

Satzung

Einfacher Bebauungsplan Nr. 13 „Im Winkel“, Möckenlohe

Die Gemeinde Adelschlag erläßt gem. § 30 Abs. 3 BauGB für die Bebauung des südlichen Teilbereichs des Fl.St.Nr. 232/1 folgende Festsetzungen:

1. Bauvorhaben sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
2. Zulässig sind nur Gebäude mit Maximal E + D (D = Vollgeschoss).
3. Die Stellplatzregelung richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Adelschlag.
4. Es gelten die Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung.
5. Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen.
6. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen soll auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten und möglichst ortsnahe, breitflächig versickert werden. Auf Privatgrundstücken sind Asphalt und Betonflächen nicht gestattet. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
7. Etwaige Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Das Grabungsbüro Ingolstadt des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege ist umgehend zu informieren. (Tel. 0841/1638).

Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.

Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.

Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

8. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Adelschlag, den = 6. April 2004

GEMEINDE ADELSCHLAG

Spreng
1. Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Die Satzung wurde am 06.04.2004 ausgefertigt und in der Geschäftsstelle, Verwaltungsgemeinschaft Nassenfels, Zimmer 5, Schulstr. 9, 85128 Nassenfels, zur Einsichtnahme niedergelegt.

Hierauf wurde mit amtlicher Bekanntmachung an allen Gemeindetafeln hingewiesen.

Die Bekanntmachung wurde am 08.04.2004 angeschlagen.

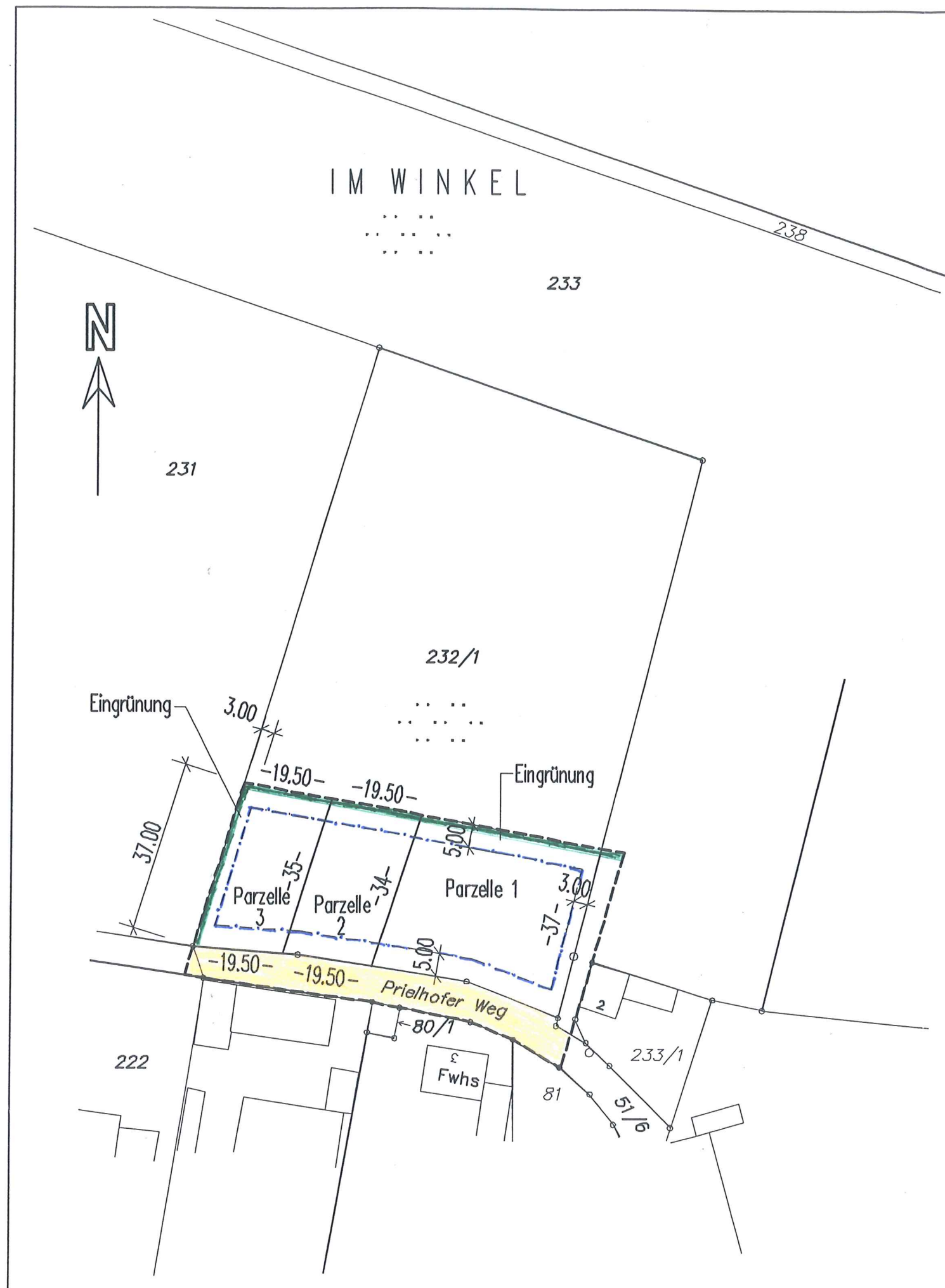
Adelschlag, den 08.04.2004

GEMEINDE ADELSCHLAG

I.A.

Bock





- Grenze des Planbereiches
- - - - - Baugrenze
- Bestehende Grundstücksgrenze

DIPL.-ING. MARTINA GOLDSTEIN
 DIPL.-ING. MARTIN KERSCHENSTEINER
 AM HOLLER 4
 85080 GAIMERSHEIM
 TEL.: 08458/346780

BAUHERR : GEMEINDE ADELSCHLAG

BAUVORHABEN : EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 13

"IM WINKEL", MÖCKENLOHE

LAGEPLAN

MASSTAB: 1 : 1000

DATUM: 26.01.2004

PLAN NR.: 1

BEARBEITET:	
GEZEICHNET:	
GEPRÜFT:	
GEÄNDERT:	
GEÄNDERT:	
Fassung vom	29.03.2004

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates Adelschlag vom 29.03.2004 wurde durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im VGem-Rathaus während der Dienststunden bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan samt Begründung in Kraft und ist rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Adelschlag, 06.04.2004



1. Bürgermeister

GEMEINDE ADELSCHLAG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 13 "Im Winkel", Gemarkung Möckenlohe

BEGRÜNDUNG **(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

1. Anlass zur Aufstellung

In der Gemeinde Adelschlag, Gemeindeteil Möckenlohe, besteht weiterhin die Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Ausweisung von drei weiteren Bauparzellen konkurriert nicht mit dem Baugebiet „Gewendewiesen“. Die Veräußerung des dort erschlossenen Baugrundes geht zügig voran.

Ein weiteres Motiv für die Aufstellung des Bauleitplanes war die private Initiative der Grundstückseigentümer das Gebiet zu überplanen. Von der Gemeinde wurde das Angebot angenommen, zumal dadurch zwei Bauparzellen mehr im Ortsteil Möckenlohe zur Verfügung stehen. Das private Angebot war mit der Absicht verknüpft, dem Grundstückseigentümer einen größeren Bauplatz zu ermöglichen. Unter Beachtung, dass die vorhandenen Baulandreserven im Ortsteil Möckenlohe in nächster Zeit erschöpft sein werden, traf der Gemeinderat insofern eine für die Gemeinde positive Entscheidung mit der Zustimmung zur Parzelleneinteilung. Desweiteren kann die Gemeinde angemessenen Einfluß auf die Baulandpreise ausüben.

2. Der Planbereich des einfachen Bebauungsplanes umfaßt die südliche Teilfläche des Flurstückes Nr. 232/1 in eine Tiefe von etwa 37 m entlang des öffentlichen Feld- und Waldweges Flurstück Nr. 51/2.

Die Baugrundstücke sind 700 m² und 1.400 m² groß und entsprechen den im ländlichen Bereich üblichen Normalgrößen.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelschlag als gemischte Baufläche „M“ festgesetzt.

Eine Änderung in Wohnbaufläche „W“ wird mit der kommenden Überarbeitung des Flächennutzungsplanes herbeigeführt.

3. Auf der Grundlage des einfachen Bebauungsplanes sollen Neubauten ein rechtliches Fundament erhalten. Der Bebauungsplanbereich grenzt im Osten an ein Satzungsgebiet gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB an.

4. Die Erschließung wird vertraglich mit dem Grundstückseigentümer gesichert. Die Umstufung des öffentlichen Feld- und Waldweges zur Ortsstraße wird gemäß dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz veranlaßt.

Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden von einem Ingenieurbüro ermittelt, das mit der Planung der Erschließungsanlage beauftragt wird.

5. Die leitungsgebundenen Einrichtungen

a) Wasserversorgung wird in erforderlichem Maße ausreichend durch den Versorgungsträger hergestellt.

b) Die Abwässer werden durch Verlängerung des Hauptkanals erfaßt. Die gemeindliche Kläranlage hat eine Größe von 950 EW bei 580 Einwohnern. Die Aufnahmefähigkeit und Reinigungskapazität der örtlichen Kläranlage ist in vollem Umfange gewährleistet. Mit dem Eigentümer hat die Gemeinde über die Kanalbauarbeiten einen schriftlichen Vertrag abgeschlossen.

6. Für den erwarteten Einwohnerzuwachs befinden sich im Gemeindebereich ein mehrgruppiger Kindergarten sowie eine Grund- und Teilhauptschule. Nassenfels ist auch Sitz der Verwaltungsgemeinschaft.

7. Die Gemeinde Adelschlag, GT Möckenlohe, ist wirtschaftlich an den überörtlichen Verkehr gut angebunden. Die Staatsstraße 2035 Eichstätt - Neuburg verläuft durch die Ortsmitte.

8. Die Belange des Naturschutzes werden beachtet. Entsprechende Ausgleichsflächen stellt der Grundstückseigentümer zur Verfügung und werden vertraglich gesichert.

Umweltbericht nach § 2 a BauGB

Das vom einfachen Bebauungsplan erfaßte Gelände hat eine Größe (brutto) von etwa 2.800 m² und soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Das räumliche Umfeld des verfahrensgegenständlichen Plangebiets im Süden und Osten ist nach § 34 BauGB als Innerortsbereich zu bewerten.

Das Grundstück Nr. 232/1, Gemarkung Möckenlohe, aus dem die südliche Teilfläche zum Planbereich herausgelöst werden soll, hat eine Größe von 9.779 m². Das Restgrundstück ist Ackerfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes. Der vorgesehene Planbereich enthält keinen Baumbestand.

Eine Bebauung der vorgesehenen Fläche führt zu keinen Beeinträchtigungen für Menschen, Natur und Landschaft. Die in der Gemeinde vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung) sind in der Begründung zum Bebauungsplan bereits aufgeführt.

Die ökologische Ausgleichsfläche für das Plangebiet wird gemäß den naturschutzrechtlichen Richtlinien vertraglich geregelt und ist nach Rücksprache und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzusetzen. Die Fläche ist dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes vorzusehen und darf keiner anderen Nutzung mehr zugeführt werden.

Einstufung: Kategorie I geringe Bedeutung
Ackerfläche, kein Gehölzbestand, ebene Lage, keine kartierten Biotope

Auswirkung: Die Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Hofflächen wird , dadurch gemildert, dass unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten und breitflächig versickert werden soll.

Ausgleichsfläche: Das Baugebiet umfaßt insgesamt 2.800 m².
Kompensationsfaktor = 0,3
Ausgleichsfläche = 840 m²

Flächenauswahl: Auf Flurstück Nr. 1074, Gemarkung Möckenlohe
Auf dieser Fläche sind 4 – 5 Streuobstgehölze (Apfelbäume,
Hochstämme) gem. beiliegender Liste anzupflanzen.
Die Fläche darf nicht gedüngt und nicht vor dem 31. Juli eines
Jahres gemäht werden. Das Mähgut ist zu beseitigen und
ordnungsgemäß zu verwenden bzw. zu entsorgen. Eine
Einzäunung der Fläche ist nicht zulässig. Einzelbaumschutz
(Verbissschutz) ist sinnvoll und zulässig.

Adelschlag, den **29. März 2004**

Spreng
1. Bürgermeister

