

Gemeinde Babensham



BEGRÜNDUNG

**zur Einbeziehungssatzung "Stadlern West"
für den Bereich Fl.-Nr. 728 Tfl., Gemarkung Titlmoos**

PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER.

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:
Karlstrasse 11
82377 Penzberg
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450
E-Mail: s.jocher@jocher.com

Büro Wasserburg:
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 50055
E-mail: architekten@jocher.com

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass und Ziel der Planung
- 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 3 Geltungsbereich
- 4 Lage und Größe des Planungsgebietes
- 5 Planinhalt
- 6 Verfahren
- 7 Bau- und Bodendenkmale



(Quelle: www.bayernatlas.de)

1. Anlass und Ziel der Planung

Gemeinden können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung). Eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurecht zu schaffen.

Der Gemeinderat hat beschlossen, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die im Lageplan bezeichnete Teilfläche zu erlassen.

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im geltenden Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich zum Teil als Dorfgebiet sowie als sonstige Grünfläche (für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freifläche) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nachträglich angepasst.

Der südöstliche Bereich der Fl.-Nr. 740 verbleibt im Außenbereich, da diese Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Stadlern West“ beinhaltet einen Teilbereich der Fl.-Nr. 728, Gemarkung Titlmoos.

Der Bereich der Einbeziehungssatzung grenzt unmittelbar an den Innenbereich. Im Norden, Osten und im Süden befindet sich eine bestehende Bebauung.

4. Lage und Größe des Planungsgebietes

Die einzubeziehende Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Stadlern und umfasst eine Fläche von ca. 1.950 m².

Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten grenzt ein bestehendes Gebäude an, im Süden und Norden sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden.

Das Grundstück ist durch die bestehende Gemeindestraße verkehrstechnisch angebunden.

5. Planinhalt und Festsetzungen

Die Erweiterungsfläche ist der westliche Gartenbereich von Fl.-Nr. 728.

Eine Einbeziehungssatzung soll grundsätzlich nur ein Baurecht auf einer Fläche ausweisen, die in den Innenbereich mit einbezogen wird. Ein Bauvorhaben im Geltungsbereich einer Einbeziehungssatzung ist durch den Innenbereich geprägt. Die Beurteilung der künftigen Bebauung hat nach den Kriterien des § 34 BauGB zu erfolgen, d.h. der Maßstab zur Beurteilung ist die nähere Umgebung.

Die angeführten Hinweise durch Text sollen bei der Ausführung der Gebäude auf relevante Themen hinweisen.

Die Siedlungsentwicklung im westlichen Bereich von Stadlern folgt dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und deren Nachkommen.

Die Erschließung ist über Gemeindegrund sowie über die private Zufahrt gesichert. Wasser- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind ebenfalls vorhanden.

6. Verfahren

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im Verfahren nach § 13 BauGB (§34 Abs. 6 BauGB).

7. Bau- und Bodendenkmale

Gebäude- und Bodendenkmale sind im Satzungsbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Werden bei der Errichtung eines Gebäudes historisch wertvolle Bodenfunde gemacht, sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

Aufgestellt: Gemeinde Babensham

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Stephan Jocher
Architekt u. Stadtplaner
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Babensham, den

Josef Huber
1. Bürgermeister