ORTSABRUNDUNGSSATZUNG GEMEINDE MAITENBETH



Ortsteil "Innach - Nord"



Satzungsbeschluß	02.03.2010
Billigung Entwurf durch Gemeinderat	08.12.2009

Planinhalt:

- Bebauungsplan X
- Plan Schnitt bezogen auf Höhenfestpunkt \otimes
- Zeichenerklärung \otimes
- **Textlicher Teil** \otimes
- \otimes Begründung



Gemeinde Maitenbeth Hr. 1. Bgm. Josef Kirchmaier

Haager Straße 5 - 83558 Maitenbeth T: 08076 9166-0 F: 08076 9166-20 www.maitenbeth.de poststelle@vg-maitenbeth.bayem.de



Rainer Hobmaier **3D ARCHITEKT** Alte Isen 6 84405 Dorfen



RAINER HOBMAIER 3D ARCHITEKT

T: 08081-95670 info@3-d-architekten.de www.3-d-architekt.de

Maßstab: 1:1000 Datum: 02.03.2010 Plan Nr.: A109 Projekt Nr.: 0965

Präambel

Die Gemeinde Maitenbeth erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und § 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 BGBI I S. 3018), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27.07.2009, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 folgende

Ortsabrundungssatzung

für den Bereich

Innach-Nord

A. Festsetzungen durch Text

Die Satzung legt den bestehenden Siedlungsteil als im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB fest. Hierzu gehören die Flur Nr.60, 61, 62, 62/1, 63, 63/1.

Hierzu werden die Außenbereichsflächen Flur Nr. 58 und 58/1 nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hinzugenommen.

Diese Flächen bilden den Geltungsbereich der Satzung. Die Festlegungen gelten für die Flur Nr. 58 und 58/1.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Max. GFZ, GF, Wohneinheiten, Vollgeschosse

Größe der Grundstücke (ca.):

0,30

G1:

971 m²

G2:

1.012 m²

Daraus ergeben sich folgende Grundflächen (GF):

Wohnhaus (WH)

150 m2=GFw

Garage (GA)

50 m2=GFg

GFZ

Rainer Hobmaier 3D ARCHITEKT

Alte Isen 6

84405 Dorfen

T: 08081-9567-0

П

Als Höchstgrenze sind 2 Vollgeschosse festgesetzt.

2WE

Für jedes Gebäude werden max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

2.2 Bauweise

Offene Bauweise nach §22 BauNVO.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, wie Geräteschuppen, Holzlegen etc., werden bis max. 12 m² Grundfläche je Grundstück und bis max. 3,00 m Wand Höhe auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

2.3 Maximale zulässige Wand Höhe

Maximale zulässige Wandhöhe (WaH)

6,0m

Als Wand Höhe gilt das Maß von OK-Erdgeschoß-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante- Umfassungsmauer (Außenwand) mit OK-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

Die Höhenlage der einzelnen Gebäude und Garagen, richtet sich nach den Angaben in den jeweiligen Grundstücken. Die Lage der EG Decke (OK Fertigfußboden) ist zur Oberkante Kanaldeckel (vor der bestehenden Birke) in der Erschließungsstraße angegeben.

Der Gemeinde muss von der Bauherrschaft, ein amtl. Vermessungsnachweise über die Höhe vorgelegt werden. Erst nach Freigabe durch die Gemeinde, kann mit der Baumaßnahme begonnen werden.

2.5 Abstandsflächen

Zur Sicherung der Wohnqualität, der Belichtung und des Nachbarschutzes sind die eingetragenen Baufenster und die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

3. GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf Grund der starken Hangneigung bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig.

Etwaige Anpassungen des Geländes auf Grund der Gebäudestellung im Hang, müssen zur Sicherstellung der Höhenlage im Rahmen der Einzelbaugestattungen, Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorgelegt werden (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).

3.2 Dächer

3.2.1 Hauptgebäude (WH):

Dachform:

Satteldach (SD)

Dachneigung:

20 bis 25 Grad (einheitlich für jede Dachseite)

Firstrichtung:

festgesetzt in der Planzeichnung

First in Dachmitte

Dachflächenausbildung:

rechteckig

Dachdeckung:

Plattendeckung, Dachplatten bzw. Pfannen in rot

Für Wintergärten sind auch Glasdeckungen zulässig.

3.2.2 Nebengebäude:

Dachform:

Satteldach (SD)

Dachneigung:

15 bis 20 Grad (einheitlich für jede Dachseite)

Dachflächenausbildung:

rechteckig

Dachdeckung:

Plattendeckung, Dachplatten bzw. Pfannen in rot

Die Neigungen von Haupt und Nebengebäuden können voneinander abweichen.

Die Vordächer müssen sich der Umgebung anpassen.

3.3 Dachaufbauten und - Einschnitte

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.

Zwerchgiebel sind unzulässig.

Das obere Geschoss wurde in seiner Höhe so angegeben, das eine natürliche Belichtung über senkrechte Wandflächen erfolgen kann.

4. GARAGEN

4.1 Garagen

Garagen, Stellplätze sind nur an den dafür vorgesehenen Stellen zulässig (Bauraum für Garagen).

Grenzgaragen sind nicht zulässig. An den Stellen, an denen die Garage nahe einer Grundstücksgrenze zu einem Nachbargrundstück gebaut wird, muss die Garage mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.

4.2 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze richten sich nach der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV).

Abweichend davon sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Alle Stellplätze auf den Grundstücken sind nachzuweisen.

4.3 Stauraum

Der Vorplatz der Garage, der mindestens 5 m betragen muss, gilt nicht als Stellplatz.

5. EINFRIEDUNGEN

5.1 Zäune:

Die Ausführung von Sockeln ist unzulässig, somit müssen Zäune unten offen sein. Eine Höhe von 0,8 m zur Straße bzw. 1,0 m zwischen den Grundstücken dürfen die Zäune nicht überschreiten.

An Grenzen zwischen Nachbargrundstücken sind auch Hinterpflanzungen der Zäune aus heimischen Sträuchern zulässig.

Zäune sind mit einer senkrechten Unterteilung zu versehen. Maschendrahtzäune sind nur zwischen benachbarten Grundstücksgrenzen zulässig

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Befestigungen von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen

Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Wege dürfen nicht gänzlich versiegelt werden sondern müssen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden wie z.B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge.

Um die abzuleitenden Regenwassermengen zu reduzieren, ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Plätze, Gehwege und Stellflächen für PKW's sind wasserdurchlässig auszuführen.

6.3 Private Grünflächen:

Die privaten Grünflächen der Grundstücksbesitzer müssen mit heimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden. Je angefangene 300 m² gesamte

Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen und durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Die Pflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes

vorzunehmen.

Wiesenflächen müssen möglichst artenreich (Blumenwiese) angelegt und extensiv gepflegt werden.

Die Pflanzungen erfolgen durch die Grundstückseigentümer.

Abweichen hiervon müssen die gefällten Bäume (siehe hierzu Planzeichnung), welche vorher auf dem Grundstück standen, als Ersatzpflanzungen wieder erstellt werden.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Lonicera nigra Schwarze Heckenkirsche

Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa Schlehe

Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere

Ribes rubrum Rote Johannisbeere

Rosa spec. diverse Rosen

Ligustrum vulgare Liguster

Mindestpflanzqualität:

Strauch, 2 xv, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm 90% Heister: 2 xv, mind. 3-5 Grundtriebe, 200/250 cm 10%

Acer platanoides Spitzahorn
Betula pendula Sandbirke
Quercus robur Stieleiche

Tilia cordata Winterlinde

Obstbäume Halbstamm, Hochstamm alte lokale Sorten oder Gehölzepflanzen.

Die im Geltungsbereich als zu erhaltende Baum- und Gehölzebestand bezeichneten Bereiche, sind zu schützen, zu pflegen und bei Verlust neu zu pflanzen.

Negativliste für Bepflanzungen:

Chamaecyparis Scheinzypresse (in allen Arten)

Ligustrum vulgare Liguster
Taxus baccata Eibe

Thuja Lebensbaum (in allen Arten)

Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit der geplanten Bepflanzung und der Behandlung des Geländeverlaufes, beizulegen.

7. BODENDENKMÄLER UND DENKMALPFLEGE

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

11. HINWEISE

11.1 Wasserwirtschaft

Regenwasser:

Das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist nach den Anforderungen der

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu versickern.

Nach der NWFreiV (§3) ist eine flächenhafte Versickerung auszuführen.

Abweichungen davon sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Die Genehmigungsfreiheit der Anlagen ist nachzuweisen.

Die gesamte Regenwasserableitung (Entwässerung) ist im Bauantrag darzustellen.

Abwasser:

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche

Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die

Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.

11.2 Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen im Bereich der Ortsabrundungssatzung (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, wird ausdrücklich hingewiesen.

11.3 Sonnenenergienutzung und regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie ist zulässig und wünschenswert. Zur Förderung des Umweltschutzes und der Agenda 21 sollten Faktoren wie z.B. Südorientierung und optimierte Dachneigungen für solare Nutzung, bedacht werden.

11.5 Abfallentsorgung

Mülltonnen sind an der betreffenden Abfuhr strecke der Müllsammelfahrzeuge oder beim Sammelplatz für Mülltonnen, bereitzustellen.

Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehälter nicht behindert oder gefährdet werden.

11.6 Altlasten

Im Gebiet des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung sind keine Altlasten bekannt.

Sollten sich bei Erdarbeiten oder Baumaßnahmen aller Art, Hinweise auf Altlasten ergeben, ist umgehend die Gemeinde zu informieren.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Maitenbeth hat in der Sitzung vom 10. November 2009 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung "Innach-Nord" beschlossen. Der Beschluss wurde am 15. Dezember 2009 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Satzung wurde in der Fassung vom 8. Dezember 2009 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. Januar bis einschließlich 22. Februar 2010 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 12. Januar 2010 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. Januar bis einschließlich 22. Februar 2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Maitenbeth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 2. März 2010 die Ortsabrundungssatzung "Innach-Nord" in der Fassung vom 2. März 2010 beschlossen.

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 1. April 2010. Die Ortsabrundungssatzung "Innach-Nord" mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Maitenbeth, Rathaus Maitenbeth zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Ortsbarundungssatzung "Innach-Nord" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Maitenbeth, den 1. April 2010

Josef Kirchmaier Erster Bürgermeister