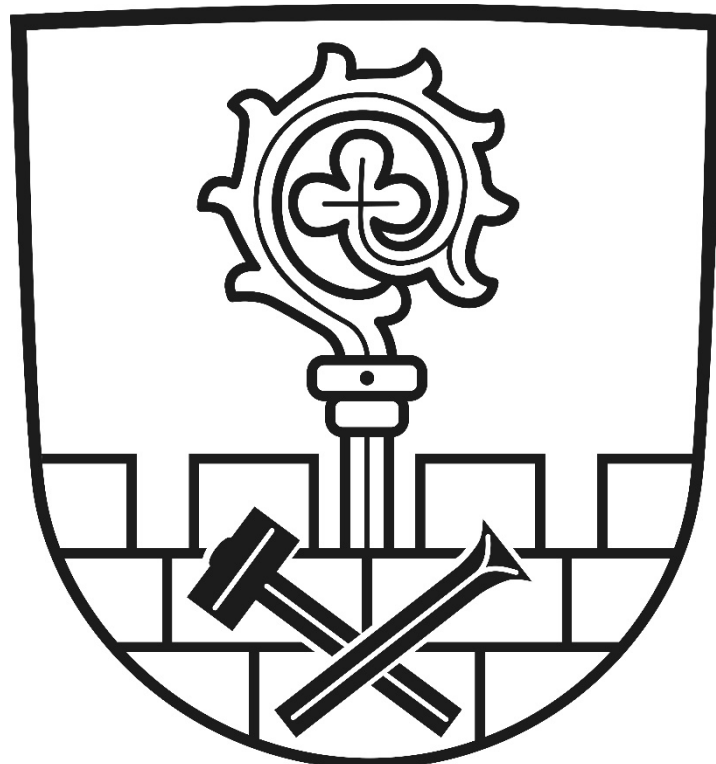
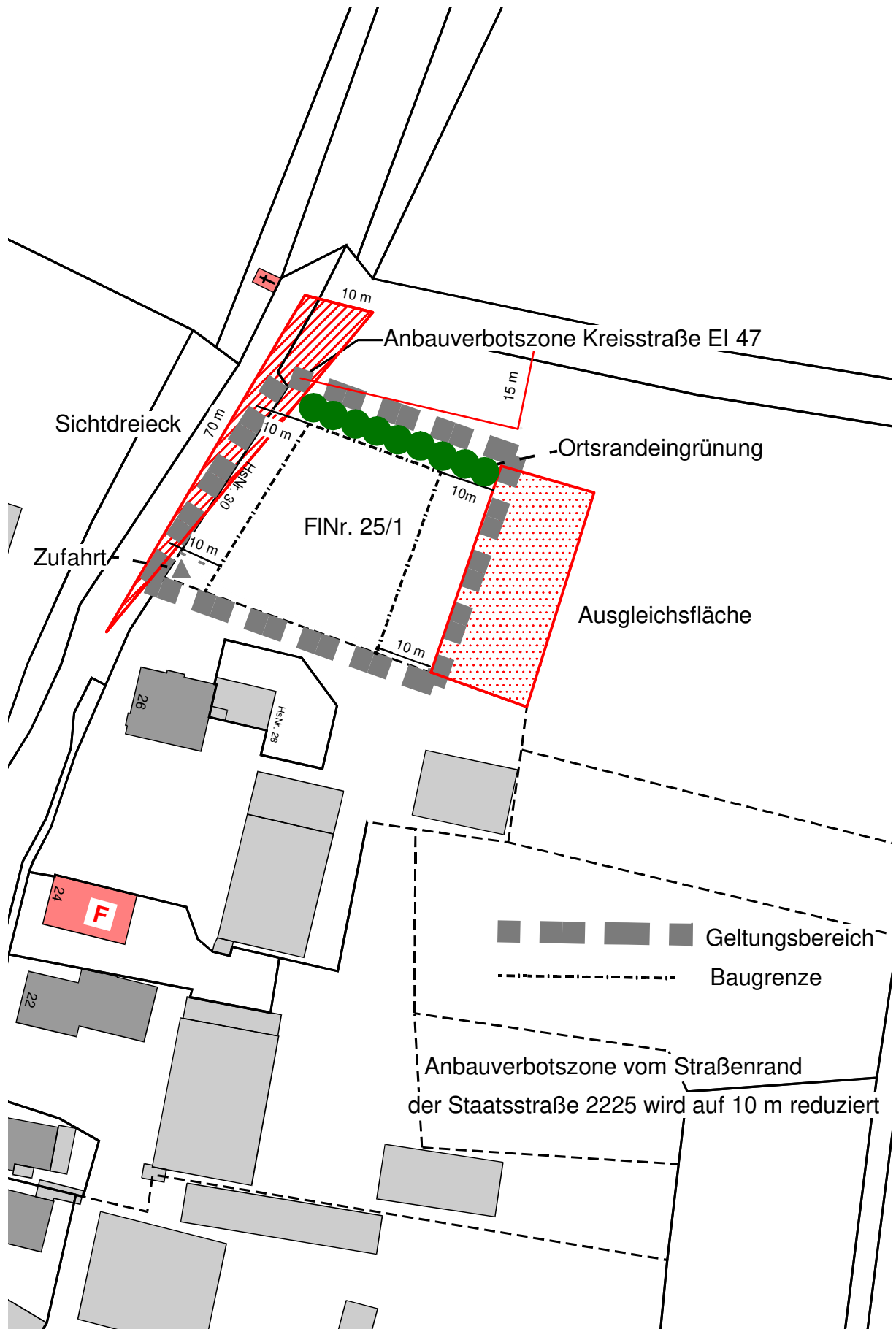


Einbeziehungssatzung
Markt Titting
Johannesstraße Nord
Mantlach, FINr. 25/1
Vom 10.01.2018





Maßstab 1 : 1000

Einbeziehungssatzung „Johannesstraße Nord, FINr. 25/1, Gmkg. Mantlach“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.09.2017

Einbeziehungssatzung des Marktes Titting für das Gebiet
Johannesstraße Nord
FINr. 25/1 (Teilfläche), Gemarkung Mantlach
Vom 10.01.2018

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141 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 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 ist im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens abzuhandeln.

§ 4 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.

Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wie Lärm, Abgase, Salz etc. wird hingewiesen; eventuell erforderliche Schutzeinrichtungen sind von auf Kosten des Marktes Titting außerhalb des Kreisstraßengrundes einzuplanen und bei Bedarf zu errichten.

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 der Telekom 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,

Einbeziehungssatzung „Johannesstraße Nord, FINr. 25/1, Gmkg. Mantlach“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.09.2017

dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Mantlach befindet sich im Karstgebiet. Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagwassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagwasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich.

Auf die von der Staatsstraße 2225 (Johannesstraße) ausgehenden Immissionen wird hingewiesen.

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

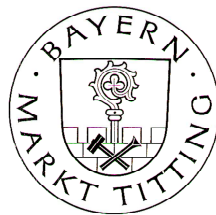
Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Titting, 10.01.2018

Mark Titting



Brigl
1. Bürgermeister



Begründung zur Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB des Marktes Titting für das Gebiet Johannesstraße Nord FlNr. 25/1 (Teilfläche), Gemarkung Mantlach Vom 10.01.2018

1. Rahmenbedingungen, Lage des Plangebietes

Es besteht Nachfrage nach Bauflächen. Eine Bebauung der Grundstücke 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 04.05.2017 die Aufstellung dieser Satzung beschlossen. Der betroffene Teil des Grundstücks umfasst eine Fläche von ca. 2.700 m² und wird im Norden, sowie im Osten vom Außenbereich zum freien Feld begrenzt (Restfläche der FlNr. 25/1, Gmkg. Mantlach), im Westen von der Johannesstraße (Staatsstraße 2225, FlNr. 50/1, Gmkg. Mantlach) und im Süden von der bestehenden Bebauung (FlNr. 23, Gmkg. Mantlach).

2. Anlass, Ziel und Zweck der Satzung

Die Teilfläche des Grundstücks FlNr. 25/1, Gmkg. Mantlach liegt größtenteils im Außenbereich gem. § 35 BauGB, da es 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 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.

Im Gemeindeteil Mantlach stehen zurzeit keine Bauplätze zur Verfügung, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden und ortsansässigen Einwohnern angeboten werden könnten. 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.

Antragstellerin: Fr. Julia Schermer, Mantlach, Johannesstraße 26, 85135 Titting.

3. Flächennutzungsplan

Der Gemeindeteil Mantlach liegt im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Flächennutzungsplanes, in dem das Plangebiet teilweise als Mischgebiet und landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt ist.

4. Naturschutz

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht Bestandteil dieser Satzung und werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch die Antragstellerin nachgewiesen und auf dessen Kosten durchgeführt.

5. Wasserversorgung

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

6. Abwasserbeseitigung

Der Gemeindeteil Mantlach ist kanalisiert. Das Abwasser wird im Mischsystem der Kläranlage Titting zugeführt und dort mechanisch-biologisch behandelt. Die Abwasserbeseitigung für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erfolgt ebenfalls im Mischsystem durch Verlängerung des bestehenden Kanals in der Johannesstraße. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Entwässerungseinrichtung zugeführt.

Einbeziehungssatzung „Johannesstraße Nord, FlNr. 25/1, Gmkg. Mantlach“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 13.09.2017

tung zugeführt. Das Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Grundstückszufahrten, Park- und Hofflächen sollen möglichst wasserdurchlässig ausgeführt werden.

7. Erschließung

An das Grundstück kann über die Johannesstraße (Staatsstraße 2225) herangefahren werden, die Erschließung ist gesichert. Für die Zufahrt ist das Staatliche Bauamt Ingolstadt zuständig. Dagegen bestehen vom Markt Titting keine Einwände.

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 Main-Donau-Netz-Gesellschaft, 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 größtenteils 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).

12. Bodendenkmalpflege

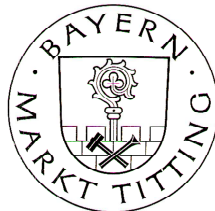
Ggf. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Art. 8 Abs. 1, 2 DSchG).

13. Erschließungsaufwand

Der Aufwand zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen und noch evtl. erforderlicher Erschließungen, wie Verlängerung des Mischwasserkanals, Zufahrt zur Staatsstraße auf öffentlichem Grund, gehen zu Lasten der Antragstellerin.

Titting, 10.01.2018
Markt Titting

Brigl
1 Bürgermeister



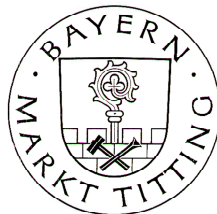
Verfahrensvermerke Einbeziehungssatzung Johannesstraße Nord, Mantlach

1. Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
2. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04.05.2017 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 24.05.2017 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2017 bis 04.07.2017 beteiligt.
4. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 24.05.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2017 bis 24.07.2017 öffentlich ausgelegt.
5. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 13.09.2017 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 13.09.2017 als Satzung beschlossen. Die Änderungen gemäß Satzungsbeschluss wurden eingearbeitet. Die so ergänzte Planfassung vom 10.01.2018 ist Grundlage der Bekanntmachung.

Ausgefertigt
Titting, 10.01.2018



Brigl
1. Bürgermeister



6. Die Einbeziehungssatzung wurde am 11.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Titting, 12.01.2018



Brigl
1. Bürgermeister

