

Einbeziehungssatzung
Markt Titting
Kehrweg
Titting, FlNr. 572
vom 04.03.2024

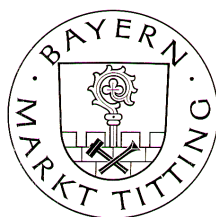
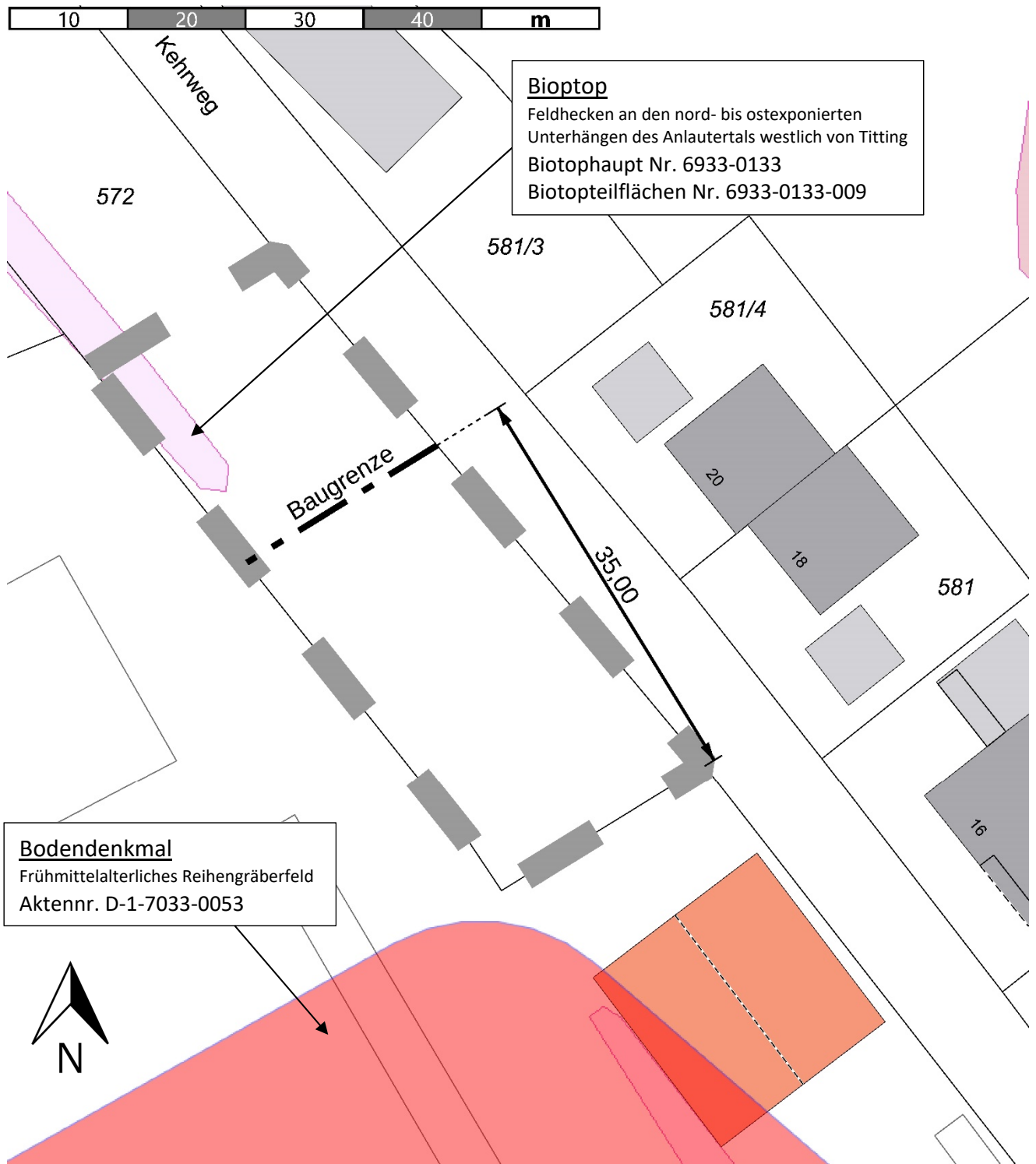


Planzeichnung zur Einbeziehungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB des Marktes Titting

für das Gebiet Kehrweg FINr. 572 (Teilfläche), Gemarkung Titting

vom 04.03.2024



Titting, 04.03.2024
Mark Titting

Brigl
1. Bürgermeister

Einbeziehungssatzung

für das Gebiet Kehrweg, FlNr. 572 (Teilfläche), Gemarkung Titting
vom 04.03.2024

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 Titting folgende Einbeziehungssatzung (Ortsabrundungssatzung):

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

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 Festsetzungen

siehe Lageplan M 1:1000

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die zeichnerische Darstellung einer Baugrenze im Nordwesten festgesetzt. Kleine Nebengebäude (Grundfläche $\leq 20,0 \text{ m}^2$) und untergeordnete Bauteile sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

§ 4 Naturschutz

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens abzuhandeln.

Der Rückschnitt und die Rodung von Gehölzen sind nur außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig.

§ 5 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Hierzu sind folgende Hinweise zu beachten:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation

Einbeziehungssatzung „Kehrweg, FlNr. 572, Gemarkung Titting“ in der Fassung vom 04.03.2024

archäologischer Ausgrabungen sind unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf zu finden.

§ 6 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. Auf den Lärmschutz bei Außengeräten ist zu achten.

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts und um einer Flächenversiegelung entgegenzuwirken sollen vorrangig dezentrale Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers geschaffen werden, z. B. durchlässige Bodenbeläge. Vorrangig sollte das Niederschlagswasser auf dem Grundstück gesammelt (Zisterne) und als Brauchwasser genutzt werden.

Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TREGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich.

Ein Teilbereich des Plangebietes liegen im 60 m-Bereich der Anlaute. Baumaßnahmen in diesem Bereich bedürfen einer wasserrechtlichen Anlagengenehmigung nach Ar. 20 BayWG sofern keine Baugenehmigung erteilt wird.

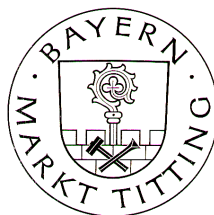
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während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

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Titting, 04.03.2024
Mark Titting

Brigl
1. Bürgermeister



Begründung zur Einbeziehungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB des Marktes Titting
für das Gebiet Kehrweg FINr. 572 (Teilfläche), Gemarkung Titting
vom 04.03.2024

1. Rahmenbedingungen, Lage des Plangebietes

Es besteht eine Nachfrage nach Bauflächen im Kernort. Eine Bebauung des Grundstückes 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 für ortsansässige Bürger hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 09.03.2021 die Aufstellung dieser Satzung beschlossen. Der betroffene Planbereich umfasst eine Teilfläche der FINr. 572 von ca. 1.070 m².

2. Anlass, Ziel und Zweck der Satzung

Die Teilfläche des Grundstücks FINr. 572, Gmkg. Titting liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB, da diese sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB, noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) befindet. Für den Planbereich ist eine Wohnbebauung vorgesehen. Um diese 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.

Aufgrund der topographischen Lage des Hauptortes Titting stehen im Kernort nur wenige Flächen außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Anlauer für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Um weiterhin einen lebendigen Ortskern zu fördern, sollen zu dessen Stärkung die wenigen Möglichkeiten genutzt werden, um erschlossene Bauflächen auszuweisen. Somit soll in einem Mindestmaß der Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung in umliegende Wohngebiete entgegengesteuert werden. Ergänzend kann eine Abrundung der nordwestlichen Siedlungsflächen des Kernortes erreicht werden. Durch die Satzung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses geschaffen werden. Eine Ausdehnung des Plangebiets ist nicht vorgesehen.

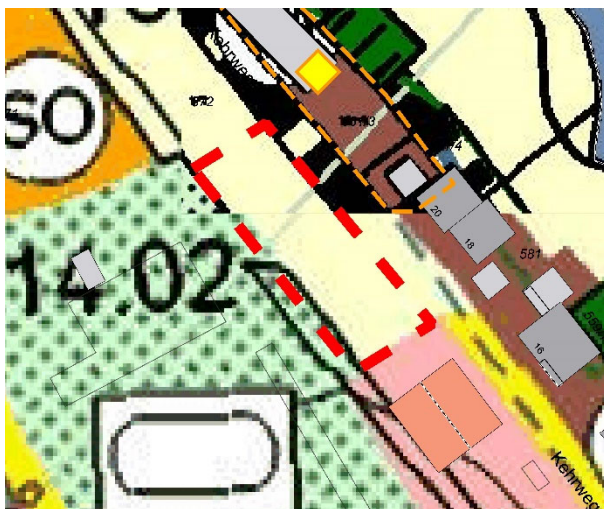


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP mit Kennzeichnung des Plangebiets, unmaßstäblich

3. Flächennutzungsplan

Der Gemeindeteil Titting liegt im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Flächennutzungsplanes, in dem das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist.

4. Naturschutz

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht Bestandteil dieser Satzung und werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch die Antragsteller nachgewiesen und auf dessen Kosten durchgeführt. Das sich im Plangebiet befindliche Biotop bleibt von den Maßnahmen der vorgesehenen Bebauung unberührt und erhalten.

5. Wasserversorgung

Die ausreichende Trink- und Brauchwasserversorgung stellt der Zweckverband Burgsalacher Juragruppe sicher. Der Anschluss an die bestehende Wasserleitung ist möglich.

6. Abwasserbeseitigung

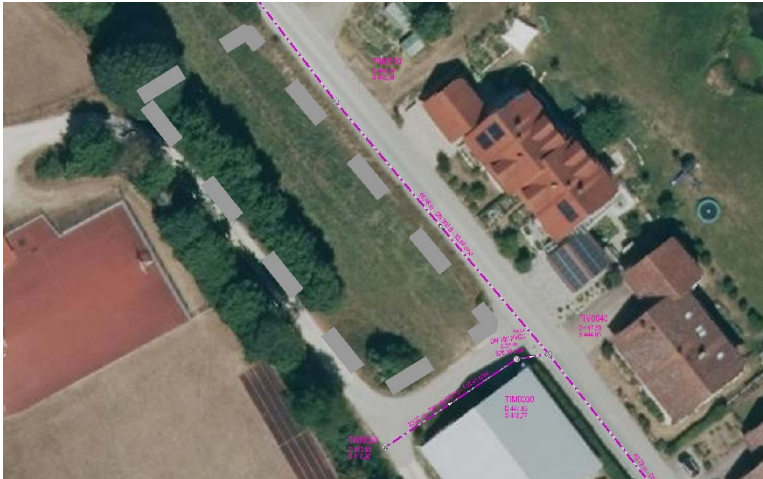


Abbildung 2: Planfläche mit Darstellung des Mischwasserkanals und der Erschließungsstraße unmaßstäblich

Der Gemeindeteil Titting ist kanalisiert. Das Abwasser wird im Mischsystem der Kläranlage Titting zugeführt und dort mechanisch-biologisch behandelt. Die Abwasserbeseitigung für den Geltungsbereich der Einziehungssatzung erfolgt ebenfalls im Mischsystem durch Anschluss an den bereits bestehenden Kanal im Kehrweg. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Entwässerungseinrichtung zugeführt.

Das Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder alternativ versickert werden. Ein Anschluss des Zisternenüberlaufs an den Mischwasserkanal ist zulässig. Grundstückszufahrten, Park- und Hofflächen sollen möglichst wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Das Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück gesammelt und

7. Erschließung

Das Grundstück kann über die Ortsstraße Kehrweg angefahren werden, die Erschließung ist gesichert.

8. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch den Landkreis Eichstätt gewährleistet. Sammelstellen für Wertstoffe sowie ein Wertstoffhof sind im Gemeindebereich vorhanden.

9. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg durch Erweiterung des bestehenden Niederspannungsnetzes.

10. Infrastruktur

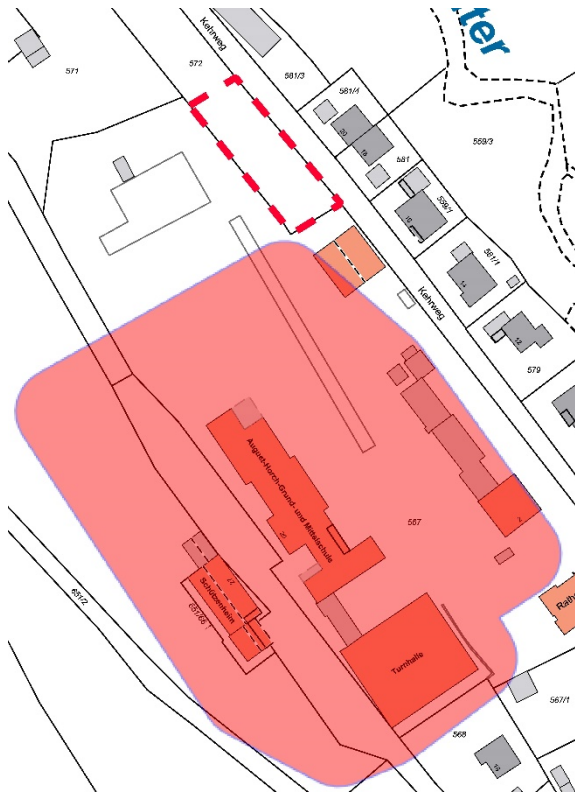
Durch die geplante Baufläche wird kein zusätzlicher Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten, Schulen oder Spielplätzen ausgelöst. Andere Einrichtungen, wie Kirche und Friedhof sind in ausreichender Kapazität vorhanden.

11. Vorhandene Festsetzungen, städtebauliche Situation

Die überplante Teilfläche liegt derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB, im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Titting teilweise in einem als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich und schließt an die vorhandene Bebauung an (§ 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB).

Einziehungssatzung „Kehrweg, FINr. 572, Gemarkung Titting“ in der Fassung vom 04.03.2024

12. Bodendenkmalpflege



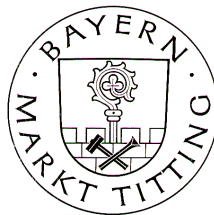
In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-1-7033-0053 „Frühmittelalterliches Reihengräberfeld“. Da die Ausdehnung des Bodendenkmals nach Nordosten bisher nicht abschließend geklärt ist und aufgrund der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten. Frühmittelalterliche Gräberfelder zählen aufgrund der komplexen horizontal- und vertikalstratigraphischen Zusammenhänge zu den am schwierigsten zu bearbeitenden archäologischen Hinterlassenschaften.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Abbildung 3: Umgriff Bodendenkmal in Bezug zur Planfläche unmaßstäblich

Erforderliche weitere Abstimmungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung und werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch die Antragsteller erbracht. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur unteren Denkmalschutzbehörde wird empfohlen. Alle hierzu anfallende Kosten werden durch den Antragsteller übernommen.

Titting, 04.03.2024
Markt Titting



Brigl
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

zur Einziehungssatzung „Kehrweg“, Titting

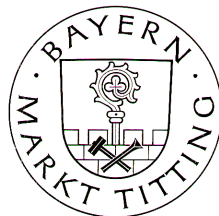


1. Die Aufstellung der Einziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
2. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 09.03.2021 die Aufstellung der Einziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
3. Zu dem Entwurf der Einziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 12.12.2023 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2023 - 26.01.2024 beteiligt. Der Entwurf der Einziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 12.12.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2023 - 26.01.2024 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 20.02.2024 die Einziehungssatzung in der Fassung vom 20.02.2024 als Satzung beschlossen. Die Änderungen gemäß Satzungsbeschluss wurden eingearbeitet. Die so ergänzte Planfassung vom 04.03.2024 ist Grundlage der Bekanntmachung.

5. Ausgefertigt

Titting, den 04.03.2024

Brigl, 1. Bürgermeister



6. Die Einziehungssatzung wurde am 05.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Die Einziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Titting, den 05.03.2024

Brigl, 1. Bürgermeister

