

Einbeziehungsatzung "Vordergereuth Nordwest"

Fassung vom 07.12.2021



Lageplan M 1:1000

Legende:

- WA Allgemeines Wohngebiet (Baurechtschaffung für ein Wohnhaus)
- Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich
- Ortsrandeingrünung mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen
- private Grünfläche

Hinweise

1. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen, wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten. Diese Immissionen, die auch zu unüblichen Zeiten auftreten können, sind zu dulden.

Die Gemeinde Ahorntal erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert am 10.09.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 die

Satzung „Vordergereuth Nordwest“ über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vordergereuth

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Es wird festgelegt, dass die innerhalb der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich gelegenen Grundstücke bzw. Grundstücksflächen innerhalb der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Vordergereuth im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB liegen. Der die Grenzen dieses Gebietes darstellende, beigefügte Lageplan im M 1:1000 vom 07.12.2021 ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung und tritt im Falle etwaiger Änderungen oder Aufhebungen von Flurnummern als zeichnerische Bestimmung des Geltungsbereiches an deren Stelle.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, soweit keine anderen Festsetzungen in dieser Satzung festgelegt werden.

§ 3 Art der baulichen Nutzung (Gebietscharakter)

Die Art der baulichen Nutzung in der Umgebung des Geltungsbereiches dieser Satzung entspricht einem allgemeinem Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung und orientiert sich am angrenzenden bebauten Gebiet von Vordergereuth.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V. mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

Ahorntal, den

.....
Gemeinde Ahorntal
1. Bürgermeister Florian Questel

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorntal hat in seiner Sitzung vom 16.12.2021 die Aufstellung einer Einbeziehungsatzung für den Ortsteil Vordergereuth beschlossen.
2. Der Entwurf der Satzung „Vordergereuth Nordwest“ in der Fassung vom 07.12.2021 wurde mit der Begründung in der Zeit von bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit von bis am Verfahren beteiligt.
4. Die Gemeinde Ahorntal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Satzung „Vordergereuth Nordwest“ in der Fassung vom als Satzung gem. § 34 Abs. 4 beschlossen.

Ahorntal, den

- Siegel -

.....
1. Bürgermeister
Florian Questel

5. Ausgefertigt.

Ahorntal, den

- Siegel -

.....
1. Bürgermeister
Florian Questel

6. Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung „Vordergereuth Nordwest“ ist somit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Die Satzung liegt im Rathaus der Gemeinde Ahorntal während der allgemeinen Dienststunden für jeden zur Einsicht bereit.

Ahorntal, den

- Siegel -

.....
1. Bürgermeister
Florian Questel

Vorhaben:	Satzung "Vordergereuth Nordwest" - Entwurfsfassung -
Planung:	Architekturbüro Heidenreich Bockmühle 1 95473 Haag Tel. 09201/799650 Fax 09201/799593 www.architekturbuero-heidenreich.de
Dipl.-Ing. (FH) Heidenreich Stefan	

Bockmühle, 07.12.2021

Gez: Hei

Plan-Nr.: 725/E01

Einbeziehungssatzung
„Vordergereuth Nordwest“
über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang
bebauten Ortsteils Vordergereuth
Fassung vom 07.12.2021
- Entwurfsfassung -



Planverfasser:



Gemeinde Ahorntal



Begründung zur Einbeziehungssatzung „Vordergereuth Nordwest“ vom 07.12.2021

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 2 i. V. mit § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB ist für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Begründung mit den Angaben über Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen beizufügen.

1. Anlass, Ziel und Zweck

Anlass zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Vordergereuth ist der Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 705 der Gemarkung Körzendorf.

Bei der Ziehung der geplanten Grenze der Einbeziehungssatzung wurde der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt.

Die geplanten einzubeziehenden Flächen sind Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 635/1, 703, 704 und 705 der Gemarkung Körzendorf. Diese sind wegerechtlich über die öffentlichen Verkehrsflächen Grundstück Fl.-Nr. 641 und 691 der Gemarkung Körzendorf erschlossen. Das Abwasser im Ortsteil Vordergereuth wird über die öffentliche Abwasseranlage der Gemeinde Ahorntal entsorgt. Trinkwasser wird über die Wasserversorgung Ahorntal bereit gestellt.

Der Erlass dieser Satzung dient der Klarstellung der baulichen Nutzung von Flächen im Geltungsbereich dieser Satzung, sowie der klaren Abgrenzung von Innen- und Außenbereich.

Durch die Satzung werden bisherige Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vordergereuth einbezogen, um damit eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Einbeziehungsfläche ist durch die vorhandene, angrenzende Wohnbebauung entsprechend geprägt.

Die Bebauung dieses Bereiches wirkt sich nur unwesentlich auf die Umgebung aus.

2. Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Für das betreffende Gebiet sollen nur das Maß und die Art der baulichen Nutzung festgelegt werden. Mit einer Grundflächenzahl von 0,30 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 wird das Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Der überplante Bereich wird als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Zulässig ist nur eine offene Bauweise wie im angrenzenden bebauten Gebiet.

Alle weiteren bauordnungsrechtlichen Belange werden nach § 34 BauGB beurteilt.

Darüber hinaus wird die eventuelle Beeinträchtigung des Gebietes durch landwirtschaftliche Immissionen als Hinweis in die Satzung aufgenommen.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu kompensieren.

Gemäß Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Januar 2003 kann unter bestimmten Voraussetzungen ein vereinfachtes Vorgehen gewählt werden. Nachdem gemäß der im Nachfolgenden angeführten Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise alle Punkte mit "Ja" beantwortet werden können, ist ein zusätzlicher Ausgleich neben den getroffenen Festsetzungen zum Bodenschutz und zur Eingrünung nicht erforderlich.

0 Planungs Voraussetzungen		
0.1	Einbeziehungssatzung mit integrierten Grünordnungsplan Die Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1 Vorhabenstyp		
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO)?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: Baurechtschaffung für ein Wohnhaus
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	
2 Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Ortsrandeingrünung
3 Schutzgut Boden		
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Begrenzung GRZ
4 Schutzgut Wasser		
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtenwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben ungerührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
5 Schutzgut Luft/Klima		
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

6	Schutzgut Landschaftsbild	
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahme: Ortsrandeingrünung

aufgestellt: S. Heidenreich

Bockmühle, 07.12.2021