

Einbeziehungssatzung
Markt Kipfenberg
An der Kreisstr. 2, Oberremmendorf
Fl. Nr. 26
vom: 11.11.2024



Architekturbüro Paulus Eckerle
Schlehenring 22
85135 Titting
tel. 08423 / 985700
mail: info@architektur-eckerle.de

Einbeziehungssatzung des Markt Kipfenberg

An der Kreisstr. 2, 85110 Kipfenberg

Gemarkung: Oberemmendorf

für das Flurstück Nr. 26 (Teilfläche) vom: 11.11.2024

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 den im beigefügten Lageplan (M. 1 : 750), Anlage 1 ersichtlichen Darstellungen 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. 1:750, Anlage 1

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die zeichnerische Darstellung einer Baugrenze festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind keine Nebenanlagen zulässig.

§ 5 Hinweise

Erneuerbare Energien, wie Sonnenenergienutzung oder Geothermie sollen verstärkt erschlossen und genutzt werden. Eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) sollte angestrebt werden.

Um einer Flächenversiegelung entgegenzuwirken sollen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durchlässige Bodenbeläge verwendet werden. Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichend Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgaben 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom 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.

Eine Hausnummer für das Wohnhaus muss noch gemäß § 1 der Satzung über die Hausnummerierung zugeteilt werden. Der Gemeinestraße Fl. Nr. 27 muss noch ein Straßename erteilt werden

§ 6 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Kipfenberg,

Kipfenberg, 02.02.2025
Ort, Datum


1. Bürgermeister

Christian Wagner, 1. Bürgermeister

Begründung zur Einziehungssatzung des Markt Kipfenberg

An der Kreisstr. 2, 85110 Kipfenberg

Gemarkung: Oberemmendorf

für das Flurstück Nr. 26 (Teilfläche) vom: 11.11.2024

1. Rahmenbedingungen, Lage des Plangebietes

Es besteht Nachfrage nach Bauflächen. Eine Bebauung der Grundstücke kann nur erfolgen, wenn entweder ein Bebauungsplan oder eine Einziehungssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt wird. Auf Grund des Bedarfs zur Schaffung von Wohnbauland für ortsansässige Bürger hat der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 12.10.2023 die Aufstellung einer Satzung beschlossen. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Aufgrund dessen ist eine Einziehungssatzung für den betroffenen Bereich notwendig.

Am 16.11.2023 und 28.11.2023 wurde der Städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und den Bauherren geschlossen, in dem die Beauftragung eines Planers durch den Bauherrn und auf Kosten des Bauherrn für die Erstellung der Einziehungssatzung vereinbart wurde.

Das Grundstück Fl. Nr. 26, Adresse: An der Kreisstr. 2, 85510 Kipfenberg - Ortsteil Oberemmendorf umfasst eine Gesamtfläche von 3.318 m². Das Grundstück liegt in Nähe zur Kreisstraße EI 22 (An der Kreisstraße). Die Teilfläche des Planbereichs für die Wohnbebauung betrifft den nord-östlichen Teil des Grundstückes und beträgt ca. 755 m².

2. Anlass, Ziel und Zweck der Satzung

Der Planbereich der Teilfläche Fl. Nr. 26 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 vorgesehen. Um dies sicherzustellen, ist die Zuordnung der Fläche zum Innenbereich im Rahmen einer Einziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB notwendig. Die Voraussetzungen gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind gegeben.

Im Gemeindeteil Oberemmendorf stehen zurzeit keine Bauplätze zur Verfügung, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden und ortsansässigen Einwohnern angeboten werden können. Um einer Abwanderung, insbesondere von jungen Gemeindebürgern, entgegenwirken zu können, ist der Markt gehalten, erschlossene Bauflächen anzubieten. Das Baugrundstück soll ortsansässigen Einwohnern zur Verfügung stehen. Die teilweise vorhandenen Baulücken befinden sich in Privateigentum. Durch die Satzung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses geschaffen werden. Eine Ausdehnung des Plangebiets ist nicht vorgesehen.

3. Flächennutzungsplan + Art der Baulichen Nutzung

Der Gemeindeteil Oberemmendorf liegt im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Flächennutzungsplanes in dem das Plangebiet als gemischte Baufläche, sowie einer sonstigen Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild / Ortsrandeingrünung dargestellt ist. Die geplante Bebauung schließt an die vorhandene Bebauung an, nimmt Art und Umfang der vorhandenen Bebauung auf und fügt sich in die Umgebung ein. Die sonstige Grünfläche/ Ortsrandbegrünung bleibt bestehen.

4. Naturschutz

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nicht Bestandteil dieser Satzung und werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch die Antragsteller für die komplette Einbeziehungssatzung nachgewiesen und auf dessen Kosten durchgeführt. Die untere Naturschutzbehörde wird hierzu im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt. 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 sicher. Die Ausführung des Hauanschlusses kann über eine Private Versorgungsleitung nach dem im vorhandenen Wohnhaus installiertem Wasserzähler erfolgen; oder über einen weiteren Anschluss mit Wasserzählerschacht im öffentlichen Bereich nahe der Versorgungsleitung auf dem Privatgrund mit Anschluss einer privaten Versorgungsleitung (überlanger Hausanschluss). Alle Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen. Bei einer Grundstücksteilung besteht kein Anspruch auf Herstellung eines Wasseranschlusses an die öffentliche Versorgungsleitung. Die Löschwasserversorgung ist gegeben. Die Durchflussmenge ergibt eine Löschwasserversorgung von i. d. R. 2 Stunden.

7. Abwasserbeseitigung

Der Gemeindeteil Oberemmendorf ist kanalisiert. Das Grundstück ist bereits von der westlichen Seite, von An der Kreisstraße aus, öffentlich erschlossen (Kanal im Trennsystem). Die Erschließung kann demnach über das eigene Grundstück erfolgen und ist somit gesichert. Das Abwasser wird im Trennsystem der Kläranlage Kipfenberg zugeführt und dort mechanisch-biologisch behandelt. Das Oberflächenwasser so auf dem Grundstück gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder alternativ versickert werden. Ein Anschluss des Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist zulässig. Grundstückszufahrten, Park- und Hofflächen sollen möglichst wasserdurchlässig ausgeführt werden.

8. Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße „In Oberemmendorf“ Fl.Nr. 27. Im Straßenbestandverzeichnis wird der Weg von der Kreisstraße bis zur Südostecke 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 Kreuzung An der Kreisstraße – Sailerweg erfolgen. Für die Müllentsorgung ergeben sich keine Änderungen im Betriebsablauf. Sammelstellen für Wertstoffe sowie ein Wertstoffhof sind im Gemeindebereich vorhanden.

10. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-Ergie Netz GmbH, Nürnberg durch Erweiterung des bestehenden Niederspannungsnetzes. Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m Breite empfohlen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorg-

ungleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Bei Planungen und Vorhaben bzgl. Straßen-/Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. muss der Netzbetreiber rechtzeitig in den Verfahrensablauf mit eingebunden werden.

11. Infrastruktur

Durch die geplante Baufläche wird kein zusätzlicher Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten, Schulen oder Spielplätzen ausgelöst. Andere Einrichtungen, wie Kirche und Friedhof sind in ausreichender Kapazität vorhanden.

12. Ortsrandeingrünung

Lt. rechtsgültigen Flächennutzungsplans im Nord-Osten des Plangebietes ist eine sonstige Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild bzw. Ortsrandeingrünung vorhanden. Die Ortsrandeingrünung wird in einer Breite von 6 m erhalten. Insgesamt wird auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung des Plangebietes geachtet (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern 7.1.1 G, Regionalplan Ingolstadt BIII 1.5).

13. Bodendenkmalpflege

Das Vorhaben betrifft keine Belange des Denkmalschutzes. Ggf. zu Tage tretende Bodendenkmäler 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 evtl. erforderlicher Erschließungen wie Anschluss an Wasserversorgung, Entwässerungsnetz, Stromversorgung und Zufahrt von Fl. Nr. 27 gehen zu Lasten der Antragsteller.

15. Winterdienst

Der Winterdienst An der Kreisstraße (EI 22) wird durch die Gemeinde sichergestellt. Der Bauwerber stellt den Markt Kipfenberg von der Verpflichtung des Winterdienstes der Gemeindestraße (Fl. Nr. 27) frei. Es ergeben sich mit der neuen Bebauung keine Änderungen im Betriebsablauf.

16. Emissionen

Das Plangebiet liegt aus Sicht des Straßenbaulastträgers der BAB A9 ca. 3 km von der Bundesautobahn A9 entfernt. Auf die vom Verkehr auf der BAB A9 ausgehenden und auf das Planungsgebiet evtl. auswirkende Emissionen wird hingewiesen. Eine Abhilfe kann vom Straßenbaulastträger nicht eingefordert werden.

Markt Kipfenberg

Kipfenberg 07.02.2025

Ort, Datum

1. Bürgermeister

Christian Wagner, 1. Bürgermeister

vom 11.11.2024

Verfahrensvermerk Einbeziehungssatzung Markt Kipfenberg An der Kreisstr. 2, Gemarkung Oberremmendorf, Fl. Nr. 26

1. Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
2. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **12.03.2024** die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **01.04.2024** ortsüblich bekannt gegeben.
3. Zu dem 1. Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom **26.02.2024** wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **10.04.2024 bis 13.05.2024** beteiligt.
4. Der 1. Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom **26.02.2024** wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **10.04.2024 bis 13.05.2024** öffentlich ausgelegt.
5. In der Sitzung des Ausschusses für Bau- und Grundstücksangelegenheiten, Landschafts- und Umweltschluss am **17.06.2024** wurden die Änderungen beschlossen und der Beschluss ortsüblich bekannt gegeben. Die Änderungen gemäß Satzungsbeschluss wurden eingearbeitet.
6. Zu dem 2. Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom **20.06.2024** wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **09.08.2024 bis 13.09.2024** beteiligt.
7. Der 2. Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom **20.06.2024** wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.09.2024 bis 24.10.2024** öffentlich ausgelegt.
8. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **11.11.2024** die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **11.11.2024** als Satzung beschlossen. Die Änderungen gemäß Satzungsbeschluss wurden eingearbeitet. Die so ergänzte Planfassung vom **11.11.2024** ist Grundlage der Bekanntmachung.

Kipfenberg, 01.02.2025

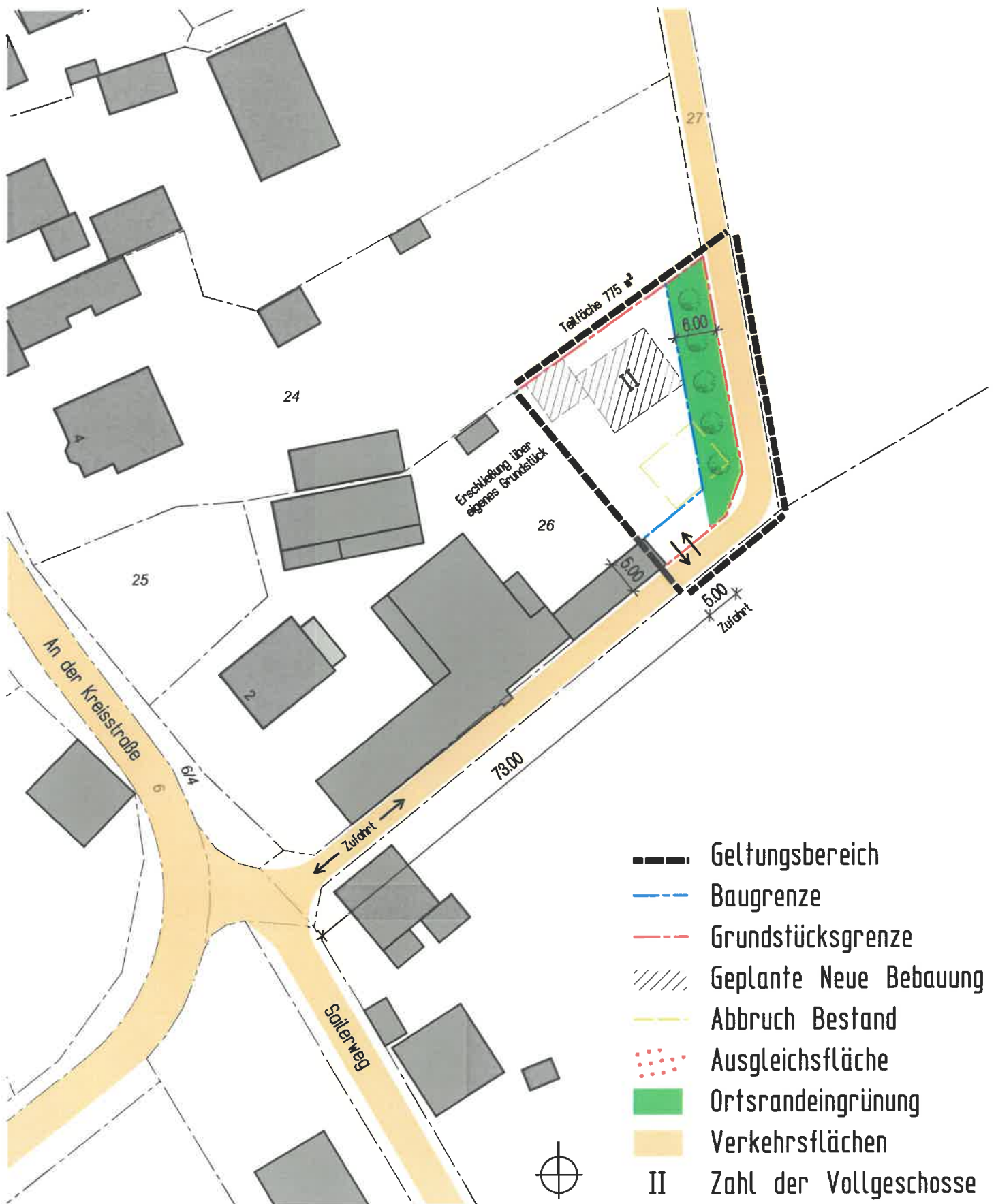
1. Bürgermeister
Christian Wagner, 1. Bürgermeister

9. Die Einbeziehungssatzung wurde am 01.02.2025 ortsüblich bekanntgegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Kipfenberg, 01.02.2025

1. Bürgermeister
Christian Wagner, 1. Bürgermeister

Anlage 1 zur Einbeziehungssatzung vom 11.11.2024
 An der Kreisstraße 2, 85110 Kipfenberg; Gemarkung: Oberremmendorf



Lageplan M. 1:750