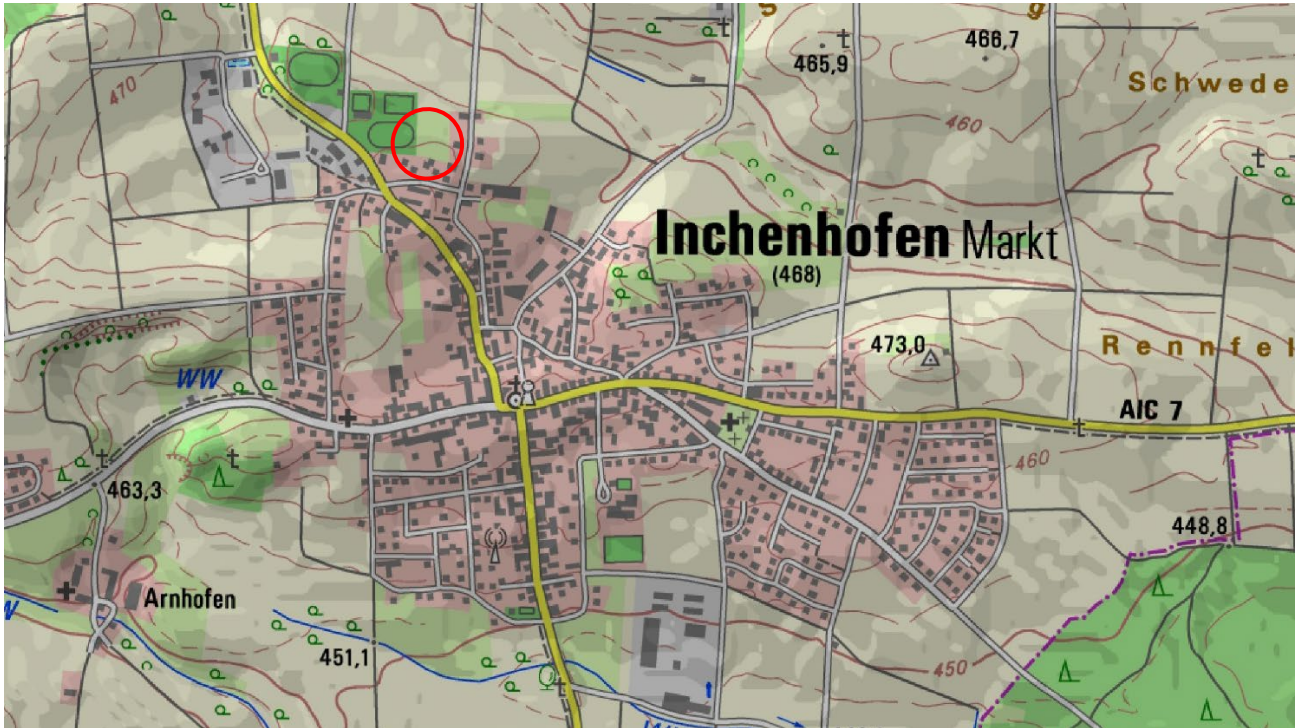




1. ÄNDERUNG
ORTSRANDSATZUNG „FLURSTÜCK NR. 507,
AN DER KABISSSTRASSE“, GMKG. INCHENHOFEN



Übersicht unmaßstäblich

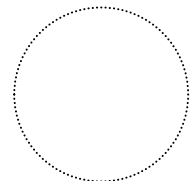
PLANZEICHNUNG, SATZUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 12.03.2019

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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

Inchenhofen, den.....



.....
Karl Metzger,
Erster Bürgermeister



Teil B Satzungstext

Der Markt Inchenhofen beschließt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132 –1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11. 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV), die

1.Änderung Ortsrandsatzung „Flurstück Nr. 507, An der Kabisstraße“

1. Bestandteile der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1.Änderung der Ortsrandsatzung „Flurstück Nr. 507, An der Kabisstraße“ 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 12.03.2019, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Ortsrandsatzung bildet.

Die 1.Änderung der Ortsrandsatzung „Flurstück Nr. 507, An der Kabisstraße“ ersetzt die Inhalte der ursprünglichen Ortsrandsatzung (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 20.10.2005) vollständig.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich richtet sich nach den nachfolgend genannten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.



Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

– Änderungen gelb markiert –

2. Maß der baulichen Nutzung

Es sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig (II).

Die Grundflächenzahl beträgt 0,30.

3. Bauweise

Es sind nur ein Einzel- oder Doppelhaus zulässig.

4. Gestaltung der Gebäude

4.1. Dächer

Das Hauptgebäude ist mit einem Sattel- oder **Walmdach** und einer Dachneigung von **15°** - 45° zu bauen.

Garagen und erdgeschossige Gebäude oder Gebäudeteile können mit Flachdächern oder geneigten Dächern von 0° - 45° errichtet werden.

Die Eindeckung geneigter Dächer wird mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen festgesetzt.

Dachgauben oder Zwerchgiebel sind zulässig.

4.2. Außenwände

Zulässig sind:

Hellgestrichene verputzte Mauerflächen und Holzflächen.

5. Höhen der Gebäude

5.1. Erdgeschossrohfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf maximal 0,25 m über dem höchsten Punkt des vorhandenen Geländes auf dem Baugrundstück liegen.

5.2. Wand- und Firsthöhe in m

Als maximale Höhen über der zulässigen Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens werden festgesetzt:

Wandhöhe: **6,50 m**

Firsthöhe: 9,50 m

6. Geländeänderungen

Geländeänderungen sind zulässig; dabei ist der Geländeverlauf großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen.

Stützmauern sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig; nicht jedoch innerhalb der privaten Grünflächen.

7. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,10 m und ohne sichtbaren Sockel zulässig.



8. Stellplätze für Pkw, Zufahrten, befestigte Grundstücksflächen, Niederschlagswasser

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

Asphaltierte Flächen auf dem Baugrundstück sind nicht zulässig.

Flächen von mehr als 30 m² sind naturnah zu gestalten (Schotterrassen, Pflaster mit Rasenfugen, Rasensteine).

Der private Zufahrtsweg darf asphaltiert werden.

9. Grünordnung

9.1. Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern:

Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Dabei sind insbesondere heimische Bäume und Sträucher zu bevorzugen (s. nachfolgende Artenliste).

Bäume:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Linde (*Tilia*) in geeigneten Sorten und Arten

Sträucher:

Hartriegel (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Woll. Schneeball (*Viburnum lantana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus Europaeus*)
Mispel (*Mespilus germanicus*)

9.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

Als Ausgleich für den durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriff in die Natur und Landschaft werden insgesamt 1.030 m² Ausgleichsflächen bereitgestellt.

Diese Flächen sind als extensive Wiesen herzustellen:

- Kein Einsatz von Dünger oder Spritzmitteln
- Nur zweimalige Mahd im Jahr auf mindestens 50 % der Fläche (ca. 515 m²).

Es sind mindestens 12 Bäume zu pflanzen, davon mindestens 8 Obstbäume.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind gleichzeitig mit den Baumaßnahmen durchzuführen.

Die dargestellten Baumstandorte können, falls erforderlich verändert werden.



10. Hinweise

10.1. Ver- und Entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt durch die gemeindlichen Anlagen. Die Müllentsorgung erfolgt durch Privatunternehmer.

10.2. Umgang mit Niederschlagswasser

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist, wenn möglich, auf dem Grundstück zu versickern.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i. d. F. v. 11.09.2008 und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die Unterlagen sind beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

10.3. Immissionsschutz

Nordwestlich des Baugrundstücks liegt das Sportgelände. Zwischen Baugrundstück und Trainingsplatz befindet sich ein ca. 20 m breites Grundstück, das mit Obstbäumen bepflanzt wird. Zwischen Wohngebäude und nächstgelegenen Trainingsfeld besteht ein Abstand von ca. 40 m

Wegen der vorhandenen Entfernungen, der optisch abschirmenden Baumbepflanzung und der vorwiegenden Orientierung von Wohnräumen und Freiflächen nach Süden ist eine übermäßige Beeinträchtigung durch Sportlärm nicht zu befürchten.

Verkehrslärm tritt nicht auf. Die Kabisstraße geht in einen schwach befahrenen Feldweg über. Die Kreisstraße ist ca. 130 m entfernt und durch das Gelände abgeschirmt.

Gewerbliche Betriebe, die Lärm erzeugen könnten, sind im näheren Umkreis nicht vorhanden.

Durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im Norden können Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen auftreten. Diese sind unvermeidlich und soweit ortsüblich, zu dulden.

10.4. 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 Oberbayern, Unterer Graben 37, 85047 Ingolstadt, Tel. 0841/1638) anzuzeigen.

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.

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. Nimm 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 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten (Telefon: 08271/8157-58; Telefax 08271/8157-50; DST_thierhaupten@bfd.bayern.de) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

10.5. Altlasten

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.

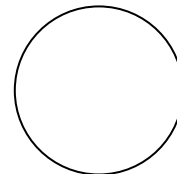
11. Inkrafttreten

Die 1. Änderung der Ortsrandsatzung „Flurstück Nr. 507, An der Kabisstraße“ in der Fassung vom..... tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Inchenhofen, den

.....
Karl Metzger

Erster Bürgermeister





12. Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 1. Änderung der Ortsrandsatzung „Flurstück Nr. 507, An der Kabisstraße“ wurde vom Marktgemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die 1. Änderung der Ortsrandsatzung „Flurstück Nr. 507, An der Kabisstraße“ wurde mit Begründung in der Fassung vom gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am die 1. Änderung der Ortsrandsatzung „Flurstück Nr. 507, An der Kabisstraße“ gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss der Ortsrandsatzung „Schnellmannskreuth, Am Siedlerweg, Flur-Nr. 329“ wurde am gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die Ortsrandsatzung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

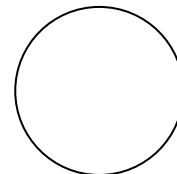
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die 1. Änderung der Ortsrandsatzung „Flurstück Nr. 507, An der Kabisstraße“ eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Markt Inchenhofen, den

.....
Karl Metzger

Erster Bürgermeister





Teil C Begründung

1. Kurzbeschreibung; Erfordernis der Planung

Der zu überplanende Bereich liegt am nordwestlichen Rand des Hauptortes Inchenhofen im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Im Norden und Osten grenzen, unterbrochen von der „Kabisstraße“ sowie vereinzelt Wohngebäuden, landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden erfolgt der Übergang zur Wohnbebauung des Siedlungskerns. Westlich liegt das Vereinsgelände des TSV Inchenhofen.

Der Änderungsbereich selbst ist noch unbebaut und wird momentan als Wiese genutzt. Es umfasst jeweils Teilflächen der Fl.-Nrn. 507 sowie 519 bei einer Gesamtfläche von ca. 2.600 m².

Gemäß der aktuell rechtsverbindlichen Ortsrandsatzung (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 20.10.2005) sind 2 Vollgeschosse, mit der Einschränkung, dass ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss, zulässig. Als Wand- und Firsthöhen sind maximal 3,75 m (Wand) bzw. 9,50 m (First) möglich. Zudem dürfen Hauptgebäude nur mit Satteldächern bei einer Dachneigung von 30° bis 45° errichtet werden.

Mittlerweile liegt dem Markt eine konkrete Bauvoranfrage vor, die eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Walmdach bei einer geringeren als bisher festgesetzten Dachneigung vorsieht. Da diese Planung mit den jetzigen Festsetzungen nicht realisierbar wäre, erwächst dem Markt das Erfordernis, die Ortsrandsatzung zu ändern. In der Marktgemeinderatssitzung vom 12.03.2019 wurde der entsprechende Beschluss gefasst.

Da sich der, aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die Änderung nicht wesentlich verändert, erfolgt die 1. Änderung der Ortsrandsatzung im sogenannten vereinfachten Verfahren. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Änderung nicht begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Änderungsbereich richtet sich nach den in der Ortsrandsatzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht notwendig.

2. Inhalt der 1. Änderungen

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

- Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2
- Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe auf 6,50 m
- Regelung, dass auch Walmdächer bei einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig sind

Die vorgenommenen Änderungen sind allesamt erforderlich, um das konkrete Bauvorhaben realisieren zu können.

3. Umweltbelange

Die Bebauung sowie die Anlage von Straßen und Wegen stellt eine Versiegelung von Boden und damit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff wurde bereits in der ursprünglichen Ortsrandsatzung ausgeglichen. Die damals festgesetzte Ausgleichsfläche (extensive Wiese mit Obstbaumbestand) von 1.030 m² wird im Zuge der 1. Änderung beibehalten und befindet sich im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches. Eine weitere Versiegelung durch die geänderte Objektplanung erfolgt nicht. Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen / -maßnahmen für die 1. Änderung ist daher nicht erforderlich.



4. Flächenstatistik

Gebietstyp	Fläche in m ²	Fläche in %
Baugebiet	1.166	44,8
öffentliche Verkehrsfläche	84	3,2
Privatweg	320	12,3
Ausgleichsfläche	1.030	39,6
gesamt	2.600	100