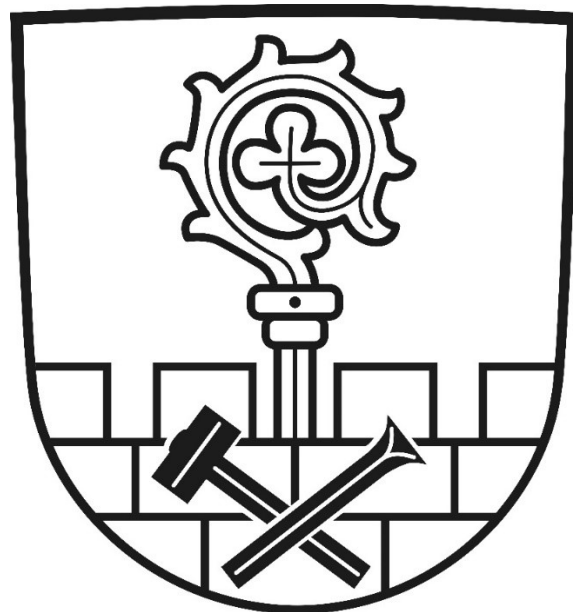
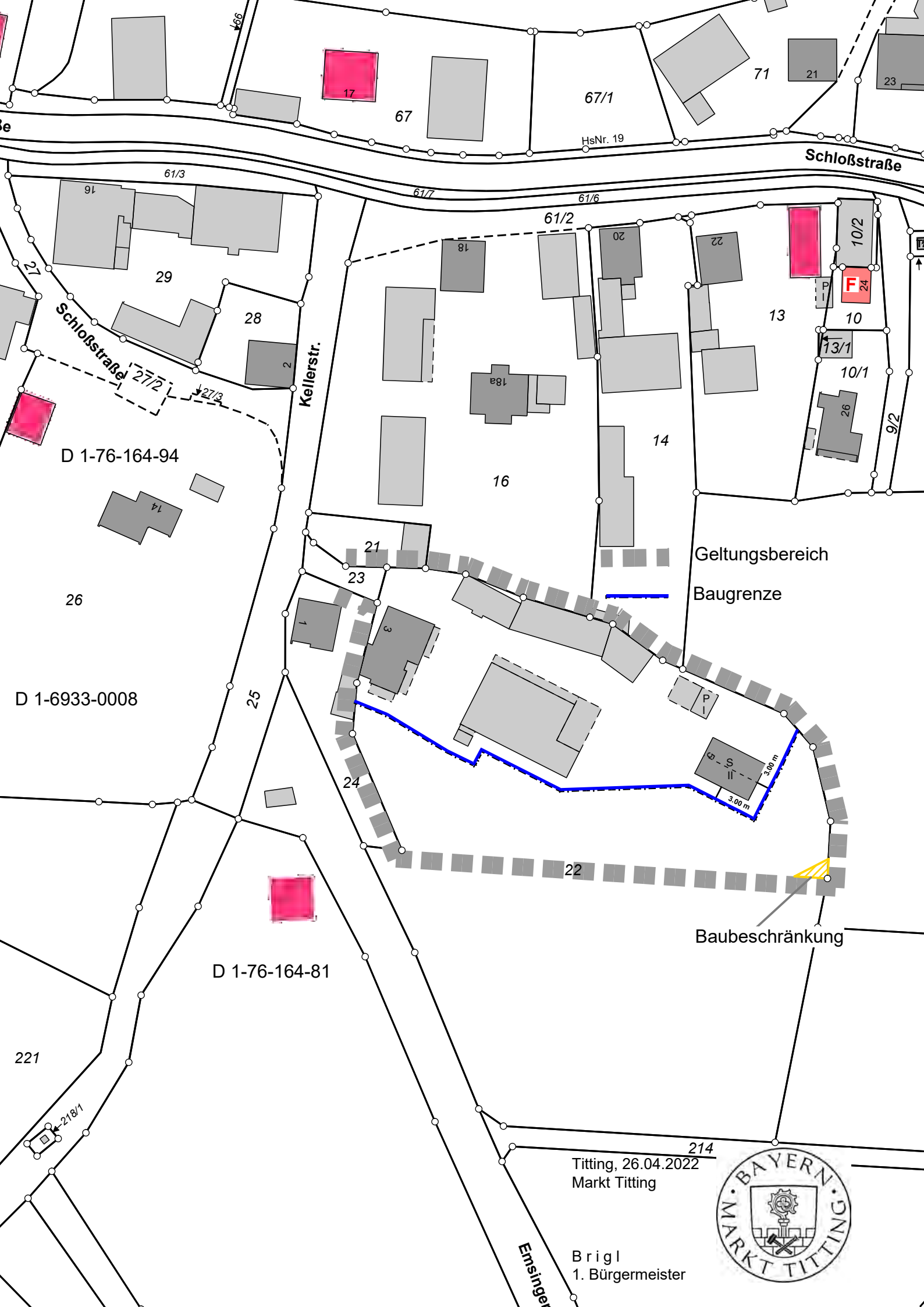


Einbeziehungssatzung
Markt Titting
„Kellerstraße“
Morsbach, FINr. 22
Vom 26.04.2022





Schloßstraße

Kellerstr.

Schloßstraße

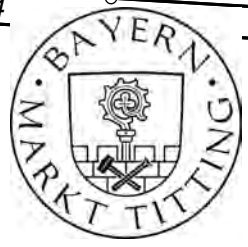
D 1-76-164-94

D 1-6933-0008

D 1-76-164-81

Titting, 26.04.2022
Markt Titting

Brigl
1. Bürgermeister



Geltungsbereich
Baugrenze

Baubeschränkung

3.00 m
3.00 m

F 24

S II

71

67

67/1

HsNr. 19

61/3

61/7

61/6

61/2

29

28

18

16

14

13

10

13/1

10/1

26

9/2

10/2

26

21

23

24

22

25

221

218/1

214

Emsinger

Einbeziehungssatzung des Marktes Titting für das Gebiet
„Kellerstraße“
FINr. 22, Gemarkung Morsbach
Vom 26.04.2022

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB 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

Da eine Bebauung nicht geplant ist und im Plangebiet mit Baugenehmigungsbescheiden eine Schreinerei, sowie das Wohnhaus Kellerstraße 5 errichtet wurden ist eine Regelung zum naturschutzrechtlichen Eingriff nicht zu treffen.

§ 4 Hinweise

Beim Plangebiet handelt es sich um ein Privatgrundstück. Der Anschluss an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die gemeindliche Ortsstraße „Kellerstraße“ und die Zufahrt auf Gemeindegrund (FINrn. 25, 23, Gmkg. Morsbach).

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. Nachdem im Gemeindeteil Morsbach eine reine Schmutzwasserbeseitigung besteht, ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

Der Markt Titting befindet sich im Karstgebiet. 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. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich.

Von den in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen, sowie die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen 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.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Der Geltungsbereich wird von der 20 kV-Freileitung der N-ERGIE-Netz GmbH berührt. Die Schutzzone ist im Plan dargestellt. Für den Bereich gilt eine Baubeschränkung. Sollten Baumaßnahmen innerhalb der Schutzzone erfolgen, so muss dies gesondert geprüft werden. Im Baubeschränkungsbereich der Freileitung dürfen Geländeänderungen, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit Zustimmung der N-ERGIE-Netz GmbH erfolgen. Ferner besteht für den Bereich eine Bewuchsbeschränkung, die ebenfalls mit der N-ERGIE-Netz GmbH im Bedarfsfall zu klären ist.

Nachdem sich das Gebiet am Ortsrand befindet, wird, um eine Durchgrünung des südlichen, un bebauten Geltungsbereichs zu erzielen, auf die Möglichkeit einer gärtnerischen Gestaltung durch das Anpflanzen von Hecken und Sträuchern hingewiesen.

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Titting, 26.04.2022
Mark Titting



Brigl
1. Bürgermeister

Begründung zur Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB des Marktes Titting für das Gebiet „Kellerstraße“ FINr. 22, Gemarkung Morsbach Vom 26.04.2022

1. Rahmenbedingungen, Lage des Plangebietes

Der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 25.06.20219 die Aufstellung dieser Satzung beschlossen, um den Planbereich dem Innerortsbereich zuzuordnen. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks FINr. 22, Gmkg. Morsbach von ca. 0,54 ha, soll durch Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen und für das Gebiet „Kellerstraße“ das Verfahren zum Erlass einer Satzung durchgeführt werden. Der Geltungsbereich wird im Norden von der bestehenden Bebauung (FINrn. 14, 16, 21, Gmkg. Morsbach), im Süden vom Außenbereich zum freien Feld (FINr. 22, Gmkg. Morsbach), im Westen von der Gemeindestraße und bestehenden Bebauung (FINrn. 23, 24, 25, Gmkg. Morsbach) und im Osten vom Außenbereich (FINr. 216, Gmkg. Morsbach) begrenzt.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Satzung

Der Planbereich 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. Im Plangebiet wurde bereits eine Schreinerei und eine Wohnbebauung mit Baugenehmigungsbescheiden realisiert. Um im definierten Umgriff eine zusätzliche Möglichkeit der Bebauung oder Ersatzneubauten zu gewährleisten, ist die Zuordnung der Fläche zum Innenbereich im Rahmen einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich. Die Voraussetzungen gem. § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind gegeben.

3. Flächennutzungsplan

Der Gemeindeteil Morsbach liegt im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Flächennutzungsplanes, in dem das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt ist.

4. Naturschutz

Da mit den Baugenehmigungsbescheiden für die Schreinerei und das Wohnhaus Kellerstraße 5 bereits naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden, besteht kein Bedarf nach weiteren zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen für die bestehende Bebauung. Um ggfs. im südlichen Bereich eine mögliche Bebauung einzuschränken, wird eine Baugrenze entlang der bestehenden Bebauung mit einem Abstand von 3 m festgesetzt. Dadurch ist eine Bebauung südlich der Baugrenze grundsätzlich nicht zulässig.

Nachdem an der bestehenden Bebauung nichts geändert oder erweitert werden soll und durch die Festsetzung einer Baugrenze eine Bebauung im südlichen Bereich grundsätzlich nicht statthaft ist, wird eine Durchgrünung oder eine Ortsrandeingrünung für nicht erforderlich gehalten und nicht festgesetzt. Ein entsprechender Hinweis, dass eine Begrünung sinnvoll ist, erfolgt in der Satzung.

5. Immissionsschutz

Störender bzw. beeinträchtigender Verkehrslärm ist bei der sehr geringen Verkehrsbelastung auf der Kellerstraße nicht zu erwarten. Geruchsimmissionen sind keine bzw. in zu vernachlässigender Ausprägung vorhanden. Zwar befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung im Einwirkungsbereich des Plangebietes auf den FINrn. 29 und 14, Gmkg. Morsbach. Auf Grund der gehaltenen Tiere, Hühner und ein paar Schweine, kann davon ausgegangen werden, dass die Tierhaltungen vernachlässigt werden können. Auf der FINr. 16, Gmkg. Morsbach ist eine landwirtschaftliche Hofstelle, allerdings ohne Tierhaltung.

6. Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Südwestlich des Geltungsbereichs steht ein Feldkreuz, Kurzbeschreibung: Holzkreuz, überdacht, mit bemaltem Corpus, 19. Jh., beide erneuert; am Ortsausgang Richtung Emsing am Emsinger Wegfeld auf FINr. 226, Gmkg. Morsbach (D-1-76-164-81). Westlich des Plangebietes befindet sich auf dem Anwesen Schloßstraße 14 (FINr. 26, Gmkg. Morsbach) ein Pfarrstadel, kleiner massiver Satteldachbau aus verputztem Bruchsteinmauerwerk, mit Kalkplatten, Türstockbalken bez. 1672 (D-1-76-164-94). Auf dem Grundstück befindet sich darüber hinaus auch ein Bodendenkmal beschrieben mit „Mittelalterlicher Burgstall“ (D-1-6933-0008). Sowohl die Bau-, als auch das Bodendenkmal haben keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

7. Wasserversorgung

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

8. Abwasserbeseitigung

Der Gemeindeteil Morsbach ist kanalisiert. Das Abwasser wird im Trennsystem der Kläranlage Erlingshofen zugeführt und dort mechanisch-biologisch behandelt. Die Abwasserbeseitigung für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erfolgt ebenfalls im Trennsystem und ist durch den Anschluss an den bestehenden Kanal in der Kellerstraße sichergestellt. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, die Grundstückszufahrten, Park- und Hofflächen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen.

9. Erschließung

Die Zufahrt zu dem Grundstück im Planbereich erfolgt über die Kellerstraße FINr. 25 und 23, Gmkg. Morsbach. Die Erschließung ist gesichert.

10. Müllbeseitigung

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

11. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE-Netz GmbH, Nürnberg. Der Planbereich ist bereits an das bestehenden Niederspannungsnetz angeschlossen.

12. 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.

13. Vorhandene Festsetzungen, städtebauliche Situation

Die überplante Teilfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Titting als Mischbaufläche dargestellt und schließt an die vorhandene Bebauung an (§ 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB).

14. Bodendenkmalpflege

Für einen evtl. geplanten Bodeneingriff ist ggfs. ein gesonderter denkmalschutzrechtlicher Antrag bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Eichstätt zu stellen (Art. 7 Abs. 1 DSchG).

15. Erschließungsaufwand

Es entsteht kein Aufwand für die straßenmäßig Erschließung, da diese bereits vorhanden ist und erfolgt über die Gemeindestraße Kellerstraße.

Titting, 26.04.2022
Markt Titting



Brigl
1 Bürgermeister

Markt Titting

Verfahrensvermerke Einbeziehungssatzung „Kellerstraße“, Morsbach

1. Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
2. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25.06.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.02.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 26.01.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2022 - 11.03.2022 beteiligt. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 26.01.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2022 - 11.03.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 26.04.2022 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 26.04.2022 als Satzung beschlossen. Die Änderungen gemäß Satzungsbeschluss wurden eingearbeitet. Die so ergänzte Planfassung vom 26.04.2022 ist Grundlage der Bekanntmachung.

Ausgefertigt
Titting, 27.04.2022



Brigl
1. Bürgermeister

6. Die Einbeziehungssatzung wurde am 28.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Titting, 28.04.2022



Brigl
1. Bürgermeister