

Gemeinde Ried Landkreis Aichach-Friedberg



Einbeziehungssatzung
Eismannsberg - Wunder
Fl. Nr. 38/1 (Teilfläche)
Gem. Eismannsberg

Entwurf vom 30.01.2018

Fassung: 30.01.2018

Inhalt

- A Festsetzungen
- B Begründung
- C Verfahrenshinweis

Planung/textliche Festsetzung:

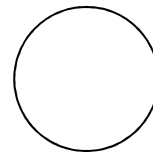
Gemeinde Ried,
Bauamt, Sirchenrieder Straße 1
86510 Ried

Zeichnerische Darstellung:

Landschaftsarchitekten Brugger
Deuringerstraße 5 A, 86551 Aichach

Ried,

.....
Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister



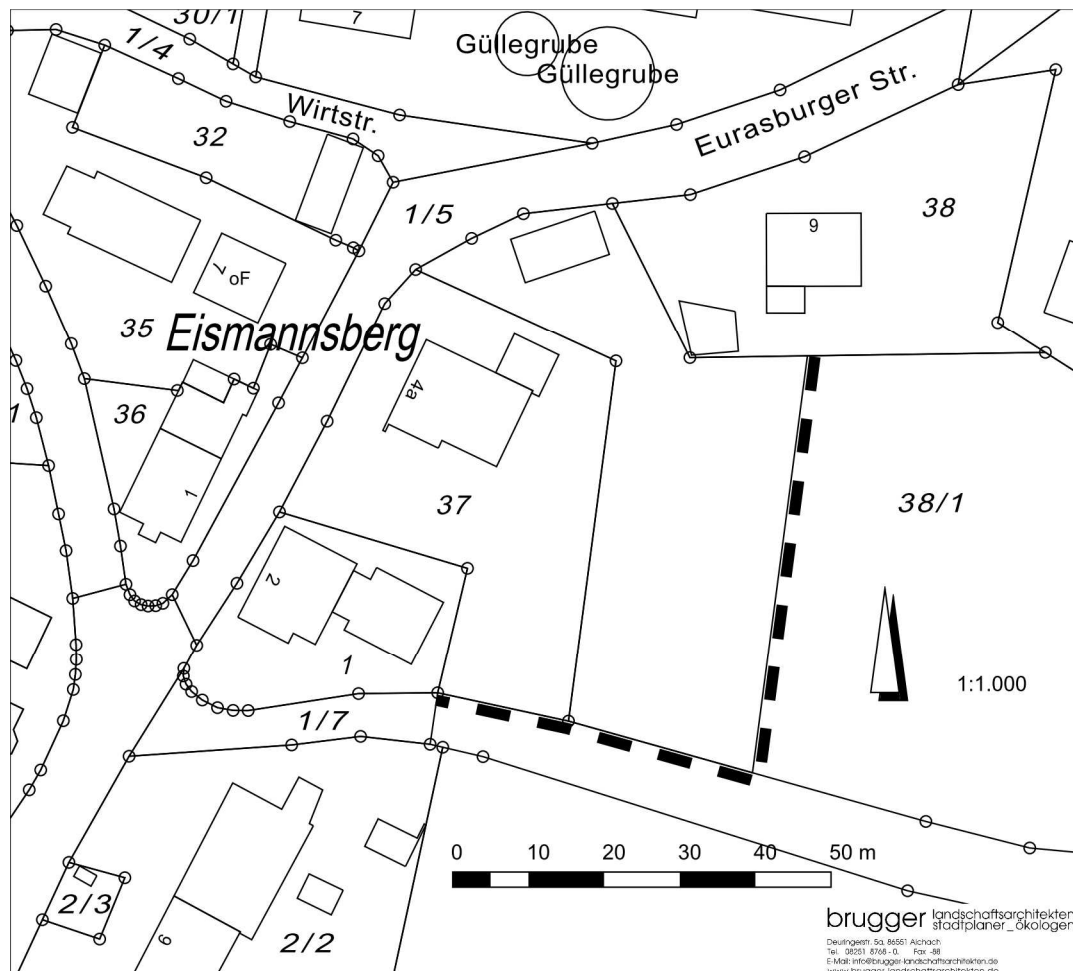
Die Gemeinde Ried erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, § 9, § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) folgende

A) SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Ried folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den vom Landschaftsarchitekten Brugger aus Aichach im nachfolgenden Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die gekennzeichnete Fläche Fl. Nr. 38/1 (Teilfläche) der Gemarkung Eismannsberg wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Eismannsberg einbezogen. Der Bereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 1.300 m² ein.



Lageplan M 1:1000

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Es ist nur die Errichtung eines Einzelhauses mit gebietstypischen Nebenanlagen zulässig.

§ 4 Grünordnung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der eine ausreichende Eingrünung des Baugrundstückes mit heimischen Laubgehölzen zu gewährleisten hat. Die Einfriedung ist nur sockellos und im Verlauf nicht außerhalb der Eingrünung zulässig. Die Eingrünung kann auch am Rand außerhalb des Geltungsbereiches errichtet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

B) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses. Das Einfamilienhaus soll für die Grundstückseigentümer als Wohnhaus dienen. Die Grundstückseigentümer betreiben derzeit das landwirtschaftliche Unternehmen auf Fl. Nr. 31, Wirtstraße 7, Gemarkung Eismannsberg. Das Wohnhaus auf Fl. Nr. 38/1 soll nicht in Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB errichtet werden. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss derzeit nach § 35 BauGB erfolgen. Bauten in der gewünschten Form (unabhängig vom landwirtschaftlichen Betrieb) wären derzeit unzulässig, da diese Fläche außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Eismannsberg liegt (Außenbereich).

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Wohngebäudes zu schaffen, wird die Gemeinde Ried eine Einbeziehungssatzung erlassen. Durch diese Satzung wird das genannte Grundstück mit dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Eismannsberg zugeordnet.

Eine Bebauung des Grundstückes ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar. Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Eismannsberg geschaffen werden.

2. Erschließung

Das in Rede stehende Grundstück ist durch den Eurasburger Straße, Fl. Nr. 1/5 der Gemarkung Eismannsberg erschlossen.

3. Abwasserbeseitigung und Wasserwirtschaft

Die Abwässer können über vorhandenen Entwässerungskanal im Trennsystem abgeführt werden. Der Hausanschluss für das neue Einfamilienhaus muss vom Grundstückseigentümer selbst hergestellt werden. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümern geschlossen worden.

4. Wasserversorgung

Die Gemeinde Ried, OT Eismannsberg, gehört dem Zweckverband der Wasserversorgung der Adelburggruppe an.

5. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege in München anzuzeigen.

7. Immissionsschutz

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

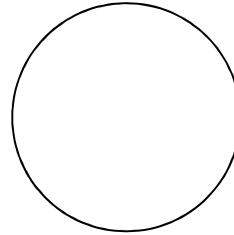
8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Derzeit wird das Grundstück als Ackerfläche genutzt.

Durch diese bauliche Änderung findet keine erhebliche Beeinträchtigung der Natur und Landschaft statt. Ein Eingriff ist nicht gegeben der eine Ermittlung von Ausgleichsflächen erforderlich macht.

Ried,

.....
Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister



C) VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zum Erlass der Satzung und Einleitung des Verfahrens wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Ried am _____ gefasst und am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Ried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Gemeinderates wurde am _____ gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die Einbeziehungssatzung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Einbeziehungssatzung eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.

Gemeinde Ried
Ried,

.....
Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister

