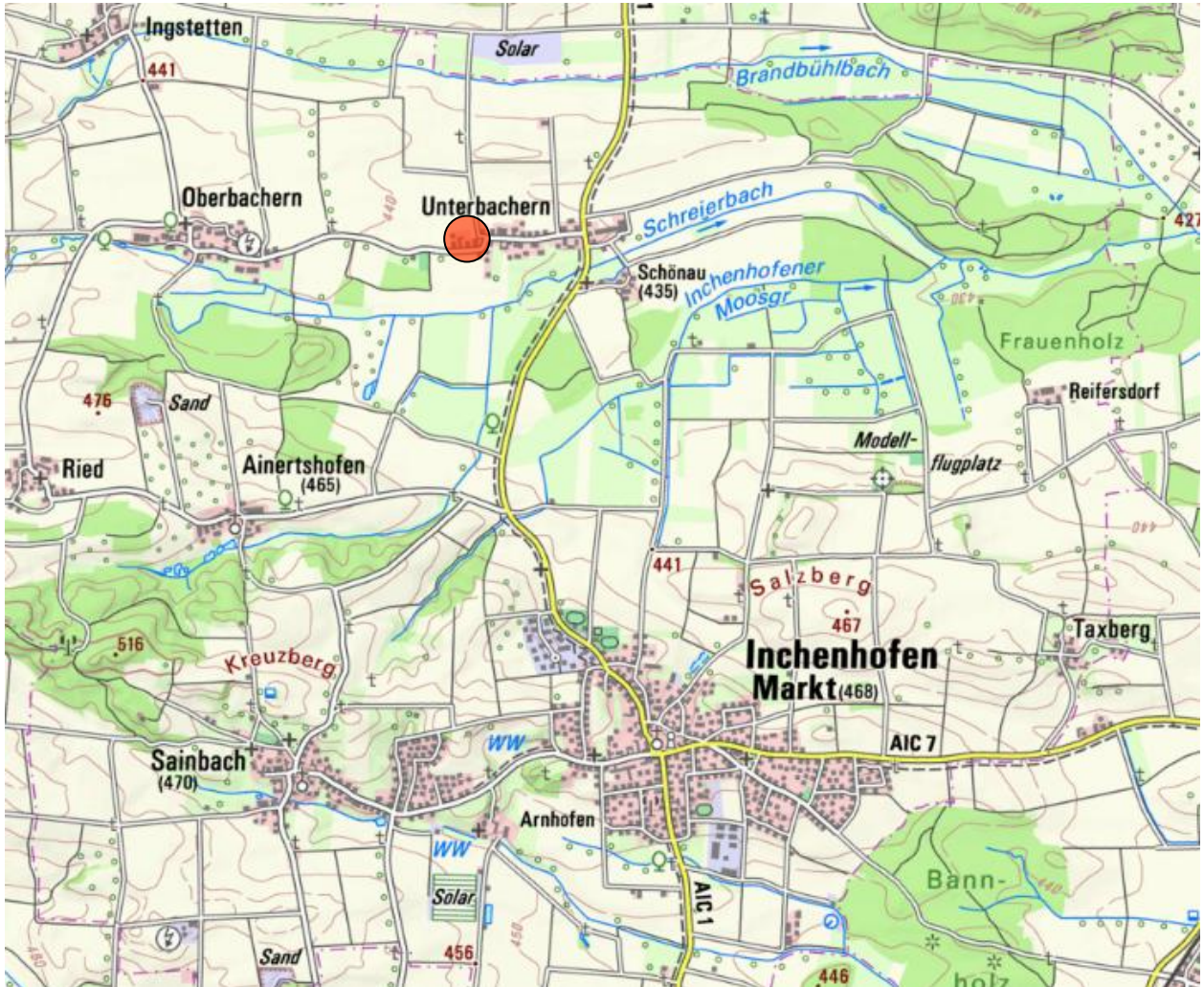


EINBEZIEHUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL UNTERBACHERN

FL.-NR. 572, 572/1, 573 TF, GMKG. OBERBACHERN



Übersicht, unmaßstäblich (Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 23.04.2026

Markt Inchenhofen
Inchenhofen, den 29.04.2026

gez. Toni Schoder.....

Anton Schoder,
Erster Bürgermeister

Siegel

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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



TEIL B SATZUNGSTEXT

Der Markt Inchenhofen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) folgende

Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Unterbachern

1 INHALT DER SATZUNG

Für die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den planungsrechtlichen Innenbereich gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88
E-mail: info@brugger-la.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 23.04.2026, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Einbeziehungssatzung bildet.

2 GELTUNGSBEREICH

Die Einbeziehungssatzung bezieht sich auf die Flurstücke Fl.-Nr. 572, 572/1 und 573 TF, Gmkg. Oberbachern.

Die Bereiche zur Einbeziehung sind in der Planzeichnung durch die rote Geltungsbereichslinie gekennzeichnet.

3 FESTSETZUNGEN

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

Die Baukörper haben sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der äußeren Gestaltung an den vorhandenen Baukörpern zu orientieren. Zur Einbindung in die Umgebung sind als Dachform Satteldächer und Walmdächer zulässig.



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

GRÜNORDNUNG

Baumerhaltung / Baumersatz

Vorhandene Laubbäume innerhalb der Einbeziehungsflächen sind zu erhalten.

Ist die Beseitigung von Laubbäumen erforderlich, sind diese durch Neupflanzung mit Obstbäumen (Hochstamm; bevorzugt alte und regionaltypische Obstsorten) auf dem Grundstück zu ersetzen.

Kompensation

Die aufgrund von Versiegelung oder Überbauung notwendige Kompensation ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4 HINWEISE

4.1 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter sind zur Entleerung an den Erschließungsstraßen bereitzustellen.

4.2 Erschließung

Sämtliche Grundstückszufahrten sind nach den anerkannten Regeln der Technik und in Abstimmung mit dem Markt Inchenhofen auf Kosten der Grundstückseigentümer herzustellen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserver- und -Entsorgung anzuschließen. In Unterbachern liegt ein Trennsystem vor. Schmutzwasser wird über eine Druckleitung der Kläranlage des Marktes Inchenhofen (Kläranlage Paartal) zugeführt. Niederschlagswasser kann in den Regenwassersammler eingeleitet werden.

Häusliches Abwasser ist in mechanisch-biologisch wirkenden Hauskläranlagen zu behandeln und über den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal abzuleiten.

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.

Die Kosten für sämtliche Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

4.4 Grundwasser / Hangschichtwasser / Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet ist kein hoher Grundwasserspiegel zu erwarten.

Es wird grundsätzlich empfohlen, die Gebäude vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen und sämtliche Gebäudeöffnungen so auszubilden, dass kein wild abfließendes Niederschlagswasser eindringen kann.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu 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.

4.5 Baugrund

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

4.6 Regenerative Energien

Beim Bau der Wohngebäude sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen. Dachformen sollten so angelegt und ausgerichtet werden, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist.

4.7 Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Verwertung des anfallenden Mutterbodens ist darauf hinzuweisen, dass dieser über § 202 BauGB besonders geschützt ist. Danach ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Eine Verwertung in Gruben ist nur im Rahmen der Rekultivierung zulässig.

Idealerweise sollte Oberboden vor Ort verwertet werden (z.B. zur Anlage von Grün- und Gartenflächen).

4.8 Denkmalschutz

Im Gebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Bodendenkmäler, die dennoch bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 8157-37, Fax 08271 8157-50, E-Mail: Fabian.Gall@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Aichach-Friedberg, Münchener Straße 9, 86551 Aichach, Tel. 08251 92-0.



4.9 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 dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-368 unverzüglich anzuzeigen.

4.10 Immissionsschutz

Zwischen einer möglichen Wohnbebauung auf Fl.-Nr. 573 und den Fahrsilos auf Fl.-Nr. 570 sollte ein Mindestabstand von 25 m eingehalten werden.

Garagen oder sonstige Nebengebäude sind vom empfohlenen Abstand nicht betroffen, sondern nur eine mögliche Wohnnutzung an sich. (vgl. Stellungnahme Landratsamt Aichach-Friedberg, Immissionsschutz vom 18.12.2025)

4.11 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein. Die landwirtschaftlichen Emissionen, die aus der Flächenbewirtschaftung oder aus den Hofstellen entstehen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

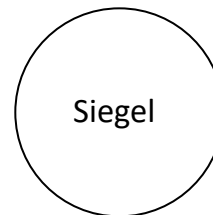
5 INKRAFTTRETEN

Die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 23.04.2026 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Inchenhofen, den 29.04.2026.....

..gez. Toni Schoder.....

Anton Schoder
1. Bürgermeister



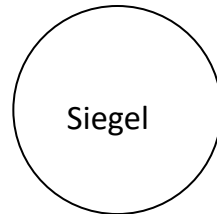


Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Unterbachern wurde vom Gemeinderat am 28.04.2025 gefasst und am 05.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB des vom Marktgemeinderat Inchenhofen am 28.04.2025 gebilligten Entwurfs der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 28.04.2025 hat in der Zeit vom 08.12.2025 bis 12.01.2026 stattgefunden.
3. Die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen wurde mit Begründung in der Fassung vom 28.04.2025 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB vom 08.12.2025 bis 12.01.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung Inchenhofen, Zisterzienserplatz 2, 86570 Inchenhofen zur Einsichtnahme bereitgehalten sowie über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Der Marktgemeinderat Inchenhofen hat in der Sitzung am 23.04.2026 die Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Inchenhofen, den 29.04.2026.....

gez. Toni Schoder.....
Anton Schoder
1. Bürgermeister



5. Die Satzung wurde am 30.04.2026..... 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 und die §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.

Inchenhofen, den 29.04.2026.....

gez. Toni Schoder.....
Anton Schoder
1. Bürgermeister

