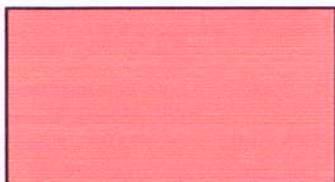
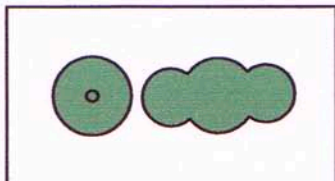


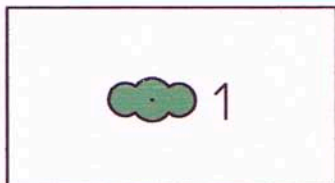
ZEICHENERKLÄRUNG



Einbeziehungssatzung
Satzungsbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Schaffung einer Ortsrandeingrünung (Ausgleichsfläche)
Pflanzung einer fünfreihigen Hecke
mit heimischen Laubbäumen und Wildsträuchern



vorhandener Gehölzbestand
1 = Fichtenreihe (Höhe 6m), Wacholder (Höhe 2m)
2 = Spitz-Ahorn rot, Silber-Ahorn



Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Gemeinde Langenbach

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Bereich des Ortsteiles Schmidhausen für die Fl.Nr. 493/5, Gemarkung Rudlfing, Schmidhausen

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Langenbach folgende Satzung:

§1

Das Grundstück Fl.Nr. 493/5 wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Bereich (Innenbereich) entsprechend dem beiliegenden Lageplan einbezogen.

§ 2

Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 07.09.2004. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§3

- (1) Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.
- (2) Soweit für das Gebiet des nach § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 BauGB.

§4

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Eigenart des festgesetzten Bereiches entspricht einem Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO. Dies ist bei der Beurteilung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Die Flächen der Einbeziehungssatzung grenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen, weshalb mit Einwirkungen von landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen ist. Die landwirtschaftlichen Immissionen sind zu dulden.

Art und Maß der baulichen Nutzung muss sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Für die Fl.Nr. 493/5 ist nur eine gewerbliche Nutzung als dorfgemeinschaftsverträgliche Gewerbe möglich. Eine Wohnbebauung ist hier unzulässig (§ 5 Abs. 2 BauNVO).

§5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ort, Datum:



Gemeinde Langenbach

Langenbach 07. März 2005

J. Brückl

Unterschrift

Josef Brückl

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

Begründung zur Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Bereich des Ortsteiles Schmidhausen für die Fl.Nr. 493/5, Gemarkung Rudlfing, Schmidhausen

1. Planungsrechtliche Grundlage:

Die Gemeinde Langenbach hat am 07.09.2004 beschlossen, für den Ortsteil Schmidhausen westlich von Langenbach an der B 11 eine Einbeziehungssatzung aufzustellen. Die einbezogene Fläche Fl.Nr. 493/5 befindet sich am nördlichen Ortsrand von Schmidhausen im Außenbereich. Das Grundstück ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und soll in den Innenbereich eingegliedert werden. Das Planungsgebiet Schmidhausen besitzt durch seine vorhandene Bebauung bereits heute Ortsteilcharakter. Die bestehende Bebauung – Wohnbebauung, gemischt mit landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen – ist der Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur.

2. Ziele:

Die Gemeinde Langenbach beabsichtigt innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung eine vertretbare bauliche Nutzung schon vor Rechtskraft des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes zu ermöglichen.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweitung des Dorfgebietes in Richtung Bahnlinie als natürliche Grenzziehung vorgesehen. Die vorliegende Satzung soll die erforderlichen baulichen und grünordnerischen Belange sichern. Hierbei wird das Grundstück mit der Fl.Nr. 493/5 Gemarkung Rudlfing nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Somit wird die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung einer gewerblichen Halle geschaffen. Es handelt sich hierbei um ein dorfgebietsverträgliches Gebäude, welches ausschließlich der Nutzung durch den Grundeigentümer zugänglich ist. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die gemeindliche Straße im Osten.

3. Vorhandene Nutzung:

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 493/5 Gemarkung Rudlfing wird derzeit als Acker genutzt und liegt an einer vorhandenen Straße, wodurch die Erschließung gesichert ist.

4. Auswirkungen:

Durch die Einbeziehung der Fläche Fl.Nr. 493/5 zum Innenbereich sind im wesentlichen folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust landwirtschaftlicher Fläche
- Verlust freier Landschaftsbereiche
- Flächenversiegelung

5. Eingriffsregelung gemäß Leitfaden:

Gesetzliche Grundlage zur Eingriffsregelung bildet der § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB, nachdem die §§ 1 a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1 a entsprechend anzuwenden sind.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine Gewerbehalle, daher ist von einer Grundflächenzahl auszugehen, die über 0,35 liegt. Die betroffene Fläche wird derzeit als Maisacker genutzt.

Die Fläche ist also aufgrund des hohen Versiegelungsgrades (Gewerbe) und der bisherigen Nutzung gemäß Leitfaden in die Kategorie A I einzustufen und mit einem Kompensationsfaktor von 0,5 auszugleichen.

Die Grundstücksfläche beträgt lt. Angaben der Gemeinde 992,25 m², d.h. die Ausgleichsfläche muss also eine Fläche von mindestens 496 m² aufweisen.

Als Ausgleichsfläche wird eine unmittelbar angrenzende Fläche bereitgestellt. Hier ist in einer Breite von mindestens 7 Meter eine Ortsrandeingrünung in Form einer 5-reihigen Hecke mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

Dies ist mit einem Freiflächengestaltungsplan, der mit dem Bauantrag einzureichen ist, nachzuweisen.

Entwurf und Planfertigung:



Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen

wacker
Architekturbüro

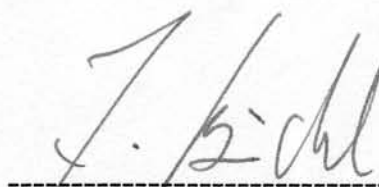
Peter Wacker Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt VFA Dipl.-Ing. Architekt
Bahnhofstr. 3 Tel.: 08756/9605-0
85405 Nandlstadt Fax: 08756/9605-22
www.wacker-architekt.de info@wacker-architekt.de

Der Architekt

Gemeinde Langenbach



Nandlstadt, den 07.09.2004
geä.: 01.02.2005



Josef Brückl, 1. Bürgermeister
Langenbach, den 07.09.2004
geä.: 01.02.2005