



Gemeinde Gachenbach

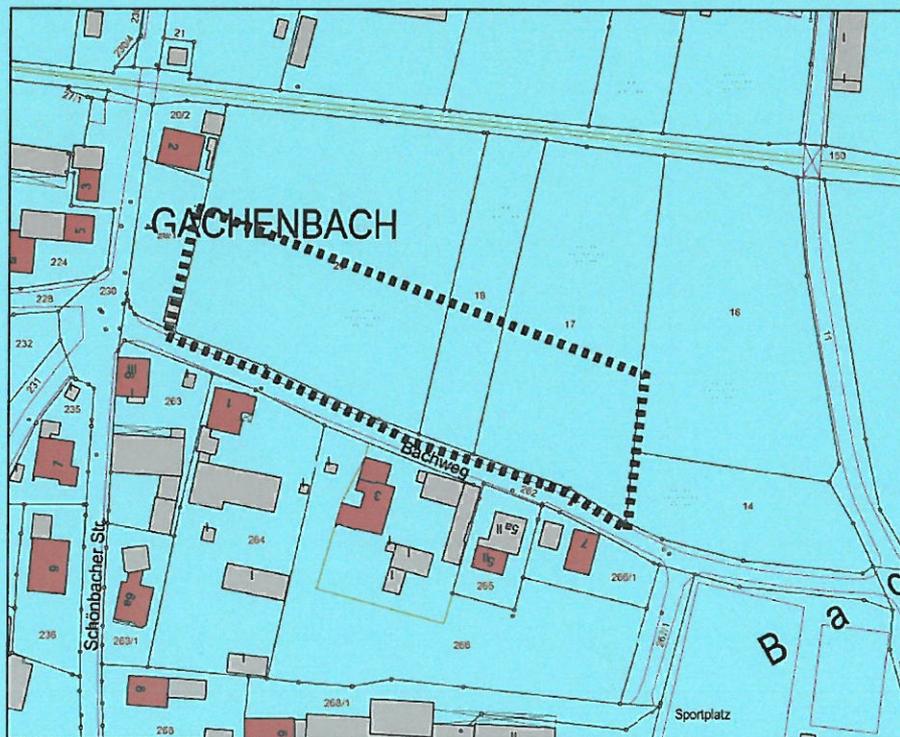
Einbeziehungssatzung

(§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Ortsteil Gachenbach

„Am Bachweg“

(Rechtskräftige Fassung vom 05.05.2015)



*Geltungsbereich Einbeziehungssatzung
„Am Bachweg“*

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

„Am Bachweg“

(Gemeinderatsbeschluss vom 07.10.2014-TOP 3)

Die Gemeinde Gachenbach erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 9, 10 und 13 BauGB, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

Satzung

**zur Einbeziehung von Teilflächen der Grundstücke
Flurnummern 17, 18 und 20 der Gemarkung Gachenbach
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gachenbach
unter der Bezeichnung**

„Am Bachweg“

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beiliegenden Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Geltungsbereich festgelegt.
Der Lageplan vom 03.03.2015 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den §§ 3, 4 und 5 dieser Satzung.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich der Satzung nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 4 Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (Grundstücksteilflächen FlNrn. 17, 18 und 20 der Gemarkung Gachenbach) wird eine Baugrenze festgesetzt.
Die Baugrenze verläuft im Abstand von 27 m zum Bachweg (siehe anliegenden Lageplan).

§ 5 Grünordnung, Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung wird als Ausgleichsfläche ein Grünstreifen in einer Breite von acht Metern festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche ist zu 60 % mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und darf nach Norden hin nicht eingefriedet werden.

Im Osten des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung ist als Ortsrandeingrünung ein Grünstreifen in einer Tiefe von fünf Metern vorzusehen und zu 60 % mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

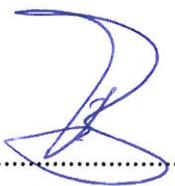
§ 7 Verfahrensvermerke

- a) Beschlussfassung über die Aufstellung der Einbeziehungssatzung am 07.10.2014.
- b) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.01.2015 bis 06.02.2015 und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB bis 06.02.2015.
- c) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 01.04.2015 bis 15.04.2015. und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB bis 15.04.2015.
- d) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 05.05.2015.

- e) Ausfertigung der Satzung:

Gemeinde Gachenbach, den 21.05.2015

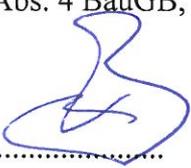



.....
Bux
Zweiter Bürgermeister

- f) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.05.2015.
Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.
Seit diesem Zeitpunkt wird die Einbeziehungssatzung mit Begründung während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Satzung eingesehen werden kann. Es wurde auch auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Gachenbach, den 26.05.2015




.....
Bux
Zweiter Bürgermeister

Begründung

Die Gemeinde Gachenbach stellt für Teilflächen der im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Dorfgebietsfläche (MD) dargestellten, nach derzeitiger Beurteilung des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen (Untere Bauaufsichtsbehörde) im Außenbereich liegenden Grundstücke Flurnummern 17, 18 und 20 der Gemarkung Gachenbach eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB auf. Die betroffenen Grundstücksteilflächen wurden zu einem früheren Zeitpunkt von der Gemeinde in Abstimmung mit dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen (Kreisbauamt) als Baulücken festgelegt und sind deshalb im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Bauflächen dargestellt.

Durch den Erlass der Einbeziehungssatzung soll eine Bebauung der Grundstücksteilflächen mit Wohn- und Nebengebäuden ermöglicht werden, die sich der in diesem Bereich bereits vorhandenen Bebauung einfügen (§ 34 BauGB).

Als Art der baulichen Nutzung wird deshalb ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um nicht erwünschten Bauvorhaben entgegen zu wirken, werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wird zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend angepasst. Eine weitere Bebauung der Grundstücke mit den Flurnummern 17, 18 und 20 soll aus ortsplanerischen Gesichtspunkten und der Einhaltung eines Abstandes zu dem nördlich verlaufenden Gachenbach (Gewässer III. Ordnung) nicht zulässig sein.

Für die Bauvorhaben ist zudem aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ein Abstand von 95 Metern zu einer nördlich der Einbeziehungssatzung vorhandenen Schlachthanlage einzuhalten.

Aus diesem Grund wird eine Baugrenze in einer Tiefe von 27 m zum Bachweg festgesetzt, die den von der Unteren Immissionsschutzbehörde geforderten Abstand gewährleistet.

Als Ausgleichsfläche ist im Norden des Geltungsbereiches eine acht Meter breite Eingrünung vorgesehen, die zu 60 % mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Die vorgesehene Ausgleichsfläche umfasst eine Fläche von ca. 1.120 m²; dies entspricht bei Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung einem Faktor von 0,3.

Im Osten des Geltungsbereiches ist als Ortsrandeingrünung ein fünf Meter breiter Grünstreifen anzulegen, der ebenfalls zu 60 % mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Umweltbericht (§ 2a BauGB)

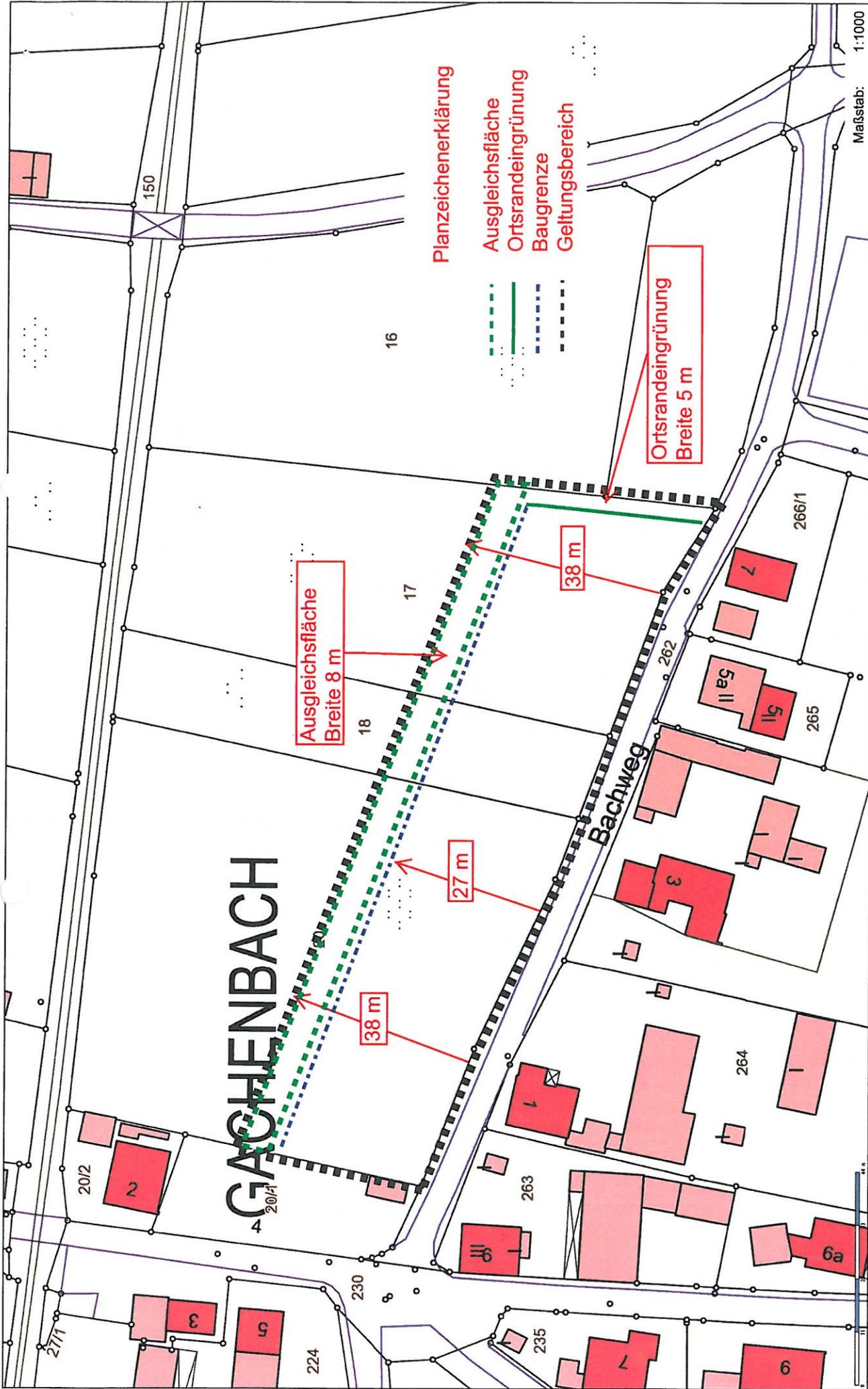
Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Schrobenhausen, 26.05.2015
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen



Gemeinde Gachenbach
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen

Bux
Zweiter Bürgermeister



Kein amtlicher Lageplan
 - nicht für Maßentnahmen geeignet -

Tiefe Bauparzellen insgesamt 38 Meter
 Ausgleichsfläche im Norden - Breite 8 m
 Grünstreifen im Osten - Breite 5 m
 Baugrenze - Abstand Bachweg 27 m

Geltungsbereich Einbeziehungssatzung
 "Am Bachweg" - Fassung vom 05.05.2015