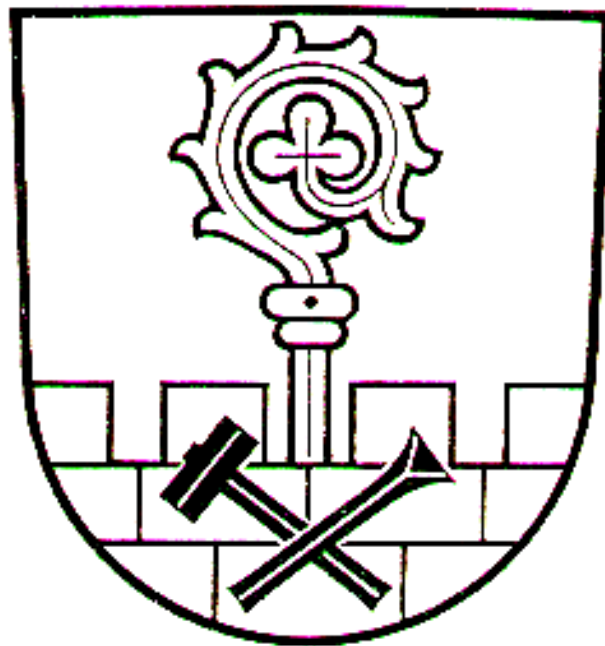
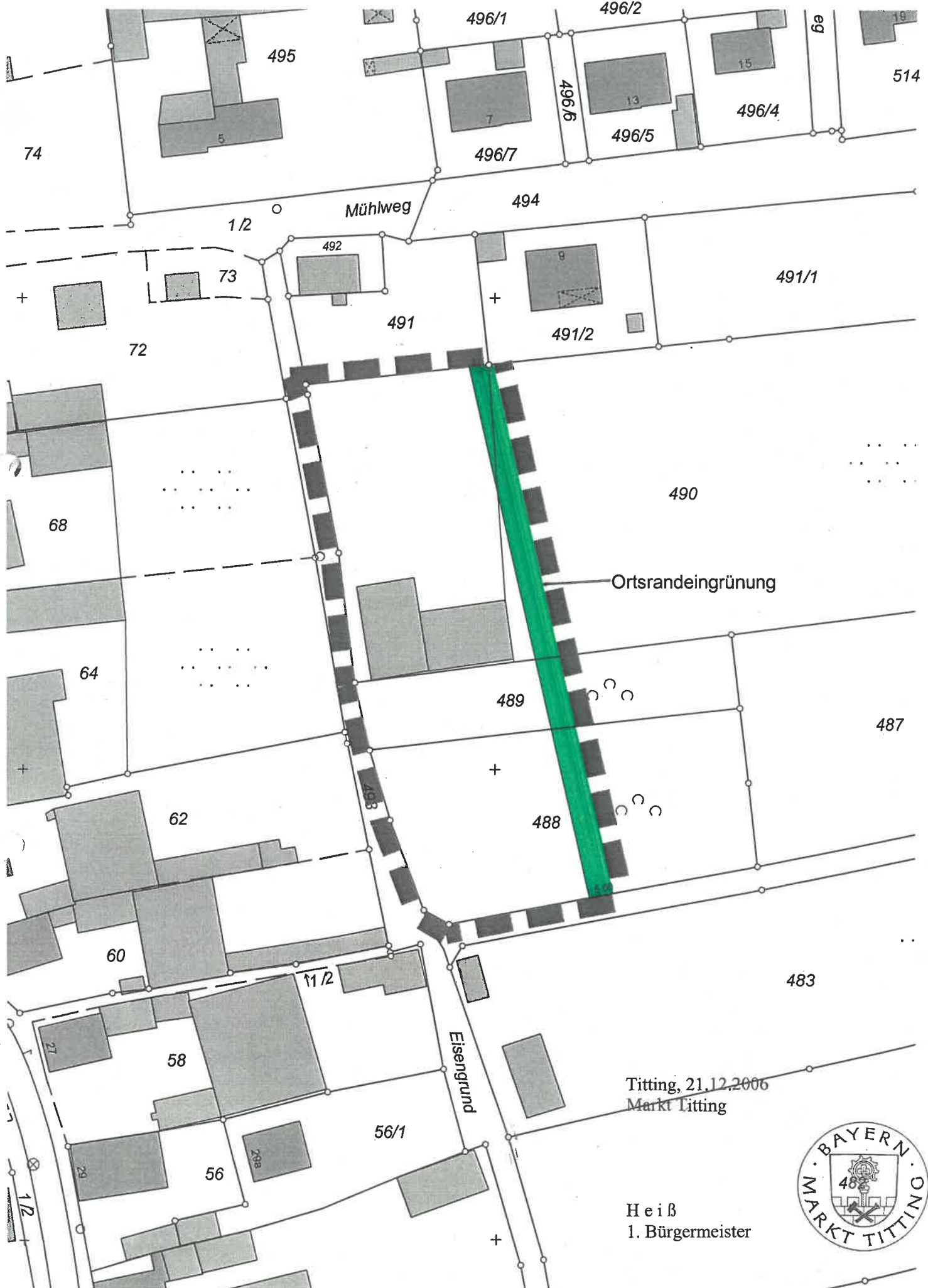


Ergänzungssatzung
Markt Titting
Kaldorf, Eisengrund
Vom 21.12.2006



Ergänzungssatzung Kaldorf, Eisengrund



Titting, 21.12.2006
Markt Titting

Heiß
1. Bürgermeister



Maßstab 1 : 1000

Ergänzungssatzung des Marktes Titting für das Gebiet Eisengrund Teilflächen der FINrn. 488, 489 und 490, Gemarkung Kaldorf Vom 21.12.2006

Auf Grund des § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Titting folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Teilflächen der FINrn. 488, 489 und 490, Gemarkung Kaldorf mit einer Gesamtfläche von ca. 4.860 m². Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs dieser Satzung ergeben sich aus dem anliegenden Lageplan im Maßstab 1 : 1000, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 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 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

1. Ausgleichsflächen

Die Grundstückseigentümer verpflichten sich gemäß §§ 8 Abs. 1, 8 a BNatSchG die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken durchzuführen. Dabei ist der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung mit einem Grüngürtel einzufassen und nach der Pflanzliste der Unteren Naturschutzbehörde zu bepflanzen. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Eichstätt ist zu beteiligen und gibt die fachlichen Ausführungsmaßnahmen vor.
Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

2. Wasserversorgung

Für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage ist der Zweckverband Eichstätter Berggruppe zuständig.
Für das Benutzungsverhältnis gelten die Bestimmungen der Wasserabgabensatzung, sowie der Beitrags- und Gebührensatzung in seiner jeweils gültigen Fassung.

3. Entwässerung

Die Grundstückseigentümer haben ihre Grundstücke an die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Titting anzuschließen. Es ist eine Mischwasserkanalisation vorhanden.
Die erforderlichen Abwasserleitungen werden vom Markt Titting erstellt.
Für das Benutzungsverhältnis gelten die Bestimmungen der Entwässerungssatzung, sowie der Bei-

trags- und Gebührensatzung des Marktes Titting in seiner jeweils gültigen Fassung.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.

Hausdrainagen dürfen nicht an die Abwasserkanalisation angeschlossen werden.

Sollte sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Sollte im Geltungsbereich der Satzung Altlastenverdachtsflächen, bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein oder bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

4. Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Grundstücksflächen soll breitflächig auf dem Grundstück zu versickert werden. Grundstückszufahrten, Parkflächen, Hofflächen etc. sind durchlässig zu gestalten.

5. Stromversorgung

Der Stromanschluss erfolgt von der N-ERGIE, Nürnberg.

6. Denkmalschutz

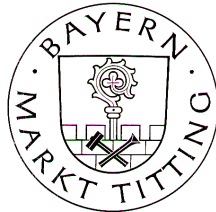
Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1, 2 DSchG.

7. Erneuerbare Energien

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

Titting, 21.12.2006

Mark Titting



H e i ß

1. Bürgermeister

**Begründung zur Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3
BauGB des Marktes Titting für das Gebiet Eisengrund
Teilflächen der FlNrn. 488, 489 und 490, Gemarkung Kaldorf
Vom 21.12.2006**

Allgemeines

Zweck des Satzungserlasses ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche.

Anlass für den Satzungserlass

Es besteht Nachfrage nach Bauflächen. Eine Bebauung der Grundstücke kann nur erfolgen, wenn entweder ein Bebauungsplan oder eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt wird. Aus diesem Grund hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 30.06.2005 die Aufstellung dieser Satzung beschlossen.

Eine ausreichende Trink- und Brauchwasserversorgung ist sichergestellt.

Der Markt Titting, bzw. der Gemeindeteil Kaldorf ist kanalisiert. Das Abwasser aus dem Gemeindeteil Kaldorf wird im Mischsystem der Kläranlage Titting zugeführt und dort mechanisch-biologisch behandelt und entsorgt.

An die Grundstücke kann herangefahren werden, die Erschließung ist gesichert.

Die Müllbeseitigung ist durch den Landkreis Eichstätt gewährleistet.

Umweltbericht

➤ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Um die bestehende Nachfrage nach Wohnbauland zu befriedigen und den ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieben die Möglichkeit für Erweiterungen und Errichtung baulicher Anlagen zu geben, hat der Marktgemeinderat des Marktes Titting am 30.06.2005 beschlossen, die Ergänzungssatzung aufzustellen.

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

| Schutzgut | Bestand | Auswirkungen | |
|--------------------|---|---|---|
| | | baubedingt | anlagen-/betriebsbedingt |
| Pflanzen | Grünfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung, kein Biotop nach amtlicher Biotopkartierung betroffen | Kein Verlust und keine Störung von Boden und Vegetation, da Straßenflächen bereits bestehen | |
| Boden | flaches Gelände mit guten Baugrundeigenschaften | Beseitigung von Mutter- und Oberboden | teilweise Versiegelung im Bereich der geplanten Baufläche |
| Wasser | Oberflächen- und Niederschlagswasser versickert auf dem überplanten Areal, bzw. wird in die öffentlichen Entwässerungseinrichtung eingeleitet | Ggf. Straßenausbau bei der überplanten Baufläche, Versickerung des Regenwassers über die Seitenstreifen | verringerte Grundwasserneubildung |
| Landschaftsbild | Wiesenflächen angrenzend an bestehende Hofstellen und landwirtschaftlichen Gebäude | visuelle Auswirkungen durch neu zu errichtende Gebäude | |
| Mensch Immissionen | keine bestehenden Lärm- oder Geruchsmissionen, da die vorgesehene Baufläche nicht, bzw. mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut ist | | Immissionen sind nicht zu erwarten |

➤ **Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**
 Eine wirksame Abfallbeseitigung ist vorhanden und durch den Landkreis Eichstätt als Betreiber sichergestellt. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist für die gesamten Gemeindeteil Kaldorf mit der bestehenden Kläranlage Titting gegeben. Das Gebiet soll an die Entwässerungseinrichtung angeschlossen werden. Für das anfallende Niederschlagswasser besteht die Möglichkeit in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten, eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück ist anzustreben.

➤ **Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen**
 Das überplante Areal liegt nicht in der Schutzzone des Naturparks Altmühltal. Der Regionalplan der Region Ingolstadt ist ebenfalls nicht betroffen.

➤ **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

| Schutzgut | baubedingte Auswirkungen | anlagenbedingte Auswirkungen | betriebsbedingte Auswirkungen |
|--------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Pflanzen | mäßig | gering | gering |
| Boden | gering | mäßig | mäßig |
| Wasser | | mäßig | gering |
| Landschaftsbild | mäßig | mäßig | gering |
| Mensch Immissionen | gering | gering | mäßig |

➤ **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**
 Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, bzw. Wiesen- und Gartennutzung. Das Landschaftsbild bleibt erhalten. Wird die vorgesehene Planung nicht realisiert ist eine Wohnbebauung nicht oder eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebe nicht ohne weiteres möglich. Kein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr.

➤ **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen**

Soweit notwendig, sind die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigungen zu regeln. Die neu entstehenden Ortsränder sind mit heimischen Laubgehölzen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in ausreichender Breite zu bepflanzen.

Immissionsschutzrechtlichen Belangen sind durch die geplante Änderung erkennbar nicht berührt.

➤ **Planungsalternativen**

Andere Planungsmöglichkeiten kamen nicht in Betracht. Kaldorf ist noch landwirtschaftlich strukturiert. Auf Grund der bereits in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung hat sich die Ausweisung der gemischten Baufläche in Anlehnung an den Bestand angeboten, um eine Konfliktsituation mit der Landwirtschaft zu vermeiden. Der Ortsabrundung ist der Vorzug zu einer fingerartigen Entwicklung in den Außenbereich zu geben. Die Erschließung ist größtenteils bereits vorhanden oder in erreichbarer Nähe. Die Grundstücke werden von einer Straße erschlossen, ein Wasseranschluss kann erstellt und ein Anschluss an die Entwässerungseinrichtung sichergestellt werden.

➤ Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

| Schutzgut | Maßnahme | Überwachung |
|-----------------|---|--|
| Boden | Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen | nach Durchführung der Maßnahme im Abstand von 8 Jahren |
| Wasser | wo möglich Versickerung des Regenwassers auf jeweiligem Grundstück | Jährliche Prüfung durch Eigentümer |
| Landschaftsbild | Umsetzung von Maßnahmen in Bereich der Grünordnung u. a. Ortsrandeingrünung | 5 Jahre nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen |

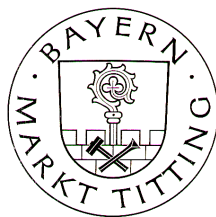
➤ Zusammenfassung

Der Umweltbericht dient dazu die durch die Planung verursachten Konsequenzen bau-, anlagen- und betriebsbezogen zu ermitteln, um sich daraus ergebende Auswirkungen auf die Umwelt möglichst zu vermeiden, zu verringern, bzw. durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Hierfür ist eine Bestandsaufnahme der Situation vor Realisierung der Planung erforderlich gefolgt von einer Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen für die betroffenen Schutzgüter. Denkbare Beeinträchtigungen ergaben sich im Boden- und Wasserbereich, sowie für das Landschaftsbild.

Vorhandene Festsetzungen, städtebauliche Situation

Die Flurstücke liegen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Titting im Außenbereich (§ 35 BauGB), dargestellt als Flächen für die Landwirtschaft und schließen an die vorhandene Bebauung an (§ 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB). Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 30.06.2005 wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 6. Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und stellt danach eine gemischte Baufläche dar. Dementsprechend ist die Ergänzungssatzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Titting, 21.12.2006
Markt Titting



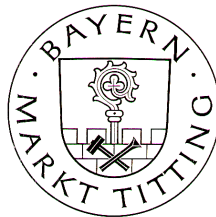
Heiß
1 Bürgermeister

Markt Titting

Verfahrensvermerke Ergänzungssatzung Kaldorf, Eisengrund

1. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 30.06.2005 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Ergänzungssatzung hat in der Zeit vom 22.07.2005 bis 08.08.2005 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 26.10.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 07.11.2005 bis 08.12.2005 beteiligt.
4. Der Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 26.10.2005 Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2005 bis 08.12.2005 öffentlich ausgelegt.
5. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 12.01.2006 die Ergänzungssatzung in der Fassung vom 26.10.2005 als Satzung beschlossen. Die Änderungen gemäß Satzungsbeschluss wurden eingearbeitet. Die so ergänzte Planfassung vom 21.12.2006 ist Grundlage der Bekanntmachung.

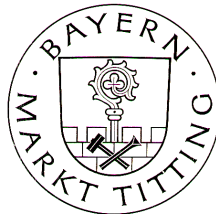
Ausgefertigt
Titting, 21.12.2006



H e i ß
1. Bürgermeister

6. Die Ergänzungssatzung wurde am 22.12.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Die Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten. Eine Genehmigung durch das Landratsamt war nicht erforderlich, da die Ergänzungssatzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde (§ 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 BauGB).

Titting, 22.12.2006



H e i ß
1. Bürgermeister