschutz oder Naturpark) einbezogen. Ebenso ist die Art der baulichen Nutzung im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils gegeben, so dass von nur einem sehr geringen Eingriff in die Natur auszugehen ist und somit auf die Ausweisung von Ausgleichsflächen verzichtet werden kann. Sofern Ausgleichsflächen auszuweisen sind, werden diese in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren abgeklärt.

### **7. Altlasten**

Auf dem einbezogenen Grundstück sind keine Informationen über Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen usw. bekannt. Sollten im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und der Umweltschutzbehörde beim Landratsamt Eichstätt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

#### **8. Niederschlagswasser und „wild“ abfließendes Wasser**

Falls Niederschlagswasser versickert wird, sind die Anwendungsgrenzen und die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.

#### **Hinweise:**

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom sowie Anlagen der Main-Donau-Netzgesellschaft und N-ERGIE AG gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für diese Anlagen erforderlich.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß Art 47 AGBGB sollen eingehalten werden.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Der östlich gelegene Graben führt seit Jahren – selbst bei Starkregen-Ereignissen – kaum Wasser in den Mittelgraben ab und ist bei der Ermittlung eines 100jährigen Hochwassers 2006 durch das Ing.-Büro Troßmann+Partner nicht als Gefahrenbereich aufgeführt worden. Eine Überschwemmung des Grundstücks kann trotz aller Vorhersagen und Berechnungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher ist grundsätzlich ein besonderes Augenmerk auf die wesentliche Bedeutung baulicher Schutzmaßnahmen und eine an häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise zu richten.

Wellheim, den .....2020

Robert Husterer  
1. Bürgermeister

