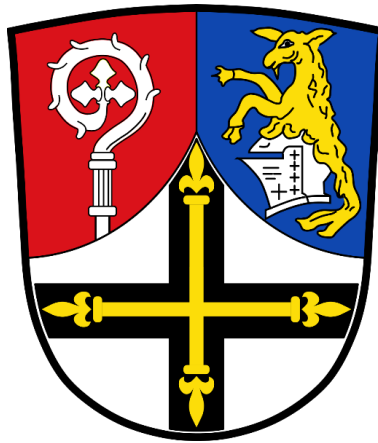


GEMEINDE HÖTTINGEN

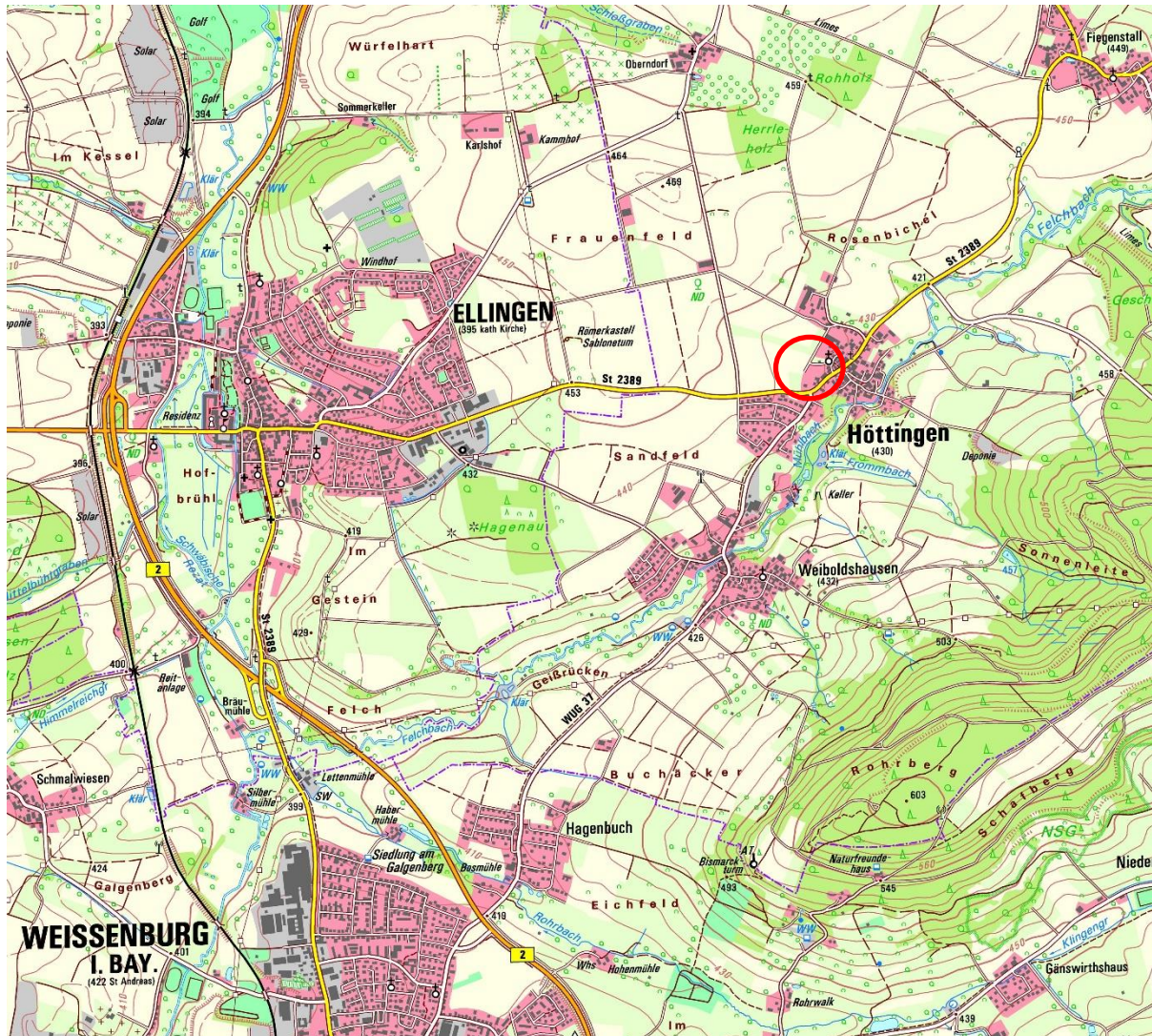


EINBEZIEHUNGSSATZUNG DER GEMEINDE HÖTTINGEN

**Dorfstraße, Flur-Nrn. 1, 1/1, 1/2, und 5/4
in der Gemarkung Höttingen**

Ausfertigung i. d. F. vom 18.10.2023

**Einbeziehungssatzung der Gemeinde Höttingen
"Dorfstraße, Flur-Nrn. 1, 1/1, 1/2 und 5/4"
in der Gemarkung Höttingen**



Übersichtslageplan (ohne Maßstab), © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Einbeziehungssatzung "Dorfstraße, Flur-Nrn. 1, 1/1, 1/2, und 5/4" in der Gemarkung Höttingen



Lageplan Einbeziehungssatzung "Dorfstraße, Flur-Nr. 1, 1/1, 1/2 und 5/4 Gemarkung Höttingen"
(Maßstab 1 : 1.000)

Festsetzung durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD Dorfgebiete nach § 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O Offene Bauweise

 nur Einzelhäuser zulässig

----- Baugrenze

Sonstige Festsetzungen

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

 bestehendes Großgehölz

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom Februar 2023 erlässt die Gemeinde Höttingen folgende Einbeziehungssatzung (Ortsabrundungssatzung):

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den auf Seite 3 abgebildeten Lageplan (M 1 : 1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Festsetzungen

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

§ 3 Naturschutz

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie die artenschutzrechtlichen Überprüfungen sind im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens abzuhandeln. Die im Lageplan eingetragenen Großgehölze sind zu erhalten.

Einbeziehungssatzung "Dorfstraße, Flur-Nrn. 1, 1/1, 1/2, und 5/4" in der Gemarkung Höttingen

§ 4 Hinweise

Erneuerbare Energien, wie Sonnenenergienutzung oder Geothermie sollen verstärkt erschlossen und genutzt werden. Eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) sollte angestrebt werden.

Um einer Flächenversiegelung entgegenzuwirken, sollen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durchlässige Bodenbeläge verwendet werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen nicht behindert werden.

Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Höttingen, den _____

Hans Seibold
1. Bürgermeister

Begründung
Einbeziehungssatzung der Gemeinde Höttingen
"Dorfstraße, Flur-Nrn. 1, 1/1, 1/2 und 5/4"
in der Gemarkung Höttingen

Inhalt:

1. Anlass der Planung	6
2. Bauleitplanverfahren	6
3. Beschreibung des Plangebietes.....	6
3.1 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebietes.....	7
3.2 Bestandssituation im Plangebiet.....	8
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	11
4.1 Flächennutzungsplan	11
4.2 Ziele der Regionalplanung	11
4.3 Ziele der Landesplanung.....	13
4.4 Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne	13
5. Planungsziele	14
6. Planungskonzept.....	14
6.1 Städtebauliches Konzept	14
6.2 Verkehrsrechtliche Erschließung	14
6.3 Entwässerung	15
6.4 Wasserversorgung	15
6.5 Stromversorgung.....	15
6.6 Beleuchtung	15
6.7 Telekommunikation	15
6.8 Nahwärme.....	15
6.9 Gasversorgung.....	15
6.10 Immissionen	16
6.11 Brandschutz	16
6.12 Photovoltaik / Solarthermie	16
6.13 Erneuerbare Energien.....	16
6.14 Denkmalschutz.....	17
7. Belange des Umweltschutzes	18
8. Aufstellungsvermerk.....	18

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Höttingen, Dorfstraße 7, 91798 Höttingen vertreten durch Herrn 1. Bürgermeister Johann Seibold hat mit Frau Sonja Umlauf, Dorfstraße 1, 91798 Höttingen und Frau Tina Kühleis, Dorfstraße 3, 91798 Höttingen einen städtebaulichen Vertrag zur Erstellung einer Einbeziehungssatzung "Dorfstraße mit den Flur-Nrn. 1, 1/1, 1/2 und 5/4" in der Gemarkung Höttingen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB geschlossen.

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung von Baurecht für Wohn- und Nebengebäude in zweiter Baureihe im rückwärtigen Bereich der Dorfstraße aufgrund einer Bauanfrage für die Errichtung einer Garage mit Holzlege durch Frau Sonja Umlauf. Um den gegenwärtigen Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ort Höttingen einzubeziehen, wird nun die Fläche städtebaulich überplant.

2. Bauleitplanverfahren

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt. Die Grundstücke liegen in Teilbereichen im Innenbereich an und sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Die Erschließung der Grundstücke ist darüber hinaus über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert. Das Vorhaben ist dahingehend mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

3. Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit einem Flächenumfang von 3.091 m² ergibt sich aus der auf Seite 3 abgebildeten Planzeichnung und umfasst die Teilflächen der Flur-Nr. 1 (1.282 m²), Flur-Nr. 1/1 (200 m²), Flur-Nr. 1/2 (880 m²) und Flur-Nr. 5/4 (729 m²) der Gemarkung Höttingen.

3.1 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Ortskernnähe und liegt im rückwärtigen Bereich der Dorfstraße. Eine Zufahrtmöglichkeit über eine asphaltierte öffentliche Straße ist für die Grundstücke 1, 1/1 und 1/2 gegeben, das Grundstück Flur-Nr. 5/4 ist hingegen von dem dazwischenliegenden gemeindlichen Grundstück mit der Flur-Nr. 4 von einer öffentlichen Zufahrt abgeschnitten. Das besagte Flurstück Nr. 4 ist im Eigentum der Gemeinde, allerdings nicht als Bestandteil der Straße gewidmet. Das Vorhaben grenzt südlich und östlich an bestehende Privatgrundstücke mit Wohnbebauung und Nebengebäude an. Am nördlichen Grenzverlauf des Plangebietes befindet sich ein Bolzplatz bzw. eine Spielwiese, westlich verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg, dieser wird als Zufahrt für das Anwesen Flur-Nr. 2 sowie für die nahegelegenen Ackerflächen genutzt.



Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab), © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Einbeziehungssatzung "Dorfstraße, Flur-Nrn. 1, 1/1, 1/2, und 5/4" in der Gemarkung Höttingen

3.2 Bestandssituation im Plangebiet

Die derzeitigen Grundstücke des Plangebietes werden von den Eigentümern als private Garten und Freizeitfläche genutzt.

Grundstück Flur-Nr. 1, Frau Sonja Umlauf, Dorfstraße 1:

Auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1 steht im nordwestlichen Grundstücksbereich ein Glasgewächshaus. Parallel zur westlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich eine Garage mit Werkstatt, die Zufahrt zur Garage von der öffentlichen rückseitig gelegenen Straße ist gegeben. Südlich der Grundstückszufahrt befindet sich unmittelbar an der Grenze zur Flur-Nr. 2 ein weiterer kleiner Abstellschuppen. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist als Rasenfläche angelegt und wird neben einer mit Bohlen befestigten Sitzgruppe auch durch einen Fußweg getrennt. Auf der Grünanlage befinden sich großzügig verteilt mehrere Obstbäume und Büsche. Die im Hintergrund auf Abbildung 2 ersichtlichen Bäume (Großgehölz) befinden sich bereits auf den angrenzenden Flurstück Nr. 3.

Grundstück Flur-Nr. 1/1, Frau Sonja Umlauf, Dorfstraße 1:

Auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1/1 befinden sich an der südwestlichen Grenze ein kleiner Geräteschuppen, der restliche Teil der Fläche wird als Rasenfläche genutzt.



Abbildung 2: Flur-Nr. 1, Blick Richtung Westen. Im Hintergrund befindet sich mittig die Garage mit Werkstatt.



Abbildung 3: Flur-Nr. 1, Blick von der westlichen Zufahrtstraße aus Richtung Osten. Links die Garage mit Zufahrt von der öffentlichen Straße aus und rechts ein kleiner Abstellschuppen.

Einbeziehungssatzung "Dorfstraße, Flur-Nrn. 1, 1/1, 1/2, und 5/4" in der Gemarkung Höttingen



Abbildung 4: Flur-Nr. 1/1, Blick Richtung Südwesten mit Geräteschuppen.

Grundstück Flur-Nr 1/2, Frau Tina Kühleis, Dorfstraße 3:

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 1/2 ist im Plangebietsbereich mit zwei Gebäuden bebaut. Entlang der nördlichen Grenze befindet sich eine Stallung für Pferde und angrenzender Werkstatt, entlang des südlichen Grenzverlaufs steht ein Abstellschuppen. Vor der Stallung befindet sich ein kleiner Auslauf für die Tiere. Die Gebäude sind über einen geschotterten Weg vom Hauptgebäude aus erreichbar, ferner ist westlich über den Wirtschaftsweg eine Zufahrtmöglichkeit zum Grundstück gegeben. Neben Büschen und Laubbäumen entlang der Grundstücksgrenzen ist die Fläche als Grün- bzw. Wiesenfläche gestaltet.



Abbildung 5: Flur-Nr. 1/2, Blick Richtung Westen zur Pferdestallung mit Werkstatt.



Abbildung 6: Flur-Nr. 1/2, Blick von der westlichen Grundstücksgrenze aus Richtung Osten. Links Pferdestall mit Auslauf, rechts befindet sich der Abstellschuppen.

Einbeziehungssatzung "Dorfstraße, Flur-Nrn. 1, 1/1, 1/2, und 5/4" in der Gemarkung Höttingen

Grundstück Flur-Nr. 5/4, Frau Tina Kühleis, Dorfstraße 3:

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 5/4 wird derzeit neu angelegt. An der nördlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich eine niedrige Hecke. Neben einem kürzlich eingesetzten Obstbaum befinden sich entlang der östlichen Grenze ein paar kleinere Büsche. Der Rest der Fläche wird als Grün- und Weidefläche angelegt und durch einen Fußweg getrennt.



Abbildung 7: Flur-Nr. 5/4, Blick von Südost Richtung Nordwest.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Höttingen, mit Bekanntmachungsvermerk vom 5. April 2000, wird die bauliche Nutzung des Dorfgbietes als Gemischte Baufläche mit Großgehölz im bebauten Bereich ausgewiesen. Der einzubeziehende Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als private Grünfläche bzw. landschaftsbezogene Siedlung im Außenbereich mit Einzel- und Obstgehölzen und als wertvoller Ortsrand festgelegt. Das geplante Vorhaben kann demnach nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan abgeleitet und entwickelt werden.

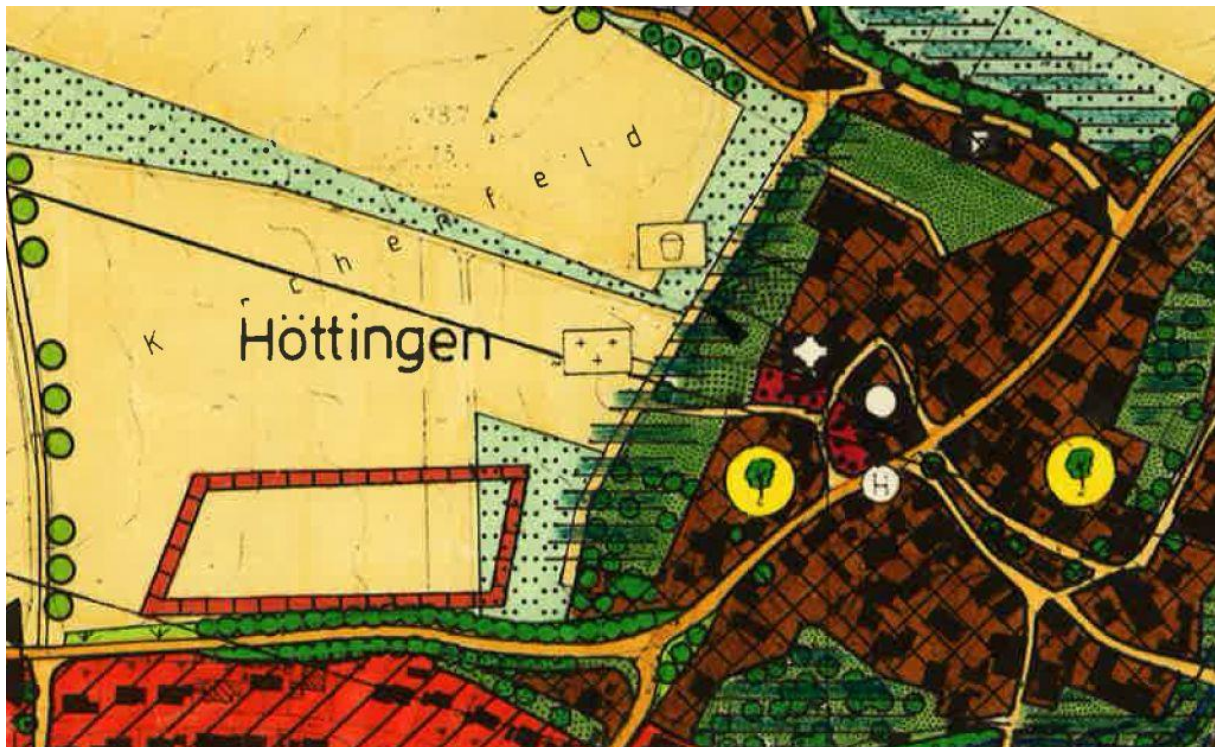


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Höttingen (ohne Maßstab)

4.2 Ziele der Regionalplanung

Die Gemeinde Höttingen liegt im ländlichen Teilraum ohne Zentrumsfunktion. Das nächstliegende Kleinzentrum Ellingen befindet sich ca. 1,5 km in westlicher Richtung, das Mittelzentrum Weißenburg i. Bay. ist etwa 3 km in südlicher Richtung gelegen und das Unterzentrum Pleinfeld befindet sich ca. 5 km nördlich von Höttingen.

Gemäß dem Regionalplan Region Westmittelfranken (RPV 8 mit Fassung vom 01.08.2000) wird die Gemeinde Höttingen als *"Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll"* zugeordnet.

Einbeziehungssatzung "Dorfstraße, Flur-Nrn. 1, 1/1, 1/2, und 5/4" in der Gemarkung Höttingen

Zur Erreichung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, kommt der Stärkung der zentralen Orte, der Schaffung von qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen, dem Ausbau weiterer wohnortnaher Versorgungseinrichtungen für alle Lebensbereiche und möglichst gut ausgebaute Verkehrs- und Kommunikationseinrichtungen erhöhte Bedeutung zu. Diesem Teilraum soll innerhalb der Region beim Abbau von noch bestehendem Nachholbedarf und bei neuen strukturellen Herausforderungen der Vorrang eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf den weiter anhaltenden Strukturwandel in der Landwirtschaft.

Der Mittelbereich Weißenburg i. Bay. stellt sich als zweitgrößter Mittelbereich im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, dar. Neben dem Mittelzentrum Weißenburg i. Bay., dem möglichen Mittelzentrum Treuchtlingen und dem Unterzentrum Pleinfeld, die sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt haben, besteht noch im Süden und Osten des Mittelbereiches ein Bedarf an einem verbreiterten Angebot an gewerblichen Arbeitsplätzen.

Für den Norden des Mittelbereiches sind mit dem Brombachsee günstige Voraussetzungen für den Erholungs- und Fremdenverkehr geschaffen worden.

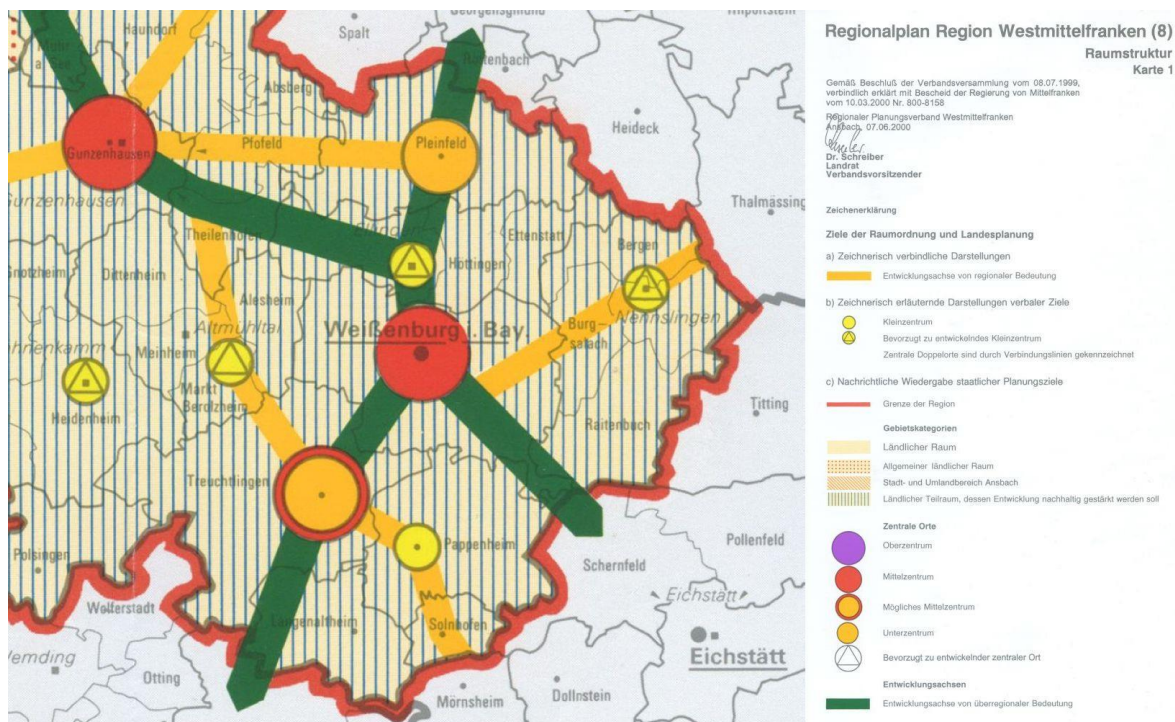


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Westmittelfranken (RPV 8) Raumstruktur Karte 1 vom 07.06.2000 (ohne Maßstab)

4.3 Ziele der Landesplanung

Die Gemeinde Höttingen wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP-Strukturkarte Stand 15.11.2022) als "Ländlicher Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf" definiert.

- (Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.
- (Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei
- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
 - der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
 - der Verteilung der Finanzmittel,
- soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.
- (G) Den spezifischen Herausforderungen des dünn besiedelten ländlichen Raums soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden. Hierzu sollen
- die Ortskerne gestärkt und entwickelt und
 - Einrichtungen und Angebote der wohnortnahen Daseinsvorsorge möglichst zentrumsnah erhalten und bestehende Defizite auch unter Einbeziehung digitaler und mobiler Angebote oder interkommunaler Lösungen abgebaut werden.

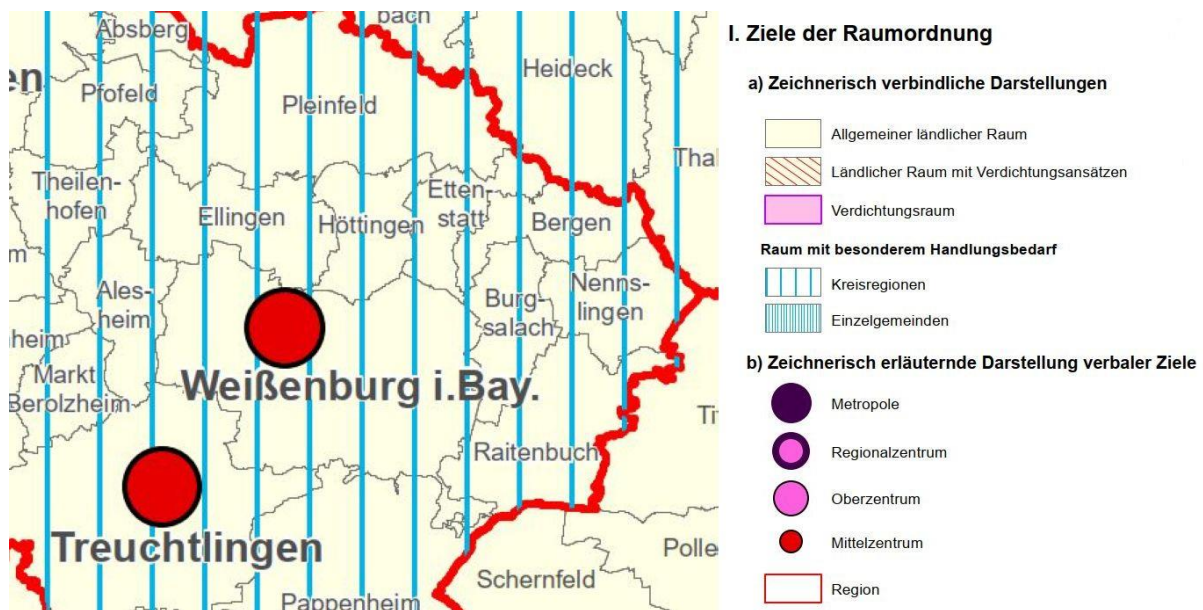


Abbildung 10: Ausschnitt aus der LEP-Strukturkarte (ohne Maßstab)

4.4 Rechtskräftige und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Innerhalb sowie im direkten Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

5. Planungsziele

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für Wohn- und Nebengebäude am zentrumsnahen Ortsrand von Höttingen. Durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den bebauten Ortsbereich wird den Grundstückseigentümern die Möglichkeit für Einzelbauvorhaben gegeben. Um das Vorhaben verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, wird auf die bereits vorhandene Eingrünung geachtet. Besonderes Augenmerk obliegt hierbei dem bestehenden Großgehölz.

6. Planungskonzept

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich zum einen nach § 34 BauGB, wonach als Beurteilungsmaßstab die Eigenart der näheren Umgebung herangezogen wird und zum anderen nach den in der vorliegenden Satzung getroffenen und im Folgenden erläuternden Festsetzungen.

6.1 Städtebauliches Konzept

Um ein dem Nutzungszweck angemessenes und mit dem ländlichen Umfeld verträgliches Maß der baulichen Nutzung zu garantieren, wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 festgelegt.

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Hausformen sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Gestaltung der Gebäude soll den ortsüblichen Charakter entsprechen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Anzahl an Vollgeschossen definiert. Es sind entsprechend der vorhandenen Bebauung maximal zwei Vollgeschosse erlaubt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenze wurde so gewählt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) eingehalten werden können. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung wird sichergestellt und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Garagen und Carports einschließlich deren Nebenräume dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Baugrenzen an den der Zufahrtsstraße (Flur-Nr. 3) zugewandten Grundstücksseiten dürfen jedoch nicht überschritten werden.

6.2 Verkehrsrechtliche Erschließung

Die Zuwege zum Plangebiet erfolgt, bis auf das Flurstück 5/4, über die vorhandene westlich verlaufende asphaltierte Straße. Bei einer Bebauung des Grundstück Nr. 5/4 ist die Zufahrt über das benachbarte Grundstück Nr. 1/2 vorzusehen.

6.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Dorfgebietes erfolgt im Mischsystem, separate Oberflächenwasserkanäle sind im Bereich des Eingliederungsgebietes nicht vorhanden. Für das Plangebiet sind die Entwässerungsleitungen aufgrund der leichten Hanglage, hin zur Dorfstraße, zwischen der bestehenden Bebauung vorzusehen. Sofern die Entsorgung von Abwässern aus Gründen von beengten Verhältnissen oder des Geländeverlaufes nur über Nachbargrundstücke abgeleitet werden kann, muss das Vorhaben zuvor in einer Grunddienstbarkeit rechtswirksam geregelt sein. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte dabei, soweit die Bodenverhältnisse dies ermöglichen, versickert werden oder in einer ausreichend dimensionierten Zisterne gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überlaufwasser aus Zisternen und Versickerungseinrichtungen müssen an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,50 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.

Flächenbefestigungen sind versiegelungsarm (z.B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen.

6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Weißenburg gewährleistet. Der Anschluss sollte, wie bei der Entwässerung, von der Dorfstraße aus erfolgen. Gegebenenfalls sind Dienstbarkeiten anzuwenden.

6.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die N-ERGIE Netz GmbH gewährleistet. Der Anschluss muss für jedes einzelne Bauvorhaben zur gegebenen Zeit geklärt werden.

6.6 Beleuchtung

Eine Beleuchtung ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

6.7 Telekommunikation

Die Verkabelung von Telekommunikationsanlagen obliegt der Gemeinde und muss für jedes einzelne Bauvorhaben im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens fixiert werden.

6.8 Nahwärme

Der Ortskern Höttingen betreibt über eine Bürgergemeinschaft ein eigenes Nahwärmenetz. Die Nahwärme-Anlage wird seit 2016 genossenschaftlich betrieben. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine 400 kW Hackschnitzelheizung und ist für den Anschluss weiterer Haushalte ausgelegt. Der Anschluss muss für jedes einzelne Bauvorhaben zu gegebener Zeit geklärt werden.

6.9 Gasversorgung

Das Ortsgebiet von Höttingen ist nicht an ein überörtliches Gasversorgungsnetz angeschlossen und wird in absehbarer Zeit auch nicht angestrebt.

6.10 Immissionen

Landwirtschaft:

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Zur Ermöglichung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und das Befahren des asphaltierten Flurwegs mit der Flur-Nr. 3 in der Gemarkung Höttingen mit landwirtschaftlichen Maschinen, können Emissionen und Immissionen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen entstehen, diese sind zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Bauwerber haben dies hinzunehmen.

Einsatz von Luft-Wärme-Pumpen:

Sollten Luft-Wärme-Pumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die dem Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten. Der Schalleistungspegel des Gerätes LWA sollte 50 dB(A) nicht übersteigen. Bei der Errichtung der Luft-Wärme-Pumpe im Freien ist diese einzufrieden. Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

Sonstiges:

Mit auftretendem Lärm des am nördlich des Plangebietes angrenzenden Spielplatzes ist zu rechnen. Das Glockengeläut der nahegelegenen Kirche ist ebenfalls zu dulden.

6.11 Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

6.12 Photovoltaik / Solarthermie

Um eine sofortige bzw. spätere optimale Nutzung der Photovoltaik bzw. Solarthermie zu ermöglichen, ist eine Dachneigung von 30° zu empfehlen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. Nur bei Flachdächern sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen zulässig. Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung erlaubt.

6.13 Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen (Solar- und Photovoltaikanlagen) im Plangebiet erwünscht.

6.14 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebiets keine Bodendenkmäler verzeichnet. Allerdings ist ein Bauernhaus auf Flur-Nr. 1/2, Dorfstraße 3 mit der Aktennummer D-5-77-141-2 als Baudenkmal in der Denkmalliste eingetragen.



Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas (ohne Maßstab), © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Stößt man dennoch auf noch unbekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitteilen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

7. Belange des Umweltschutzes

Der Ort Höttingen liegt, wie auch die umgebende Landschaft und sämtliche Ortsbereiche in der Umgebung im Naturpark Altmühltal. Die Planungsfläche befindet sich jedoch außerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete). Weitere Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Natura2000-Gebiete, geschützte Landschaftsbestandteile o.ä.) sind im Planungsbereich oder in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop. Der Altbaumbestand, insbesondere das Großgehölz, ist zu erhalten. Durch die versiegelungsarme Ausbildung der Oberflächen wird eine flächige Versickerung erreicht.

8. Aufstellungsvermerk

Einbeziehungssatzung der Gemeinde Höttingen "Dorfstraße, Flur-Nrn. 1, 1/1, 1/2 und 5/4" in der Gemarkung Höttingen wurde ausgearbeitet vom

Ingenieurbüro Völker GmbH & Co. KG
An der Gebhalde 17
91781 Weißenburg i. Bay.

aufgestellt: 18.10.2023

Dipl.-Ing. (FH) Eff

Höttingen, den _____

Hans Seibold, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Einbeziehungssatzung der Gemeinde Höttingen
"Dorfstraße, Flur-Nrn. 1, 1/1, 1/2 und 5/4"
in der Gemarkung Höttingen

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom _____.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Vorentwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 07.06.2023 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____.2023 - _____.2023 beteiligt. Der Vorentwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom 07.06.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____.2023 - _____.2021 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Höttingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____.2023 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom _____.2023 als Satzung beschlossen.

Höttingen, den _____

Hans Seibold, 1. Bürgermeister

Die Einbeziehungssatzung wurde am _____.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Höttingen, den _____

Hans Seibold, 1. Bürgermeister