

Einbeziehungssatzung

Markt Kipfenberg

St. Andreas-Straße, 85110 Biberg

Teilfläche von Fl.Nr. 81, Gemarkung Biberg

vom:



ARCHITEKTURBÜRO

Gerhard Hauptmann Dipl.Ing (FH)BYAK Architekt
Wallensteinstraße 64, 85051 Ingolstadt
Tel. 0841 / 9817620
Handy 0171 / 7216570

gh@gerhardhauptmann.de

gerhardhauptmann@web.de

www.gerhardhauptmann.de

Einbeziehungssatzung des Markt Kipfenberg

St. Andreas-Straße, 85110 Kipfenberg-Biberg

Gemarkung: Biberg

Teilfläche von Flurstück Nr. 81

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) mit Änderung vom 28.07.2023, (BGBl. I Nr. 221) erlässt der Markt Kipfenberg folgende Einbeziehungssatzung (Ortsabrundungssatzung):

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß beiliegendem Lageplan (M 1:500) dargestellt und festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Festsetzungen

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Naturschutz

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Verfahren mit behandelt.

§ 4 Festsetzungen

siehe Lageplan M.1:500. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die zeichnerische Darstellung einer Baugrenze festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind keine Nebenanlagen zulässig.

§ 5 Hinweise

Erneuerbare Energien, wie Solarenergienutzung oder Geothermie sollen verstärkt erschlossen und genutzt werden. Eine Teilversorgung aus erneuerbaren Energiequellen (z. B. Thermo-Solarkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) ist anzustreben.

Zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sollen zur Versickerung von Niederschlagswässern durchlässige Bodenbeläge verwendet werden. Bei der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.

Am Grundstück sind geeignete und ausreichend dimensionierte Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgaben 1989 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, der Unterhalt und die Erweiterung der Infrastruktur nicht behindert werden.

Von den umliegenden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während der landwirtschaftlichen Saisonarbeiten der Fall sein.

Die Nummerierung für die geplante Bebauung muss noch gemäß § 1 der Satzung über die Hausnummerierung zugeteilt werden. Der Gemeindestraße Fl.Nr. 88 wurde der Straßenname “St. Andreas-Straße” erteilt.

§ 6 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Kipfenberg,

Ort, Datum

1. Bürgermeister Christian Wagner

Begründung zur Einbeziehungssatzung des Markt Kipfenberg

St. Andreas-Straße, 85110 Kipfenberg-Biberg

Gemarkung: Biberg

Teilfläche von Flurstück Nr. 81

1. Rahmenbedingungen, Lage des Plangebietes

Es besteht Nachfrage nach Bauflächen. Eine Bebauung der Grundstücks-Teilfläche kann nur erfolgen, wenn entweder ein Bebauungsplan oder eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt wird. Auf Grund des Bedarfs zur Schaffung von Wohnbauland hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 09.11.2023 dem städtebaulichen Vertrag zur Einbindung einer Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 81 der Gemarkung Biberg in den Innenbereich zugestimmt.

Am 01.03.2024 wurde der städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Kipfenberg und dem Bauherrn geschlossen, in dem die Beauftragung eines Planers durch den Bauherrn und auf Kosten des Bauherrn für die Erstellung der Einbeziehungssatzung vereinbart wurde.

Die Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr.81, liegen an der nördlich verlaufenden St. Andreas-Straße, 85510 Kipfenberg-Biberg und umfassen eine Fläche von 2.468 m².

2. Anlass, Ziel und Zweck der Satzung

Der Planbereich der Teilfläche Fl.Nr.81 liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Er befindet sich als Garten-Hinterliegerfläche. Der Planbereich befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB, noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Für den Planbereich ist eine Wohnbebauung und eine Lagerhallennutzung vorgesehen. Um dies sicherzustellen, ist die Zuordnung der Fläche zum Innenbereich im Rahmen einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB notwendig. Die Voraussetzungen gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind gegeben.

Das Baugrundstück soll dem ortsansässigen Bauherrn zur Verfügung stehen. Durch die Satzung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines Einfamilien- oder Doppelhauses geschaffen werden. Im östlichen Bereich der Teilfläche von Fl.Nr.81 soll eine Lagerhalle entstehen. Eine Ausdehnung des Plangebiets ist nicht vorgesehen.

3. Flächennutzungsplan + Art der Baulichen Nutzung

Der Gemeindeteil Biberg liegt im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Flächennutzungsplanes in dem das Plangebiet als "dörfliches Mischgebiet" dargestellt ist. Die geplante Bebauung schließt an die vorhandene Bebauung an und fügt sich in die Umgebung ein. Die sonstige Grünfläche/ Ortsrandbegrünung soll unter Bezugnahme des östlich an der St. Andreas-Straße gelegenen Bebauungsplan "Donaubauer-Schmidt" erfolgen und die dort festgesetzte Charakteristik weiterführen.

4. Naturschutz

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind nach dem Merkblatt „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu ermitteln.

5. Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

6. Wasserversorgung

Die ausreichende Trink- und Brauchwasserversorgung stellt der Wasserzweckverband Denkendorf-Kipfenberg, Ostenstraße 31 a, 85072 Eichstätt sicher. Der Anschluss an die bestehende Wasserleitung ist möglich.

7. Abwasserbeseitigung

Der Gemeindeteil Biberg ist kanalisiert. Das Grundstück ist in Richtung der südlich verlaufenden Dorfstraße am öffentlichen Kanal anschließbar. Die Erschließung kann über das eigene Grundstück Fl.Nr.81 erfolgen und ist somit gesichert. Das Abwasser wird im Trennsystem der Kläranlage Kipfenberg zugeführt und dort mechanisch-biologisch behandelt.

Das auf dem Grundstück gesammelte Oberflächenwasser kann zur Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser, z.B. für Toilettenspülung, genutzt werden.

Ein Zisternenüberlauf soll an eine grundstücksinterne Versickerungsanlage angeschlossen werden.

Grundstückszufahrten, Parkplätze- und Hofflächen sollen sickerfähig ausgeführt werden.

8. Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße „St. Andreas-Straße“ Fl.Nr. 88. Im Straßenbestandverzeichnis wird der Weg von der Straße „Etzfeld“ bis zur östlichen Dorfstraße als Gemeindestraße geführt. Die Straße ist aktuell geschottert. Der Bauwerber verzichtet auf jegliche Ansprüche auf einen Ausbau und auf Unterhaltsarbeiten an der Gemeindestraße, sowie der Erweiterung der Ortsbeleuchtung.

9. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch den Landkreis Eichstätt gewährleistet. Der Müllstandort zur Abholung wird an der St. Andreas-Straße / Etzfeld erfolgen. Für die Müllentsorgung ergeben sich keine Änderungen im Betriebsablauf. Ein Wertstoffhof ist in Kipfenberg, Eichstätter Strasse 24, vorhanden.

10. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt seit 01.01.2019 durch die N-ERGIE Netz GmbH, Sandreuthstraße 21, 90441 Nürnberg. Die Erweiterung des bestehenden Niederspannungsnetzes ist gegeben.

11. Infrastruktur

Durch die geplante Baufläche wird kein zusätzlicher Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten, Schulen oder Spielplätzen ausgelöst.

12. Ortsrandeingrünung

Gemäß des rechtsgültigen Bebauungsplans "Donaubauer-Schmidt" östlich des Plangebietes ist eine sonstige Grünfläche in einer Breite von 3 m entlang der St. Andreas-Straße festgesetzt. Insgesamt wird auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung des Plangebietes geachtet.

13. Bodendenkmalpflege

Das Vorhaben betrifft keine Belange des Denkmalschutzes. Eventuelle Funde von Bodendenkmälern unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Art. 8 Abs. 1, 2 DSchG).

14. Erschließungsaufwand

Der Aufwand zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen und noch erforderlicher Erschließungen wie Anschluss an die Wasserversorgung, Entwässerungsnetz, Stromversorgung und Zufahrt zur nördlichen Teilfläche von Fl.Nr. 81 gehen zu Lasten des Antragstellers.

15. Winterdienst

Der Bauwerber stellt den Markt Kipfenberg von der Verpflichtung des Winterdienstes in der St. Andreas-Straße frei.

Markt Kipfenberg

Ort, Datum

1. Bürgermeister Christian Wagner