



**Einbeziehungssatzung "Brickl" nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für Teilfläche Fl.Nr. 42 Gemarkung Möckenlohe der Gemeinde Adelschlag**

Die Gemeinde Adelschlag erlässt aufgrund  
 - § 34 Abs. 4 Nr. 3 sowie § 13 des Baugesetzbuches (BauGB)  
 - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)  
 - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 1990)  
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (PlanzV)  
 in der jeweils gültigen Fassung folgende Satzung:

**A. Festsetzungen:**

1. **Geltungsbereich**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Brickl"
2. **Planungsrechtliche Zulässigkeit**  
 2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.
3. **Maß der baulichen Nutzung**  
 3.1 Maximale Wandhöhe  
 Die maximale Wandhöhe wird mit 7,40 m [E+I] festgesetzt. Gemessen wird dabei von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Schnittkante Außenwand / Dachhaut.  
 3.2 Maximale Grundfläche  
 Die maximale Grundfläche wird mit 100 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
 3.3 Maximale Anzahl der Wohneinheiten  
 Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird mit 1 festgesetzt.
4. **Bauweise, Baugrenze**  
 4.1 Baugrenze für Hauptgebäude  
 Außerhalb dieser überbaubaren Fläche dürfen Stellplätze errichtet werden (§23 (5) BauNVO). Gebäudeteile, z. B. Vordächer, dürfen bis maximal 2 m über die Baugrenze an Gebäudeseiten hervortreten, wenn diese nicht zu einer Grundstücksgrenze ausgerichtet sind. Grenzbebauung gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO ist zulässig. Innerhalb der Baugrenze soll ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung errichtet werden.
5. **Zufahrtsfläche**  
 5.1 Zufahrtsfläche mit Zweckbestimmung: Eigentümerweg
6. **Grünflächen**  
 6.1 Die Gestaltung und Bepflanzung der privaten Grünflächen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Bauantrages.  
 6.2 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.
7. **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**  
 7.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen.  
 Außerhalb dieser überbaubaren Fläche dürfen Stellplätze errichtet werden. Die weiteren genehmigungsfreien Nebenanlagen nach Art. 57 BayBO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nur mit einer Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup>.
8. **Geländeoberfläche**  
 8.1 Geländeauffüllungen zur Anhebung der Fußbodenoberkante sind bis maximal 0,5 m über natürlichem Gelände zulässig.  
 8.2 Geländemodellierungen müssen so vorgenommen werden, dass Nachbargrundstücke durch das anfallende Niederschlagswasser nicht negativ beeinträchtigt werden.
9. **Grundwasserschutz**  
 9.1 Die Rückhaltung / Ableitung des Oberflächenwassers ist einer Entwässerungsplanung als Anlage des Erschließungsvertrages aufzuzeigen.  
 9.2 Die Kellerräume sind wasserdicht auszubilden.
10. **Bodendenkmäler**  
 10.1 Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG.
11. **Sonstige Planzeichen**  
 11.1 Trassen für Ver- und Entsorgungsanlagen (siehe Planung Ing.Büro Kruppa)  
 11.2 Zu entfernende Gebäude  
 11.3 bestehende Gebäude  
 11.4 vorgeschlagene Baukörper
- 11.5 Flurnummer  
 11.6 Grundstücksbegrenzung vorhanden

**B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:**

1. **Immissionsschutz**  
 Aufgrund der örtlichen Situation (Lage im Randbereich eines Dorfgebietes) wird generell darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen können, 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.
2. **Wassergefährdende Stoffe**  
 Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Eichstätt zu beteiligen.
3. **Grundwasserabsenkungen**  
 Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Eichstätt zu beantragen.
4. **Alllasten**  
 Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Alllastverdachtsflächen bzw. ein konkreter Alllastverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein oder werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
5. **Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen**, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Ebenso ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

**C. Verfahrensvermerke:**

1. Die Gemeinde Adelschlag hat in der Sitzung vom 15.01.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Brickl" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 beschlossen.
2. Da die Einbeziehungssatzung "Brickl" gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, kann von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden.
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung mit der Begründung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
4. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Adelschlag hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
 Gemeinde Adelschlag \_\_\_\_2018  
 Birzer, 1. Bürgermeister
6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.  
 Gemeinde Adelschlag \_\_\_\_2018  
 Birzer, 1. Bürgermeister

**D. Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung an den Amtstafeln der Gemeinde Adelschlag in Kraft.  
 Gemeinde Adelschlag \_\_\_\_2018  
 Birzer, 1. Bürgermeister  
 Eichstätt, 09/11/2018



ERSCHLIESSUNGSPLANUNG  
 ING.BURO KRUPPA

Architekturbüro  
 Josef Böhm  
 Am Weinberg 21  
 85072 Eichstätt  
 Tel. 08421/4027 Fax 5443

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG "BRICKL" TEILFLÄCHE FL.NR. 42 GEMARKUNG MÖCKENLOHE GEMEINDE ADELSCHLAG**