



Planbezeichnung: Einbeziehungssatzung
„Bacherner Weg - Fl.Nr. 1170/6“
umfassend die Fl.Nr. 1170/6,
Gemarkung Inning am Ammersee

Planfertiger: **stadtundland**
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Teil 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 16.06.2020
Geändert am: 08.12.2020
Geändert am: 16.03.2021
Geändert am: 08.06.2021
Satzungsfassung vom
(redaktionell geändert): 11.01.2022

Die Gemeinde **INNING am AMMERSEE**
erlässt gemäß § 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 liegende Außenbereichsfläche (ca. 790 m² / Fl.Nr. 1170/6) wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Inning am Ammersee einbezogen.

Die Planzeichnung vom 11.01.2022 (M 1 : 1000) legt den Geltungsbereich fest und ist Bestandteil der Satzung.

Im Falle etwaiger Änderung oder Aufhebung von Flurnummern tritt der dargestellte Geltungsbereich an deren Stelle.

2. Zulässigkeit von Vorhaben

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

3. Maß der baulichen Nutzung

a) **GR 150** höchstzulässige Grundfläche (**GR**) in Quadratmetern

Die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen i.S. des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beträgt 105 m².

b) **WH 5,00** höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen von der bergseitigen natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

WH 6,00 höchstzulässige Wandhöhe in Metern bei Schleppdachgauben, die bündig mit der Außenwand verlaufen und die Traufe unterbrechen, gemessen von der bergseitigen natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut

Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) darf maximal 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche



Baugrenze

Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) dürfen bis zu einer Grundfläche von 12 m² auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht im Bereich der Ortsrandeingrünung errichtet werden.

5. Bauliche Gestaltung

a) Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15° und 35° zulässig.

b) Garagen und Nebenanlagen dürfen neben Satteldächern auch mit Flachdächern errichtet werden.

c) Die natürliche Geländeoberkante ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bereichen von Zugängen, Zufahrten und Terrassen bis zu 0,50 m zulässig.

6. Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen und Stellplätze

- a) Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist die „Garagen- und Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Inning a. A. in der Fassung vom 28.05.2008 maßgeblich.
- b) Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen (z.B. Schotterrasen, sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.).

8. Grünordnung



Ortsrandeingrünung (private Grünfläche) 3,0 bzw. 5,0 m breit



zu erhaltender Laubbaumbestand (2 Eschen)

Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume (Verletzungen, Versiegelungen im Wurzelbereich) sind bauliche Anlagen innerhalb der Kronentraufen unzulässig.

Bei Ausfall der zum Erhalt festgesetzten Bäume hat eine Ersatzpflanzung auf Kosten des Eigentümers in Form von standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu erfolgen.

Entwicklungsziel: 2-reihige Laubhecke mit 3 Laubbäumen überstellt

Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Verwendung von geschnittenen / ungeschnittenen Wachholder- oder Scheinzypressen (Thuja) / Fichtenhecken sowie Kirschlorbeersträucher ist unzulässig.

Der Stammabstand der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen betragen.

Umsetzungsbeginn: Die Ortsrandeingrünung ist im Jahr der Nutzungsaufnahme herzustellen.

B. HINWEISE

1. Grundstücke

1170/6



Flurstücksnummer; z.B. 1170/6
bestehende Grundstücksgrenze

Die Abstandsflächensatzung (AFS) i.d.F. vom 18.01.2021 der Gemeinde Inning am Ammersee ist zu beachten.

2. Gebäude



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



vorgeschlagene Bebauung



abzubrechendes Nebengebäude (Garage)



Carport bzw. offene Überdachung

3. Grünordnung



vorgeschlagene Standorte der zu pflanzenden Bäume

4. Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind die DWA-Richtlinien M 153 und A138 zu beachten.

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

5. Bodenschutz

Falls Auffälligkeiten des Bodens, z.B. im Rahmen von Aushubarbeiten, bekannt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hinweisen, ist das Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz - als untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten (vgl. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

6. Artenschutz

Unter anderem können beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel, Fledermäuse oder Amphibien betroffen sein. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbegleitung). Grundsätzlich dürfen Rodungen von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. durchgeführt werden. Der Abbruch von Gebäuden muss gegebenenfalls in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Wenn Fensterläden aus Holz vorhanden sind, sollten diese vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Soweit erforderlich (z.B. bei Hohlräumen) sind vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies eine Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern.

7. Wasserver- und Entsorgung, Müllentsorgung

Die Gebäude sind an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung anzuschließen. Eine entsprechende Müllentsorgung ist sicherzustellen.

8. Immissionsschutz

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung des Grundstücks im Planungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

9. Denkmalschutz

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

10. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 16,00 m

11. Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschossgrundriss des Baugesuchs einzutragen. Ferner ist ein gesonderter Nachweis über die Grundflächen zu führen.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Inning a. A., den 31.01.2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "W. Bleimaier".

Walter Bleimaier
Erster Bürgermeister

Utting, den 14.01.2022

A circular professional stamp in blue ink. The outer ring contains the text "BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER" at the top and "VEREINIGUNG DER ARCHITECTEN" at the bottom. The inner ring contains "ARCHITEKTIN" at the top and "VEREINIGUNG DER ARCHITECTEN" at the bottom. In the center, there is a stylized logo with the letters "AK" and the number "175 307" below it. A handwritten signature is written over the stamp.

Dipl. Ing. Silke Drexler
Planfertigerin

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Inning am Ammersee hat am 08.05.2018 beschlossen, die vorliegende Einbeziehungssatzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 16.06.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 13.08.2020 mit 18.09.2020 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 13.08.2020 mit 18.09.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 16.03.2021 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.04.2021 mit 07.05.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2021 mit 07.05.2021 erneut beteiligt.
4. Die Gemeinde Inning am Ammersee hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 08.06.2021 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt. Mit Beschluss des Bauausschusses vom 11.01.2022 wurde die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 11.01.2022 als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Inning a. Ammersee, den ...31.01.2022

.....
Walter Bleimaier
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt am 31.01.2022



.....
Walter Bleimaier
Erster Bürgermeister

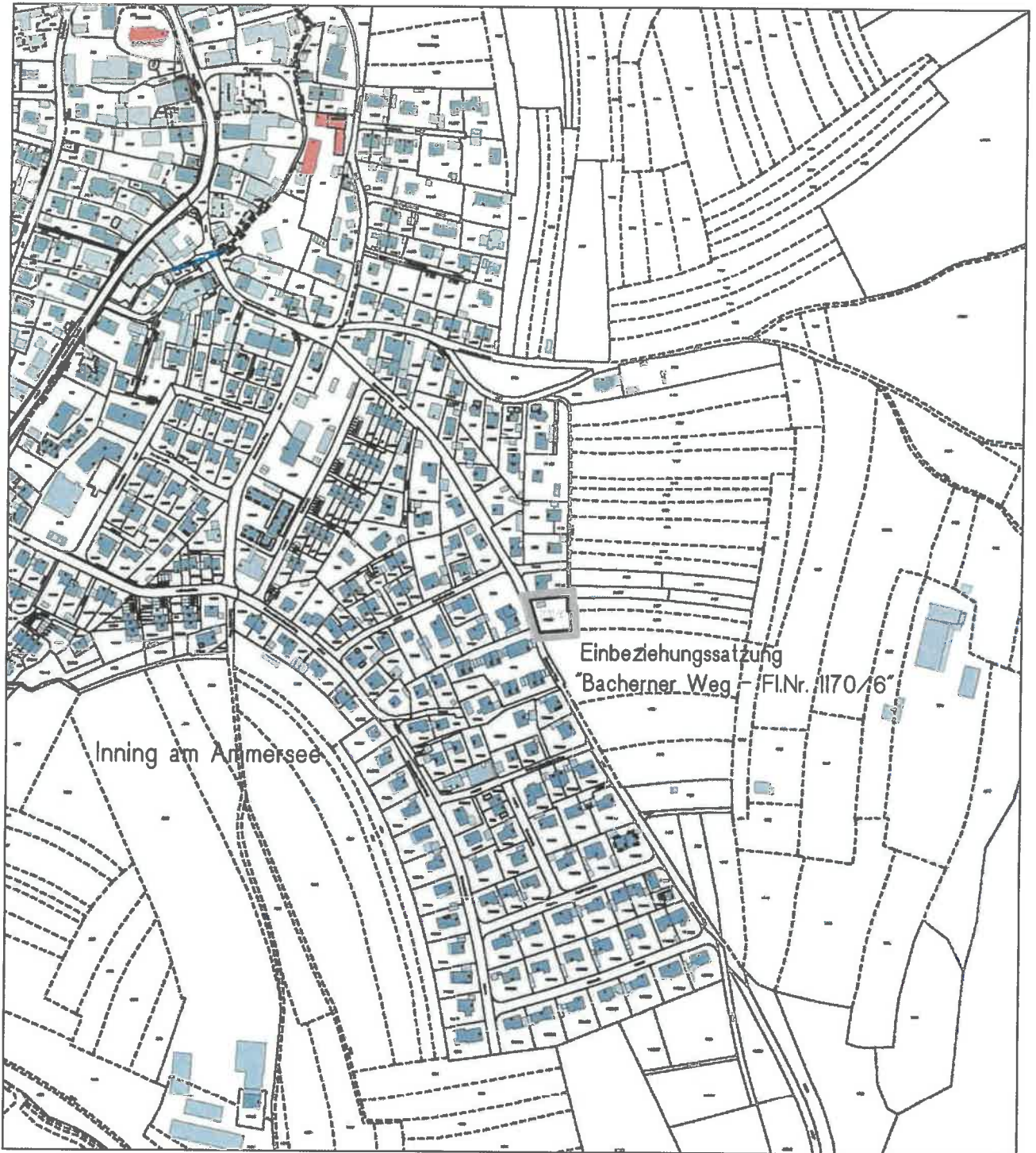
6. Die Einbeziehungssatzung wurde am 01.02.2022... ortsüblich bekannt gemacht (§ 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
Sie ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten und kann ab 01.02.2022 auf Dauer im Rathaus Inning, Pfarrgasse 13, 82266 Inning a. Ammersee während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.



(Siegel)

Inning a. Ammersee, den ...02.02.2022

.....
Walter Bleimaier
Erster Bürgermeister



Gemeinde
INNING a. AMMERSEE

Einbeziehungssatzung „Bacherner Weg -
Fl.Nr. 1170/6“

Übersicht M = 1 : 5 000