



Planbezeichnung: **Einbeziehungssatzung**  
**„Schlagenhofen - Fl.Nr. 560/1“**  
umfassend die Fl.Nr. 560/1,  
Gemarkung Buch

Planfertiger: **stadtundland**  
Stadtplanung / Ortsentwicklung

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

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

Fassung vom: 11.05.2021  
Geändert am: 08.06.2021  
Satzungsfassung vom: 12.10.2021

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 (803 m<sup>2</sup>, Flur-Nr. 560/1, Gem. Buch) wird in den im Zusammenhang bebauten Teil von Schlagenhofen einbezogen.

Die Planzeichnung vom 08.06.2021 (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 200** höchstzulässige Grundfläche (**GR**) für Hauptanlagen einschließlich Anbauten und Terrassen in Quadratmetern

Die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt 100 m<sup>2</sup>.

- b) Bei symmetrischen Satteldächern:

**WH1 6,00** höchstzulässige Wandhöhe 1 in Metern, gemessen von der bergseitigen natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

**WH2 6,70** höchstzulässige Wandhöhe 2 in Metern, gemessen von der talseitigen natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei asymmetrischen Satteldächern:

**WH 6,25** höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB 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 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht im Bereich der Ortsrandeingrünung errichtet werden.

### 5. Bauliche Gestaltung

- a) Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 30° zulässig.
- b) Garagen und Nebenanlagen dürfen neben Satteldächern auch mit Flachdächern errichtet werden. Diese sind mit Begrünung auszuführen.
- 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. Ausgenommen hiervon ist ein Zugang zum Kellergeschoss an der Westfassade.

## 6. Garagen und Stellplätze, Zufahrten

- 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.).
- c)  Ein- und Ausfahrt für Garagen und Stellplätze

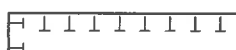
## 7. Grünordnung



Ortsrandeingrünung (private Grünfläche) 3,0 m bis 7,50 m breit

Bei Ausfall von Laubgehölzen hat eine Ersatzpflanzung auf Kosten des Eigentümers in Form von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu erfolgen.

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf Flur-Nr. 560/1 in der Gemeinde Inning a. A., Gemarkung Buch, werden am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs ca. 105 m<sup>2</sup> zum Ausgleich des Eingriffs nachgewiesen.

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 Kirschlorbeersträuchern ist unzulässig. Bestandsbäume werden angerechnet.

Umsetzungsbeginn: Die Ortsrandeingrünung ist im Jahr der Nutzungsaufnahme, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode, herzustellen.

## B. HINWEISE

## 1. Grundstücke

560/1

Flurstücksnummer; z.B. 560/1



bestehende Grundstücksgrenze



bestehende Höhenlinie mit Höhenangabe in Metern über Normal Null; z.B. 574,35 m üNN

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

## 2. Gebäude, Stellplätze



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



vorgeschlagene Hauptgebäude

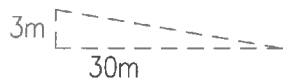


vorgeschlagene Garagen / Nebengebäude



vorgeschlagener Standort für Stellplätze

### 3. Verkehrsflächen



Sichtdreieck an der Dorfstraße  
(gemäß RAS-K Tabelle 12, Annahme Vzul 30 km/h)

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung höher als 1,0 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante in Straßenmitte, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelne Hochstammbäume.

### 4. Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist vorrangig 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 nützen.

### 5. Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz zu unterrichten (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Hier werden dann alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege geleitet.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.

### 6. Artenschutz

Beim Abbruch von Gebäuden, bei der Rodung von Gehölzen, etc. können 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 Umweltbaubegleitung). 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 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen). Werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer 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 BayDSchG unverzüglich anzuzeigen.

#### 10. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 15,00 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 21.10.2021

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

Walter Bleimaier  
Erster Bürgermeister

Utting, den 15.10.2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Sike Drexler".  
A circular professional stamp in blue ink. The outer ring contains the text "BEREITSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS". The inner part contains "ARCHITEKTIN" at the top, "S. DREXLER" in the center, and "175 307" at the bottom. The stamp is partially overlaid by the signature.

Dipl. Ing. Sike Drexler  
Planfertigerin

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Inning am Ammersee hat am 20.04.2021 beschlossen, den im Zusammenhang bebauten Bereich durch die vorliegende Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu ergänzen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 08.06.2021 wurde gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.06.2021 mit 23.07.2021 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2021 mit 23.07.2021 beteiligt.

3. Die Gemeinde Inning am Ammersee hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.10.2021 die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 12.10.2021 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.



Inning a. Ammersee, den 21.10.2021.

Walter Bleimaier  
Erster Bürgermeister

4. Ausgefertigt am 21.10.2021

Walter Bleimaier  
Erster Bürgermeister

5. Die Einbeziehungssatzung wurde am 25.10.2021..... 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 25.10.2021.. auf Dauer im Rathaus Inning, Pfarrgasse 13, 82266 Inning a. Ammersee während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

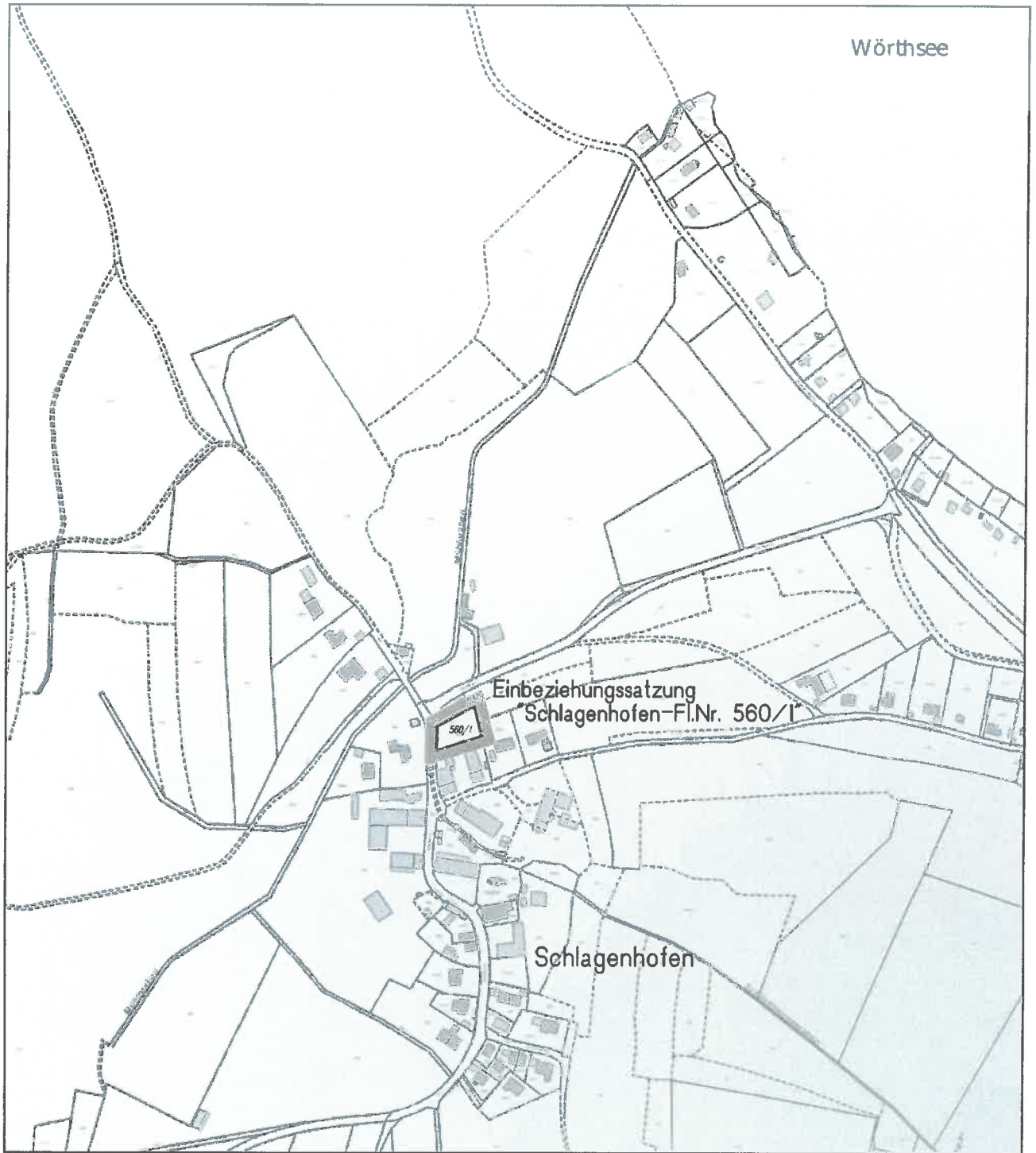
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.



Inning a. Ammersee, den 26.10.2021..

Walter Bleimaier  
Erster Bürgermeister





## Gemeinde Inning a. A.

Einbeziehungssatzung  
„Schlagenhofen - Fl.Nr. 560/1“

Übersicht M = 1 : 5 000