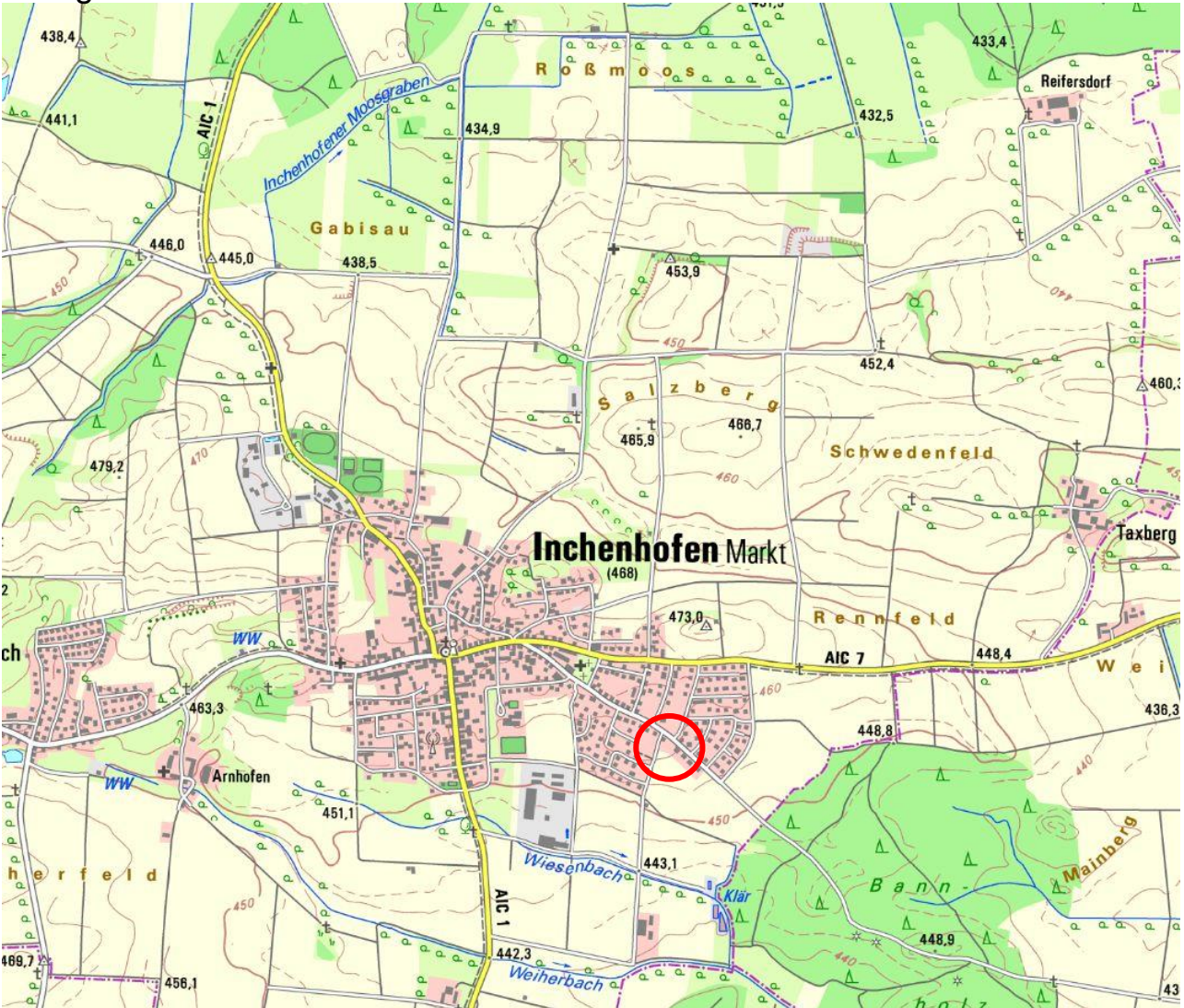


Markt Inchenhofen



Einbeziehungssatzung „Flur-Nr. 1427/17
Gmkg. Inchenhofen“



Übersicht maßstabslos

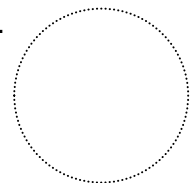
PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 28.07.2020

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Alachach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

Inchenhofen, den



.....
Anton Schoder,
Erster Bürgermeister



TEIL B SATZUNGSTEXT

Der Markt Inchenhofen erlässt aufgrund §§ 10 und 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert am 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-B; GVBl. S. 523), Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I; GVBl. S. 260) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115) folgende

Einbeziehungssatzung „Flur-Nr. 1427/17, Gmkg. Inchenhofen“



1 INHALT DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Für das Flurstück Flur-Nrn. 1427/17 TF Gmkg. Inchenhofen gilt die von
brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 28.07.2020, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Einbeziehungssatzung bildet.

2 GELTUNGSBEREICH

Die Einbeziehungssatzung bezieht sich auf die südliche Teilfläche des Flurstücks Flur-Nr. 1427/17 der Gemarkung Inchenhofen.

3 FESTSETZUNGEN

Die Bebauung im festgesetzten Einbeziehungsbereich richtet sich nach den nachfolgend genannten Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 BauGB.

3.1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

Für die Baugrundstücke gilt eine GRZ von 0,4.

Die Baugrenze und die Umgrenzung für Garagen in der Planzeichnung setzt die überbaubare Fläche für Hauptgebäude und Garagen fest. Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenze bis zu 1,5 m überschreiten.

3.2 Bauweise

Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser zur Wohnnutzung mit Garagen. Die Dächer sind als Satteldach herzustellen. Die Anzahl der Wohnungen wird bei Einzelhäusern auf zwei und bei Doppelhaushälften auf eine begrenzt.

Als Einfriedungen sind ausschließlich Holzlattenzäune oder Stabgitterzäune ohne durchgehenden Sockel zulässig.

3.3 Stellplätze

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Inchenhofen in der gültigen Fassung. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Baugrundstück

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. „Kies- oder Schotterflächen“ stellen keine gärtnerische Nutzung dar.

Die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume sind nach Errichtung der Hochbauten, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode herzustellen. Zu verwenden sind Arten der nachfolgenden Liste.

Gehölzarten und Qualitäten (autochthones Pflanzmaterial soweit verfügbar)

(1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität:

Acer campestre
Carpinus betulus

3 x v., STU 12 - 14 cm,
bzw. Sol. H. 250-300 cm B. 60-100 cm
Feld-Ahorn
Hainbuche

Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Obstbäume als Hochstamm (regionale oder alte Sorten)	

Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für den durch die Einbeziehungssatzung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich von 224 m² erforderlich. Die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsfläche ist in der Eingriffsregelung in der Begründung erläutert.



Die Ausgleichsfläche wird auf dem Flurstück Flurstücks 498 der Gmkg. Inchenhofen zur Verfügung gestellt und bleibt in Privateigentum.

Ziel auf der Fläche ist eine zweischürige extensive Grünlandnutzung. Die Ausgleichsfläche schließt unmittelbar an die OEFK-Fläche ID 135837 auf dem Flurstück an.



Pflege (einschl. OEFK-Fläche)

- zweischürige Mahd ab Mitte Juni
- Entfernen des Mähgutes von der Fläche
- ca. 15 bis 20% der Gesamtfläche ist an jährlich wechselnder Stelle als Brache zu belassen
- kein Mulchen der Ausgleichsflächen
- keine Verwendung von Düngemitteln und Bioziden

Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche für den Ausgleichszweck gesichert sein.

4 HINWEISE

4.1 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an den Erschließungsstraßen bereitzustellen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser erfolgt durch die entsprechenden Einrichtungen des Marktes Inchenhofen.

Der Anschluss zur Stromversorgung wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke in den Grundstücken aufgestellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind dem Versorger vorzulegen.

4.3 Entwässerung

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen, das nicht durch gewerblichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK- M 153 zur Versickerung zu bringen. Bei Einhaltung der Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

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

4.4 Grundwasser / Oberflächenwasser

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird grundsätzlich empfohlen, sämtliche Gebäudeöffnungen so auszuführen, dass kein abfließendes

Oberflächenwasser eindringen kann. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte etc. sollten dafür ausreichend über dem vorhandenen Gelände errichtet und die umgebende Freifläche so profiliert werden, dass Niederschlag schadlos abfließen kann.

4.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel 08271/81570, Fax 08271/815750) anzuzeigen.

Aufgefundene 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.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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 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 Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/815738, Fax 08271/815750, E-Mail: DST_Thierhaupten@bfd.bayern.de oder die dafür zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.6 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten, geogene Bodenbelastungen

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-368, unverzüglich anzuzeigen.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann 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 empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

4.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die von angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

4.8 Dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche befindet sich in Privateigentum und ist durch eine Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg, für die Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern.

Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche für den Ausgleichszweck gesichert sein.



5 INKRAFTTRETEN

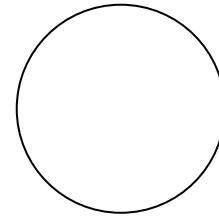
Die vorstehende Satzung in der Fassung vom tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Inchenhofen, den

.....

Anton Schoder,

1. Bürgermeister



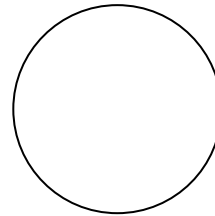


VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde vom Gemeinderat am 28.07.2020 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen wurde mit Begründung in der Fassung vom gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vombis öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
3. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Inchenhofen, den

.....
Anton Schoder,
1. Bürgermeister



4. Die Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die Einbeziehungssatzung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen eingesehen werden kann.
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Inchenhofen, den

.....
Anton Schoder,
1. Bürgermeister

