

# LÜCKENFÜLLUNGSSATZUNG „WIENING“

RECHTSGRUNDLAGE: § 35 Abs. 6 BauGB

INHALT: Begründung

DATUM: 04.04.2019

VORHABENSTRÄGER: Gemeinde Aicha vorm Wald  
Hofmarkstraße 2  
94529 Aicha vorm Wald

VERFASSER: SO+ ANDREAS ORTNER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN

# **Lückenfüllungssatzung „Wiening“**

## **Gemeinde Aicha vorm Wald**

### **1. Anlass der Planung, Zielsetzung**

Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 08.11.2018 die Aufstellung einer Lückenfüllungssatzung für den Ortsteil Wiening beschlossen.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf Teilflächen folgender Flurstücke:

Flur-Nrn. 2976, 2976/1, 2976/2, 2977, 2978, 2996, 2993, 2994, 2995

in der Gemarkung Aicha vorm Wald. Die Grundstücke sind zum Teil bereits bebaut. Für die Teilfläche der Flur-Nr. 2976/1 soll mit der vorliegenden Satzung Baurecht geschaffen werden. Eine konkrete Bauanfrage liegt durch den Grundstückseigentümer bereits vor.

Die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung erfolgt aufgrund eines konkret anstehenden Bauvorhabens im durch diese Satzung festgesetzten Geltungsbereich. Ziel dieser Satzung ist es, das geplante Bauvorhaben zu ermöglichen.

Das Vorhaben grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Bereich im Ortsteil Wiening an. Eine bauliche Nutzung in diesem Anschlussbereich mit Zielrichtung Wohnen ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Raum Aicha vorm Wald vereinbar. Der angrenzende Bereich im Außenbereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, außerdem ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

### **2. Lage der Grundstücke**

Der Ortsteil Wiening liegt ca. 7 km östlich von Aicha und wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aicha vorm Wald als Außenbereich dargestellt. Die nötige Infrastruktur wird im Bereich der vorhandenen Erschließung verlegt.

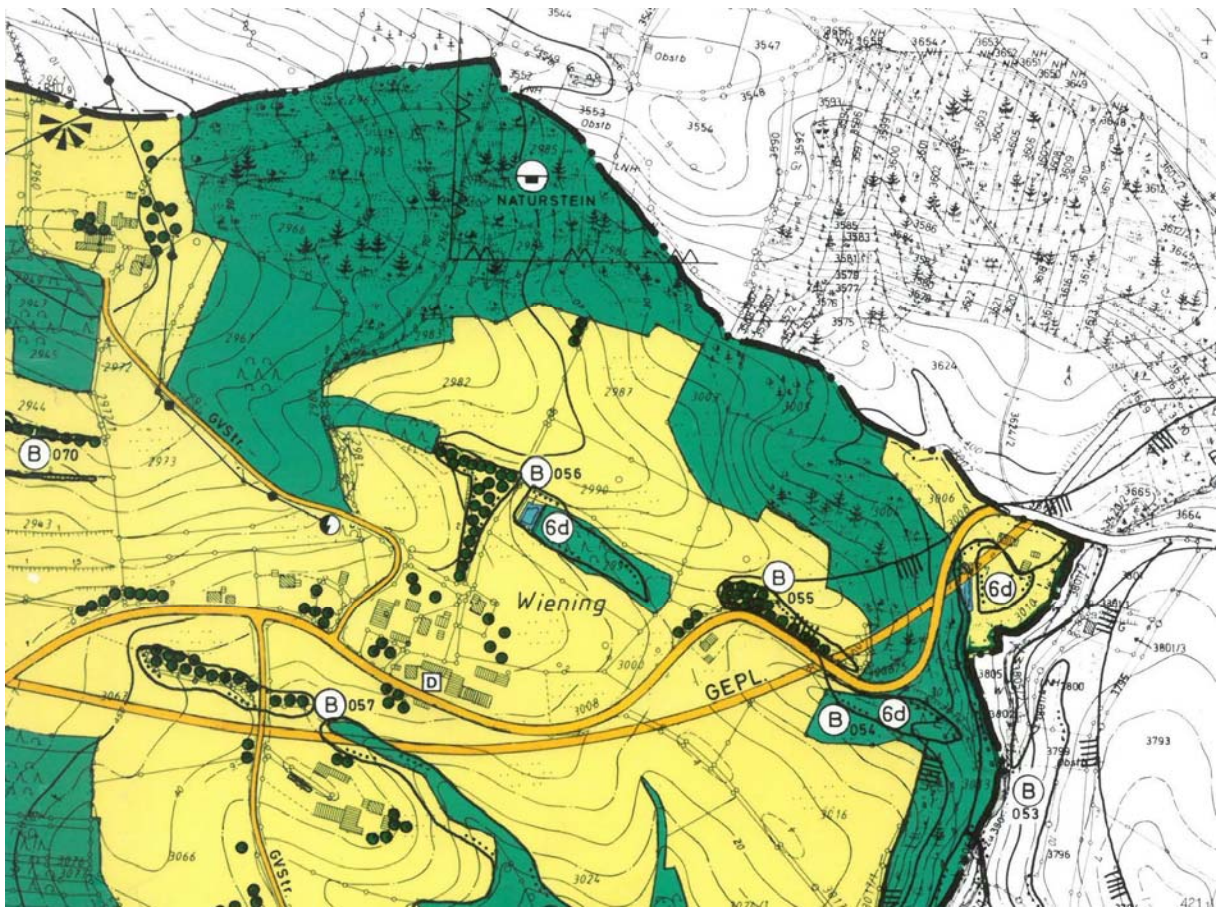


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Die geplante Erweiterung der Bebauung erfolgt auf dem Grundstück 2976/1 der Gemarkung Aicha.

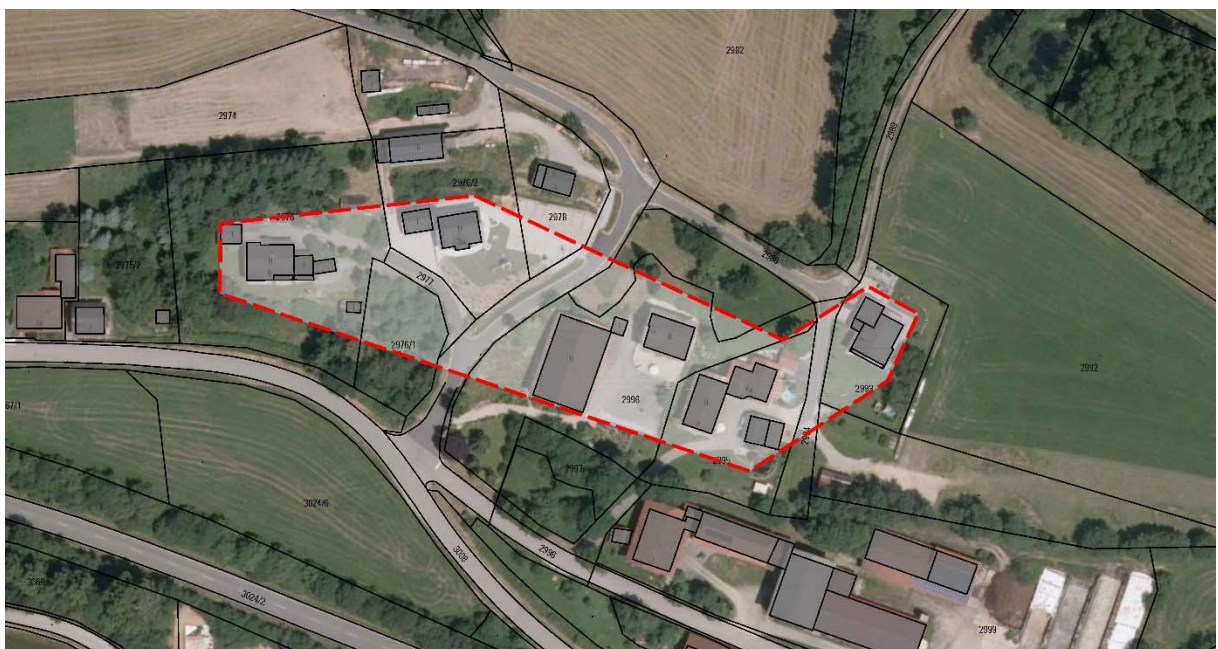


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Lageplan zur Satzung

### 3. Erschließung

Das vorgesehene Grundstück [Flur-Nr. 2976/1] zur Bebauung wird über die vorhandenen Erschließungsstraßen ausreichend erschlossen. Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht beabsichtigt bzw. nicht erforderlich.

Die zusätzliche Baufläche wird an das bestehende Abwassersystem des Ortsteils Wiening angeschlossen. Für die private Wasserversorgung ist eine entsprechende Leitung zum öffentlichen Wassernetz herstellen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück breitflächig zur Versickerung zu bringen. Die Festsetzungen und Hinweise unter § 5 der Satzung sind zu beachten.

### 4. Festsetzungen

Für die Erweiterungsfläche für den in § 1 festgelegten Geltungsbereich werden gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

1. Bauweise:
  - zulässige Wandhöhe 6,80 m talseits
  - die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut
  - Dachformen: Satteldach
  - Dachneigungen: 18° bis 38°, max. 30° bei zwei Vollgeschossen.
  
2. Grünordnung
  - Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen [bizarr wachsende und buntlaubige Arten, Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen und Wacholder] ist nicht zulässig am Parzellenrand und in Bereichen, die in die freie Landschaft wirken.
  - Massive Einfriedungen mit Mauern, Zäunen mit Beton- und Mauersockeln sowie streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
  - Das Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten. Es darf nicht auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtwiesen, Trocken- oder Magerstandorten, alten Hohlwegen, Feldrainen, Waldrändern, Bachtälern usw. abgelagert werden.
  
3. Abhandlung der Eingriffsregelung und Grünordnung:
  - Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen und geeignete Maßnahmen zur Kompensation festzulegen.

Aicha vorm Wald,

Georg Hatzesberger  
1. Bürgermeister