



**Gemeinde
Hawangen**

1. Änderung der Einbeziehungssatzung Hawangen „Äußerer Ziegeleiweg“ Gemarkung Hawangen

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Stand: 09.06.2023

Bestandteile der Einbeziehungssatzung

- 1. Planzeichnung M 1:500 / Festsetzungen durch Planzeichen**
- 2. Textteil mit**
 - I Satzungsänderung**
 - II Begründung**
 - III Verfahrensvermerke**

Planverfasser:

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de



2. Textteil

I Satzungsänderung über die Einbeziehung von Grundstücken, durch die der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Hawangen abgerundet wird.

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) ändert die Gemeinde Hawangen folgende Satzung:

§ 1 Inhalt

Die Einbeziehungssatzung Hawangen „Äußerer Ziegeleiweg“ besteht aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung jeweils i.d.F. vom 20.10.1994. Zusätzlich besteht er aus der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Hawangen „Äußerer Ziegeleiweg“ mit der beigefügten Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Satzungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 505, 505/4, 505/13, 505/14 und 505/15 der Gemarkung Hawangen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 4 Änderungen

- A.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen (II + U) bestimmt. Als Nutzungsziffer wird eine GRZ von maximal 0,3 und eine GFZ von maximal 0,6 festgesetzt.
- A.2. Die Firsthöhe darf max. 8,70 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss bis Oberkante Firsthaube. Die Traufhöhe darf max. 6,20 m betragen, gemessen vom Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss.
- A.3. Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betonsteinen in roten oder grauen Farbtönen zu erfolgen. Zu Wohnzwecken überbaute Garagen einschl. Zugänge und Treppenhäuser sind als Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind als extensive Gründächer bzw. PV-Gründächer zu gestalten.



§ 5 Entwässerung

Abwasserbeseitigung:

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage zugeführt.

Hierbei sind bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, vom Bauherrn folgende Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i. V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen bei neuen Bauvorhaben im gesamten Geltungsbereich ist vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone über eine Mulden- oder Rigolenversickerung auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ und das DWA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Sofern Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind prüffähige Planunterlagen nach der WPBV beim Landratsamt mit Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen. Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche.

Auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung wird hingewiesen.

Oberflächenwasser

Aufgrund der topographischen Lage muss bei Starkregenereignissen mit wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser gerechnet werden. Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass nach den Wassergesetzen der natürliche Ablauf wild abfließenden Oberflächen- u. Schichtwassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz). Im Hinblick auf mögliche Gefährdung durch oberflächlich eindringendes Niederschlagswasser bestehen besondere Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) und Bauwerksabdichtungen.

Das DWA-Themenheft T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge" und das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ sind zu beachten.



§ 5 Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.“

Immissionen, die von der ordnungsgemäßen Nutzung der naheliegenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie aus der Kleintierhaltung der angrenzenden Altortbebauung und der Mischgebiete ausgehen sind zu dulden.

§ 8 Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer der Grundstücke, 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 DSchG: 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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 – 81570, Fax 08271 – 815750, e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hawangen, den,
1. Bürgermeister Ulrich Ommer

(Siegel)



II Begründung

1 Planungsrechtliche Voraussetzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hawangen hat in der Sitzung vom den Erlass der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Hawangen „Äußerer Ziegeleiweg“ beschlossen.

Die Gemeinde verfolgt mit dem Erlass der Einbeziehungssatzung das bauleitplanerische Ziel der geordneten Entwicklung und Abrundung der bestehenden Bebauung im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Äußerer Ziegeleiweg“.

Mit der Änderung soll die Möglichkeit einer geordneten Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum ohne größeren neuen Flächenverbrauch geschaffen werden.

2 Geltungsbereich

Der Satzungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 505, 505/4, 505/13, 505/14 und 505/15 der Gemarkung Hawangen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

3 Geplante Bauliche Nutzung

Das Gebiet der Einbeziehungssatzung ist im Bestand bis auf die Flur-Nr. 505, Gemarkung Hawangen bereits bebaut. Auf der Flur-Nr. 505/15 ist eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung geplant.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Aufgrund der geplanten Grundstücksgrößen wird eine GRZ von 0,30 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Größe des Baukörpers am Ortsrand wird über die maximale Firsthöhe (8,70 m) und maximale Traufhöhe (6,20 m) begrenzt. Auch im Umfeld des Geltungsbereichs sind im Bestand bereits zweigeschossige Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen (auch mit flachgeneigten Dächern und Flachdächern) vorhanden.

Um den Zielen einer flächensparenden Bebauung im Geltungsbereich nachzukommen, soll das Maß der baulichen Nutzung auf maximal zwei Vollgeschosse (II + U) mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 8,70 m angepasst werden.

Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betonsteinen in roten oder grauen Farbtönen zu erfolgen. Zu Wohnzwecken überbaute Garagen einschl. Zugänge und Treppenhäuser sind als Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind als extensive Gründächer bzw. PV-Gründächer zu gestalten. Die Flächen dienen somit zukünftig als zusätzliche Retentionsflächen und können zur Energiegewinnung genutzt werden.

Ansonsten hat sich die Bebauung an der Umgebungsbebauung zu orientieren.



4 Erschließung und Infrastruktur

Das Gebiet der Einbeziehungssatzung wird über die westlich verlaufende Straße Ziegeleiweg auf Flur-Nr. 507, Gemarkung Hawangen, erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt aus der örtlichen zentralen Wasserversorgung der Gemeinde Hawangen. Die häuslichen Schmutzwässer werden an die bestehende gemeindliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen im gesamten Geltungsbereich ist bei neuen Bauvorhaben über den belebten Oberboden über eine Mulden- oder Rigolenversickerung auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Hawangen, den,

1. Bürgermeister Ulrich Ommer

(Siegel)



III **Verfahrensvermerke**

1. **Beschluss zum Erlass einer Satzung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hawangen hat in der Sitzung vom dem Erlass der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Hawangen „Äußerer Ziegeleiweg“ zugestimmt.

2. **Förmliche Beteiligung**

In seiner Sitzung vom hat der Gemeinderat die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung, bestehend aus dem zeichnerischen Teil, dem Satzungstext, der Begründung und der Pflanzliste Unterallgäu in der Fassung vom 09.06.2023 gebilligt.

Der Entwurf der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung wurde gemäß § 34 Abs. 6 BauGB, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2, § 4a Abs. 6 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung am hingewiesen.

Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. **Billigungs- und Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hawangen hat in der Sitzung vom die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Hawangen „Äußerer Ziegeleiweg“ gebilligt und in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

4. **Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung der Satzung über die Einbeziehung von Grundstücken, durch die der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Hawangen abgerundet wird, Hawangen „Äußerer Ziegeleiweg“ tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Hawangen, den,

1. Bürgermeister Ulrich Ommer

(Siegel)



Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Hawangen

Markt Rettenbach, den 09.06.2023,

Thomas Lauterbach
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner

Thomas Lauterbach

Dipl. Ing. Landespflege (FH)
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Gerberstraße 1
87733 Markt Rettenbach

fon: 08392 - 92 42 05
fax: 08392 - 92 42 06
Mobil: 0177 - 55 345 17
e-mail: Lauterbach-LA@t-online.de