

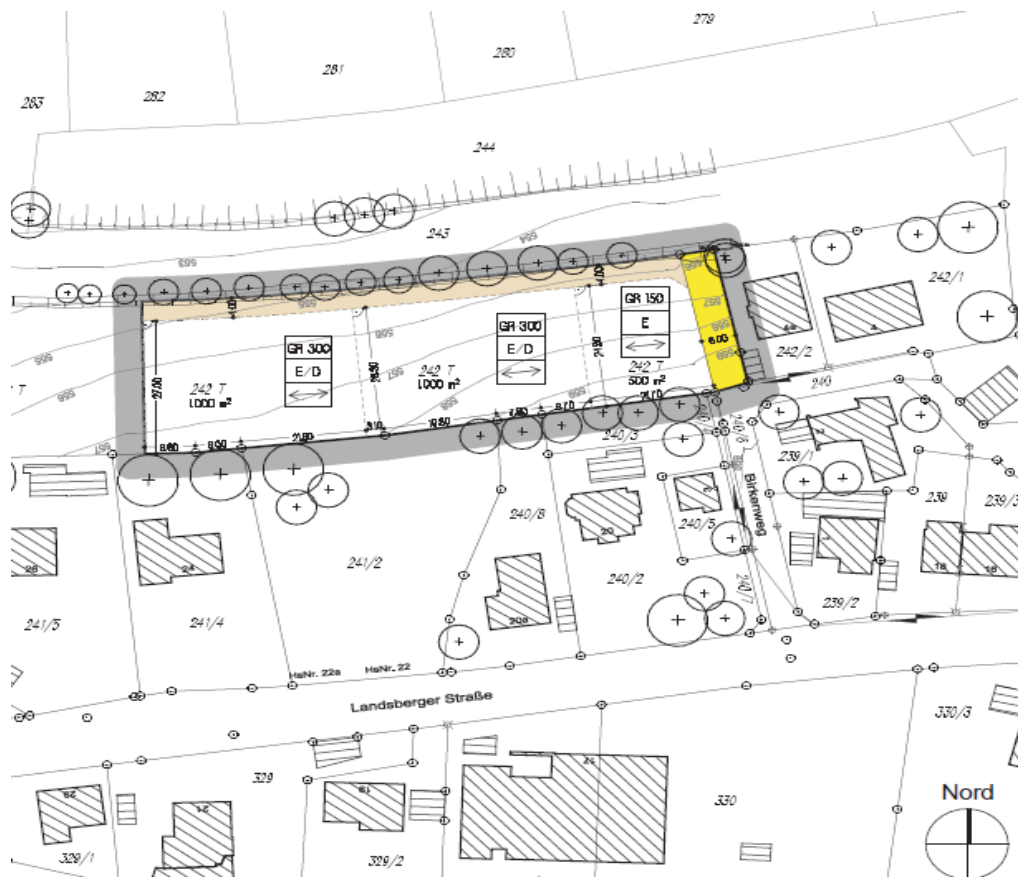
Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches;
Aufstellung einer Einbeziehungssatzung
für das Gebiet

„Am Birkenweg“

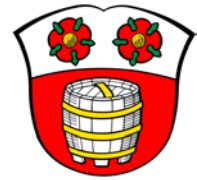
Öffentliche Auslegung gem. § 13 i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Inning a. Ammersee hat am 07.03.2017 (TOP 4.) beschlossen, für die Grundstücke mit den Fl.Nr. 240 Tfl., 242/3, 242/4 und 242/5, jeweils Gemarkung Inning, eine Einbeziehungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen, was hiermit ortsüblich bekannt gemacht wird (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan:



Gemeinde Inning a. Ammersee

Landkreis Starnberg



Planungsanlass:

Die Grundstückseigentümer sind an die Gemeinde herangetreten, um auf Teilflächen des Grundstücks für ihre Kinder dringend benötigtes Baurecht zu schaffen. Eine anderweitige, im gleichen Eigentum befindliche, bereits bebaubare Ausweichfläche gibt es nicht. Die Gemeinde Inning a. Ammersee beabsichtigt deshalb den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung von derzeit unbebauten und dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Inning a. Ammersee. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Fl.Nr. 240 und die Fl.Nrn. 242/3, 242/4 und 242/5 Gmkg. Inning mit insgesamt ca. 3.050 m² am nordwestlichen Rand von Inning a. Ammersee. Im Zusammenhang mit der Wohnbaufläche lt. rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die vorliegende Einbeziehungssatzung mit einer organischen Entwicklung vereinbar und dient der Schaffung von neuem Baurecht für weitere Einfamilienhäuser. Die Einbeziehungsfläche grenzt unmittelbar an vorhandene und bebaute Bauflächen an.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB - Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Die Gemeinde wendet das sog. Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB an, da sie die Grundzüge der Planung nicht berührt sieht und die Zulässigkeit von Vorhaben die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Planungsziel:

1. Einbeziehung von nicht bebaubaren Außenbereichsflächen in den unbeplanten Innenbereich zur Errichtung von Wohngebäuden
2. Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Bauparzellen mit jeweils 1.000 m² Grundstücksfläche, mit absoluter GR von maximal 300 m², für die Bauparzelle mit der Grundstücksfläche von 500 m² mit absoluter GR von maximal 150 m², festgesetzt.
3. Zulässig werden maximal zwei Vollgeschosse
4. Die zulässige Wandhöhe wird mit maximal 6,00 m festgesetzt, gemessen bergseits von der natürlichen Geländeoberfläche. Die Oberkante des Rohfußbodens (OKRFB) des Erdgeschosses darf maximal 0,30 m über dem anschließenden natürlichen Gelände liegen.
5. Die zulässige Dachneigung wird zwischen 15° – 30°, mit Firstrichtung West-Ost, festgesetzt. Dachaufbauten werden nicht zugelassen. Aufgeständerte Anlagen zur erneuerbaren Energiegewinnung sind weder auf dem Grundstück noch auf dem Dach zulässig.
6. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
7. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind mit ca. 534 m² außerhalb des Geltungsbereichs vorzuhalten.

Mit der Planung wurde das Architekturbüro StadtundLand, Silke Drexler, Utting, beauftragt. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung, i.d.F. vom 02.05.2017, liegt in der Zeit

vom Freitag 01.09.2017 mit Mittwoch 04.10.2017

Gemeinde Inning a. Ammersee Landkreis Starnberg



im Rathaus der Gemeinde Inning a. Ammersee, Bauverwaltungsamt, 1. Stock, Pfarrgasse 13, während den allgemeinen Öffnungszeiten (Mo, Di, Do und Fr 08:00 – 12:00 Uhr, Do 14:00 – 18:00 Uhr) zu jedermanns Einsicht, öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 BauGB). Während der Auslegungsfrist kann jedermann Stellungnahmen zu dem Entwurf abgeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Einbeziehungssatzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die oben genannten ausliegenden Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde unter www.inning.de eingesehen werden.

Inning a. Ammersee, 28.08.2017

Siegel

Ortsüblich bekanntgemacht durch
Anschlag an den Amtstafeln
am.....
Abgenommen am.....

Bleimaier
Erster Bürgermeister

.....
Unterschrift und Dienstbezeichnung



Einbeziehungssatzung “Am Birkenweg“

in der Fassung vom 02.05.2017

Planfertiger:

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

BEGRÜNDUNG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Inning a. Ammersee beabsichtigt den Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zur Einbeziehung eines derzeit unbebauten und dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Inning a. Ammersee.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Fl.Nr. 240 sowie die Fl.Nrn. 242/3, 242/4, 242/5 und 242/6 Gmkg. Inning mit insgesamt ca. 3.050 m² am nordwestlichen Rand von Inning a. Ammersee. Die Einbeziehungsfläche grenzt unmittelbar an vorhandene und bebaute Bauflächen an. Die Gemeinde Inning a. Ammersee verfügt über einen rechts-wirksam Flächennutzungsplan, der vom Landratsamt Starnberg mit Bescheid vom 19.09.2012 (AZ 400V-54-1-4) genehmigt wurde und durch ortsübliche Bekanntmachung am 26.11.2012 Rechtskraft erlangte. Im Bereich der Einbeziehungssatzung “Am Birkenweg“ sind bereits “Wohnbauflächen“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Das Planungsgebiet entwickelt sich folglich aus dem Flächennutzungsplan. Die Einbeziehungssatzung ist deshalb mit einer organischen Entwicklung vereinbar und dient der Schaffung von neuem Baurecht für weitere Einfamilienhäuser.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB - Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die Gemeinde wendet das sog. Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB an, da sie die Grundzüge der Planung nicht berührt sieht und die Zulässigkeit von Vorhaben die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das von Süd nach Nord um ca. 4,50 m fallende Gelände befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Inning a. Ammersee und stellt sich als Grünlandfläche dar. Im Osten und Süden grenzen bereits bebaute Wohnbauflächen an, die durch gewachsenen Laubbaumbestand vom Planungsgebiet abgegrenzt werden. Im Norden schließen sich nach einem Geländesprung von ca. 1,50 m tiefer liegende Grünlandflächen und weiter nördlich landwirtschaftliche Ackerflächen an. Die Hangkante im Norden ist mit einer Reihe von relativ jungen Laubbäumen bewachsen. Im Westen befinden sich im Anschluss an das Planungsgebiet geneigte Grünlandflächen.

Das Baugebiet kann im Osten über den angrenzenden Birkenweg erschlossen werden. Diese bis dato unasphaltierte öffentliche Verkehrsfläche mündet im Süden an die Landsberger Straße, die wiederum nach Osten ins Ortszentrum und nach Westen in den Ortsteil Stegen führt.

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes beträgt ca. 3.050 m².

3. Anlass und geplante Nutzung

Die ortsansässigen Grundeigentümer traten mit dem Wunsch an die Gemeinde heran, in einem Teilbereich der Fl.Nr. 242 Wohnbauflächen zu schaffen. Die Grundstücke sind derzeit planungsrechtlich dem sogenannten "Außenbereich" zuzuordnen.

Nachdem in der vorbereitenden Bauleitplanung sowohl westlich als auch nördlich des Planungsgebietes Wohnbauflächen dargestellt sind, werden mit der vorliegenden Planung beabsichtigte Wohnbauland-Erweiterungen der Gemeinde umgesetzt.

4. Planungsziele

Die Gemeinde Inning a. Ammersee beabsichtigt mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung eine städtebauliche Einbeziehung von derzeitigen Außenbereichsflächen (Fl.Nrn. 242/3, 242/4, 242/5, 242/6, 240 Tfl.) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, die dem längerfristigen Erweiterungsziel in diesem Ortsbereich entspricht. Die bereits bestehende Bebauung am Birkenweg wird nach Westen weitergeführt. Innerhalb des Geltungsbereichs ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.

5. Immissionsschutz

Nördlich des Planungsgebiets verläuft in ca. 450 m Entfernung von Ost nach West die Autobahn München – Lindau (A 96) sowie die Staatsstraße St 2070. Schallemissionen aus beiden Verkehrswegen wirken auf den nördlichen Ortsrand von Inning a. Ammersee ein. Im Zusammenhang mit dem westlich des Planungsgebietes gelegenen Bebauungsplan Nr. 35 „Westlich der Landsberger Straße“ wurde von der ACCON GmbH eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr.: ACB-0416-7430/01 vom 29.04.2016). Die darin enthaltenen Ergebnisse werden für die vorliegende Einbeziehungssatzung herangezogen. Durch den Verkehrslärm der A 96 sowie der St 2070 werden die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Allgemeines Wohngebiet - 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts) im Beurteilungszeitraum "Nacht" überschritten, da Beurteilungspegel von 48 dB(A) nachts auftreten können (gem. Schalltechnische Untersuchung der o.g. ACCON GmbH vom April 2016). Zum Schutz von Aufenthaltsräumen werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert.

In ca. 270 m Entfernung zum Planungsgebiet befindet sich im Norden das gemeindliche Gewerbegebiet "Am Weiher". An das überwiegend bebaute Gewerbegebiet schließen sich südlich Mischgebietsflächen sowie private Grünflächen an, als Puffer zu den geplanten bzw. bebauten Wohnbauflächen an der Griesstraße. Das Nebeneinander von Gewerbeflächen und angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen erfordert stets ein Schallschutzkonzept für die gewerblichen Bauflächen. Aus diesem Grund wurden Emissionskontingente im o.g. Gewerbegebiet auf Grundlage eines Schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros Möhler + Partner (Bericht Nr. 700-765 vom Juni 1999) festgesetzt. Die Einhaltung dieser Kontingente ist im Fall von Neubau- oder Erweiterungsbaumaßnahmen nachzuweisen. Aufgrund der Emissionskontingentierung im Bebauungsplan "Am Weiher" sowie des großen Abstandes des Gewerbegebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm im Planungsgebiet eingehalten.

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Starnberg vom 05.04.2017 ist ein weiteres Immissionsgutachten nicht erforderlich, da die Vorgaben bzgl. Immissionen durch Verkehrslärm bzw. Gewerbelärm aus den o.g. Gutachten übernommen werden können.

6. Flächenbilanz und geplante Nutzungen

Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

Geltungsbereich	3.050 m ²
hiervon Bauland	2.500 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	170 m ²
Private Verkehrsfläche	380 m ²

Die **Art der baulichen Nutzung** wird nicht festgesetzt, da die angrenzenden Baugebiete ausreichende Anhaltspunkte für eine Einfügung im Sinne des § 34 BauGB bieten.

Das **Maß der baulichen Nutzung** ist mit der höchstzulässigen Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse sowie der höchstzulässigen Wandhöhe festgesetzt. Die höchstzulässige Grundfläche für Hauptanlagen im Geltungsbereich beträgt 750 m² mit einer GRZ von 0,30 bezogen auf das Bauland. Die Überschreitung für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4

BauNVO ist gemäß BauNVO bis zu einer maximal versiegelten Fläche von 1.125 m² (GRZ 0,45) zulässig. Dies wird für angemessen für das Baugebiet betrachtet.

Um unverhältnismäßige Verdichtungen mit ihren negativen Folgewirkungen zu verhindern werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Zur verträglichen Einfügung der geplanten Wohngebäude in die umliegende Bebauung werden bergseitige Wandhöhen von maximal 6,00 m als zulässig festgesetzt. Aufgrund der Höhendifferenz im Planungsgebiet von 4,50 m können, analog zum östlichen Baubestand (Birkenweg 4a), Gebäude mit drei Geschossen entstehen, die zum Birkenweg hin jedoch nur als zweigeschossig in Erscheinung treten.

7. Umweltbericht

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen, da hier keine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Ebenso wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die Eingriffsregelung erfolgt gemäß des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

Erforderlichkeit einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz:

Der Eingriff wird vorbereitet durch Schaffung von zusätzlichem Baurecht.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist erforderlich, um den Nachweis zu führen, dass die Gemeinde Inning a. Ammersee den Belangen des Naturschutzes Rechnung trägt (§ 15 BNatSchG).

Schritt 1: Erfassen und Bewerten des Natur- und Landschaftsraumes

Der 3.050 m² umfassende Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Inning a. Ammersee und stellt sich als geneigte Grünlandflächen dar, die von Süden nach Norden um ca. 4,50 m abfallen. Sie werden im Osten und Süden von Wohnbauflächen eingegrenzt. Im Norden des Baubestands trennen ausgewachsene Laubbäume das Planungsgebiet vom Baubestand ab. Nördlich des Planungsgebiets befindet sich eine Reihe von relativ jungen Laubbäumen. Nördlich davon schließen sich nach einem Geländesprung von ca. 1,50 m tiefer liegende Grünlandflächen und weiter nördlich intensiv genutztes Ackerland an.

Bewertung der Grünlandflächen (Fl.Nr. 242 Tfl.) vor der Bebauung:

Schutzgüter	hoch (Kat. III)	mittel (Kat. II)	gering (Kat. I)
Flora			X
Boden			X
Wasserhaushalt			X
Landschaftsbild		X	
Erholungswert			X

Gesamtbewertung: **Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung**

Schritt 2: Erfassen und Bewerten des Eingriffs in Natur und Landschaft

Bewertung der Grünlandflächen (Fl.Nrn. 242/3 bis /6, 240 Tfl.) **nach** der Bebauung:

Planung (Fl.Nrn. 242/3 bis /6, 240 T)	<u>Bewertung</u>	/	<u>Eingriffsschwere</u>
Wohnbauland (GRZ 0,30)	Typ A (GRZ > 0,35)		Typ B (GRZ ≤ 0,35)
			X

Geplante Eingriffe kommen in Form von Wohnbebauung (max. ein Einzelhaus und zwei Doppelhäuser, jeweils mit Garagen / Stellplätzen gem. Stellplatzsatzung) und privaten Verkehrsflächen (mit wasserdurchlässigen Belägen) sowie einer öffentlichen Verkehrsfläche in Verlängerung des Birkenwegs zur Erschließung vor.

Der Eingriff in die Fauna und Flora ist gering.

Die Bodenversiegelung und die negative Beeinflussung der Grundwasserbilanz sind gering (breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers ist möglich) zu halten. Eine Veränderung des natürlichen Geländes wird gering gehalten. Die Veränderung des Landschaftsbildes ist durch die geplante Bebauung von mittlerem Ausmaß (angepasst an die Bestandsbebauung darf die bergseitige Wandhöhe maximal 6,00 m betragen).

Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes der Landschaft liegt nicht vor.

Vermeidungsgebot

Das Planungsziel ist trotz des Eingriffes erforderlich.

Das Planungsziel ist unter geringerer Flächeninanspruchnahme bzw. geringerem Eingriff nicht erreichbar.

Das Planungsziel ist an anderer Stelle des Gemeindegebietes mit geringerem Eingriff in Natur und Landschaft nicht erreichbar.

Der Eingriff ist nicht vermeidbar.

Ausgleichsgebot

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes:

- Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Beläge zu errichten
- Flächige Versickerung des Dachabwassers auf dem Grundstück
- Vermeidung von Geländeänderungen (Abgrabungen sind unzulässig)

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Durch die Einbeziehungssatzung "Am Birkenweg" ergeben sich aus den festgesetzten Grundflächen folgende Eingriffsflächen:

Nettobauland	2.500 m²
Festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugrundstücke:	<u>170 m²</u>
Summe der möglichen neuen Eingriffsflächen	2.670 m²

Notwendig ist nach Feld BI der Matrix zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung ein Faktor von 0,2 – 0,5. Aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs (wasserdurchlässige Beläge für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen und die nördliche private Verkehrsfläche zur Erschließung der Grundstücke) wird der **Kompensationsfaktor 0,20** gewählt.

Somit beträgt die Ausgleichsfläche für die geplanten Baumaßnahmen:

$$2.670 \text{ m}^2 \times 0,20 = 534 \text{ m}^2$$

Schritt 4: Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Auf Fl.Nr. 582 (Untere Krautäcker) in der Gemeinde Inning a. Ammersee, Gemarkung Inning am Ammersee können die erforderlichen Ausgleichsflächen nachgewiesen werden.

Zielsetzung: Extensive Mähwiese

Abwägung:

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird somit unter Beachtung der vorstehend genannten Auflagen auf einem Grundstück (Fl.Nr. 582) im Gemeindegebiet ausgeglichen. Dem gegenüber steht der öffentliche Belang der Erweiterung von Wohnbauflächen in diesem Bereich. Die Einbeziehungssatzung trägt diesem Belang Rechnung.

9. Verfahren

Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, somit wendet die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB an.

Inning a. Ammersee, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

Planbezeichnung:

GEMEINDE INNING am AMMERSEE



Einbeziehungssatzung

„Am Birkenweg“

umfassend die Fl.Nrn. 242/3, 242/4, 242/5, 242/6
sowie Teilflächen der Fl.Nr. 240,
Gemarkung Inning a. Ammersee

Planfertiger:

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom:

07.03.2017

Geändert am:

02.05.2017

Die Gemeinde

Inning a. Ammersee

erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sowie Abs. 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches -BauGB-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO-, Art. 81 der Bayer. Bauordnung -BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- folgende Einbeziehungssatzung als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Die im Geltungsbereich liegenden Außenbereichsflächen (Fl.Nrn. 242/3 bis /6 sowie 240 T) werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Inning a. Ammersee einbezogen.

Die Planzeichnung vom 02.05.2017 (M 1 : 1000) legt den Geltungsbereich fest und ist Bestandteil der Satzung.

2. Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Vorschriften des § 34 BauGB, sofern sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt.

3. Maß der baulichen Nutzung

a)

GR 300

 höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern;
z.B. 300 m²

b) II höchstzulässig 2 Vollgeschosse (UG kein VG)

c) WH 6,00 zulässige Wandhöhe maximal 6,00 m

Die zulässigen Wandhöhen sind bergseitig, vom unteren Bezugspunkt (natürliches Gelände) bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. -oberfläche zu messen.

OKRFB EG darf maximal 0,30 m über dem anschliessenden natürlichen Gelände liegen.

4. Bauweise

a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig.

b)

E

 nur Einzelhäuser zulässig

c)

E/D

 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Bauliche Gestaltung

a) Im gesamten Baugebiet sind Dächer mit einer Neigung zwischen 15° - 30° zulässig. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

b) Hauptfirstrichtung

c) Aufgeständerte Anlagen zur erneuerbaren Energiegewinnung sind weder auf dem jeweiligen Grundstück, noch auf dem Dach zulässig.

6. Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze

a) Öffentliche Verkehrsfläche

b) Private Verkehrsfläche (wasserdurchlässig)

c) Garagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m (Stauraum) zur nördlichen privaten bzw. östlichen öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

d) Stellplätze sind gemäß der gültigen Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Inning a. Ammersee vom 28.05.2008 nachzuweisen und zu errichten.

- e) Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (Stellplätze und ihre Zufahrten, Wege) ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.) zu verwenden.

7. Immissionsschutz

Verkehrslärm (A 96 / St 2067)

Für die Außenbauteile von dem ständigen Aufenthalt dienenden Räumen gelten nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, 2016-07) die Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich III mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von ≥ 35 dB.

Der Nachweis einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile hat nach DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 zu erfolgen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Einbeziehungssatzung erfordert in der Summe 534 m² Ausgleichsflächen.

Auf Fl.Nr. 582 (Untere Krautäcker) Gemeinde Inning a.Ammersee, Gemarkung Inning a.A. werden 534 m² zum Ausgleich von Eingriffen nachgewiesen.

Als Entwicklungsziel soll eine extensive Mähwiese entstehen.

B. HINWEISE

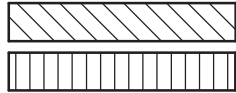
1. Grundstücke

242/3



Flurstücksnummer; z.B. 242/3
bestehende Grundstücksgrenze

2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude
bestehendes Nebengebäude

3. Topografie, Vermaßung

a) 558

bestehende Höhenlinie mit Höhenangabe in Metern
über Normal Null; z.B. 558,00 m üNN

b) 4

Maßzahl in Metern; z.B. 4,00 m

4. Grünordnung



Baumbestand

5. Denkmalschutz

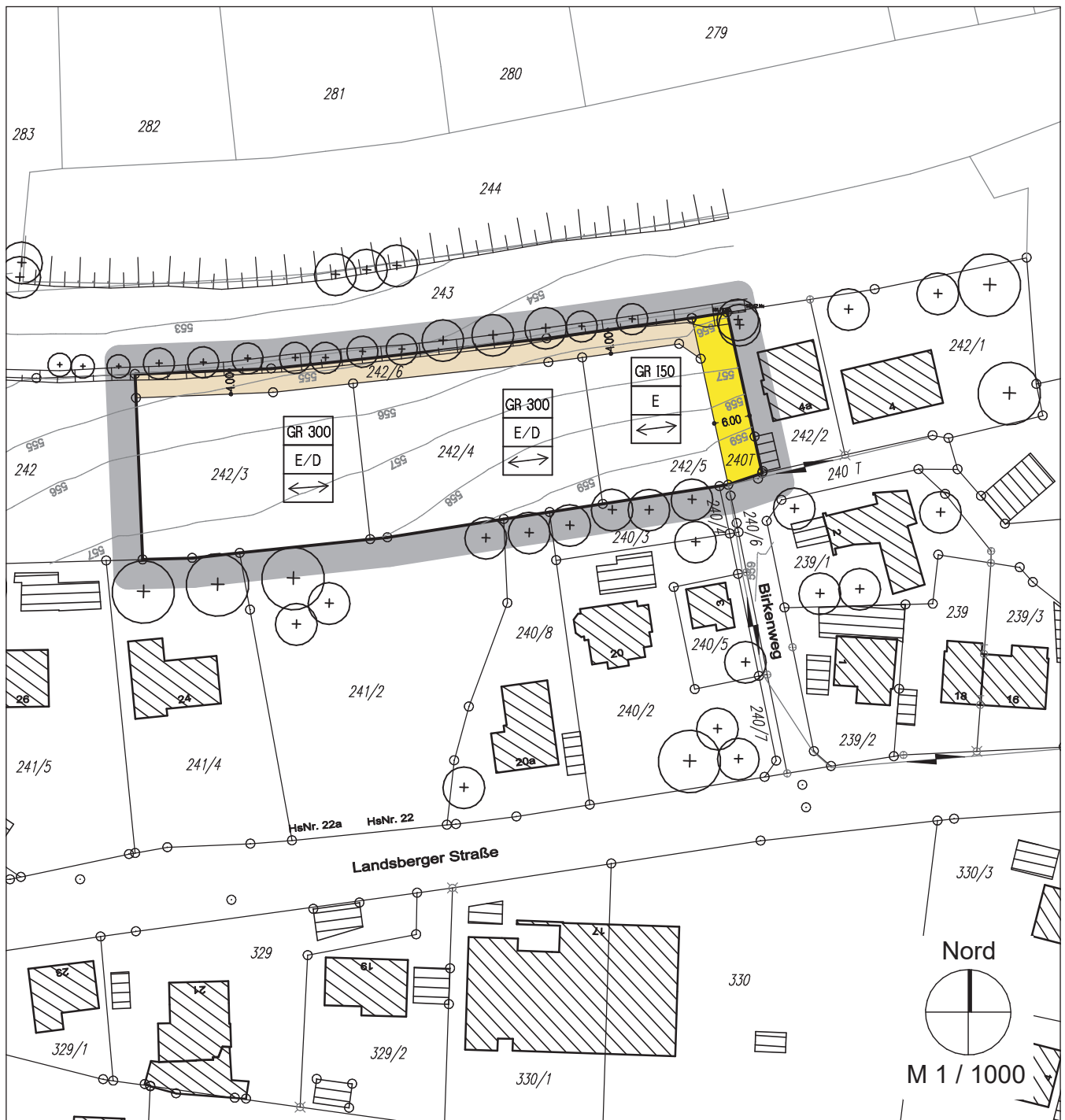
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich anzuzeigen.

Inning a. Ammersee, den

Utting, den

.....
(Bürgermeister)

.....
(Planfertiger)



GEMEINDE INNING a. AMMERSEE



Einbeziehungssatzung „Am Birkenweg“

Lageplan zur Festlegung der einbezogenen
Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Fassung vom: 07.03.2017

Geändert am: 02.05.2017

Planfertiger:

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Inning a. Ammersee hat am 07.03.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die vorliegende Einbeziehungssatzung aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom
wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom mit
..... öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2
BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom mit
..... beteiligt.
3. Die Gemeinde Inning a. Ammersee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom
..... die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom
als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Inning a. Ammersee, den

.....
(Bürgermeister)

4. Ausgefertigt am
.....
(Bürgermeister)

5. Die Einbeziehungssatzung wurde am ortsüblich bekannt gemacht
(§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
Sie ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten und kann ab
auf Dauer im Rathaus Inning, Pfarrgasse 13, 82266 Inning a. Ammersee während der
allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des
§ 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

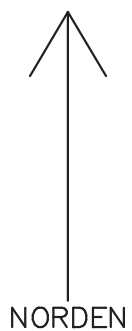
(Siegel)

Inning a. Ammersee, den

.....
(Bürgermeister)



Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2017



GEMEINDE INNING a. AMMERSEE

Einbeziehungssatzung
„Am Birkenweg“

Übersicht M = 1 : 5 000