

**Gemeinde Maitenbeth
Landkreis - Mühldorf am Inn
Regierungsbezirk - Oberbayern**



Ergänzungssatzung

" Hauser Straße "

Textteil

Fertigungsdaten:

Haag, den 09.04.2015

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN BERND FURCH
Mitglied der Bayerischen Ingenieurekammer - Bau
Hauptstraße 36
83527 Haag i. OB
Tel.: 08072 / 95896 - 00
Fax: 08072 / 95896 - 11
e-mail: info@ing-furch.de



Gezeichnet: Florian Lühr

Datum: 08.04.2015

Planverfasser: Bernd Furch

Masstab: 1 : 200 / 1:500 / 1:1000

Aufstellung der Einbeziehungssatzung -" Hauser Straße "-

Gemeinde Maitenbeth, Landkreis Mühldorf am Inn,
Regierungsbezirk Oberbayern

Die Einbeziehungssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Präambel

Die Gemeinde Maitenbeth erlässt Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 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 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012, 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 durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 folgende

Einbeziehungssatzung:

§ 1 Bereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung ergeben sich aus dem beigefügtem Lageplan (M 1 : 500). Der Lageplan und die Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bauvorhaben

können innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach § 1, im Sinn des § 34 BauGB errichtet werden.

§ 3 Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text

Die Festsetzungen ergeben sich aus beiliegender Anlage. Hinweise sind in der Anlage aufgeführt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung am 20.08.2015 in Kraft.

Entwurfsverfasser:

Ing.-Büro für Bauwesen
Bernd Furch
Hauptstraße 36
83527 Haag i. OB

Tel.: 08072 / 95 89 600


.....
Kirchner, 1. Bürgermeister

Festsetzungen

1.0 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- 1.1 **GA** Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig
Garagen sind als Satteldach auszuführen und in Form, Deckung und Neigung dem Hauptgebäude anzupassen.

1.2 Wandhöhe der Garagen:

An der Zufahrtseite max. 3m, gemessen von OK NN +612,87 bei Haus **A** und OK NN +611,91 bei Haus **B** bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 1.3 **ST** Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Bereich vor dem Garagator kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.
Stellplätze sind oberflächenwasserdurchlässig herzustellen. Dies ist durch Schotterrasen, Verbundpflaster auf Splitt verlegt oder Rasenfugenpflaster o. ä. zu gewährleisten.

2.0 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

- 2.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur gem. den Systemschnitten zulässig.

3.0 EINFRIEDUNG

Einfriedungen haben einen Abstand von min. 0,5m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Die Freihaltezone ist als Rasen- oder Schotterrasenfläche auszubilden und von dem privaten Grundstückseigentümer zu pflegen. Die Zufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Einfriedungen sind als Holz-Staketenzäune oder aus Metall (kein Anstrich in grellen Farben) mit max. 1,0m Höhe zulässig. Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun und in gleicher Ausführungsart herzustellen. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig. Bei den Zaunanlagen sind die unteren 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit von Kleinsäugern zu gewährleisten. Die straßenseitige Einfriedung von Stellplätzen ist unzulässig. Stützmauern sind als Natursteinmauern oder Gabonien auszuführen.

4.0 BEPFLANZUNG

Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten hat mit heimischen Sträuchern und Gehölzen zu erfolgen.

Je 150 m² ist ein Groß- bzw. Kleinbaum, gem. Artenliste, zu pflanzen. Die Pflanzgröße für Bäume wird mit mindestens STU 12/14, die der Sträucher mit 2x 60/100 festgesetzt.

Dabei ist der Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern nach dem Ausführungsgesetz zum BGB, Art. 47, zu beachten.

Artenliste, heimische Bäume und Sträucher z.B.:

Baumarten:

Acer planatoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche (vorzugsweise als Hecke)
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Straucharten:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Kletterpflanzen:

Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Clematis vitalba	Waldrebe

Sicherstellung des Pflanzraumes:

Oberbodenbedarf:	Großbäume	- 2 x 2 x 1m
	Kleinbäume	- 1,5 x 1,5 x 0,8m
	Sträucher	- Auftrag mind. 40cm
	Rasen	- Auftrag mind. 25cm

Bei der Eingrünungsbepflanzung mit Bäumen ist ein Mindestabstand von 4 Metern an angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen einzuhalten.

5.0 Art und Mass der baulichen Nutzung:

5.1 **GFZ 0,8**

5.2 **GRZ 0,4**

5.3 Dachform: Satteldach

5.4 Dachneigung: 24° bis 35°

5.5 Dachgaben: ab einer Dachneigung von 30° zulässig

5.6 Dachdeckung: Pfannen oder Falzziegel rotbraun bis braun

5.7 Zwerchgiebel: sind einseitig je Haus mit einer Breite von 1/3 der Hauslänge zulässig.
Dachneigung wie Hauptkörper
Max. Höhe= 0,5 Meter unter First vom Hauptkörper

5.8 Dacheinschnitte sind unzulässig

5.9 Firsthöhe: 9,96 Meter von

OKFFB= NN +612,87m bei **Haus A**, sowie

OKFFB= NN +609,11 m bei **Haus B**

6.0 Baulinien, Baugrenzen

6.1 Baulinie



6.2 Baugrenze



7.0 Alternative Energienutzung:

aufgestellte Sonnenkollektoren sind nicht zulässig

8.0 ABSTANDSFLÄCHEN:

Es gilt Art. 6 der BayBO

9.0 NEBEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN:

Abfallbehälter sind in das Gebäude zu integrieren
oder im Baugebiet unauffällig einzufügen

10.0 OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG:

KFZ-Stellplätze sind Oberflächenwasser durchlässig zu gestalten,
z.B. Rasenfugensteine oder Schotterrasen

11.0 DACHENTWÄSSERUNG:

von den Dachflächen anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

12.0 IMMISSIONSSCHUTZ

12.1 Im Bereich der Satzung werden an den zur Bundesstraße B12 zugewandten Gebäudeseiten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eines allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 2,3 dB(A) tags und 6,2 dB(A) nachts überschritten. Deshalb sind die Gebäude so zu gestalten, daß Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der zur B12 abgewandten Seite angeordnet sind.

12.2 Sollte eine Gestaltung der Wohngrundrisse entsprechend der Festsetzung Nr. 12.1 nicht möglich sein, dann sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur B12 hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder sonstige gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schallschutz bei Fenstern“ ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht oder eine Zwangsbe- und entlüftungsanlage vorgesehen ist.

12.3 Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind zu dulden. Es wird empfohlen, dies durch Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit abzusichern.

13.0 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die Ausgleichsfläche wird auf der Flurnummer 85/2 vorgenommen.
Die Ausgleichsfläche wird eingezäunt.

13.1 Die Pflege des Grasraumes der Ausgleichsfläche übernimmt der Eigentümer der Flurnummer 85/2.
Der Grasraum wird mindestens zweimal jährlich gepflegt

13.2 Pflanzliste für die Ausgleichsfläche:

10	Stück	Acer campestre	Feldahorn	Tb.80/100
10	Stück	Alnus glutinosa	Rot-Erle	Tb.60/100
10	Stück	Betula pendula	Sandbirke	Tb.80/120
10	Stück	Carpinus betulus	Hainbuche	Tb.80/120
15	Stück	Crataegus monogyna	Weißdorn	Tb.60/100
10	Stück	Malus sylvestris	Wildapfel	Tb.60/100
20	Stück	Picea abies	Rotfichte	Tb.40/60
5	Stück	Sorbus aucup.	Gem.Eberesche	Tb.80/100
10	Stück	Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Tb.80/100
20	Stück	Cornus mas	Kornelkirsche	Tb.60/100
10	Stück	Corylus av	Haselnuss	Tb.60/100
15	Stück	Hippophae	Sanddorn	Tb.40/60
20	Stück	Ligustrum vul.	Gem.Liguster	Tb.60/100
10	Stück	Prunus spinosa	Schlehdorn	Tb.60/100
25	Stück	Rosa canina	Hundsrose, Wildrose,rosa	Tb.60/100
10	Stück	Rosa glauca	Hechtrose,Wildrose	Tb.60/100

14.0 SONSTIGE PLANZEICHEN

14.1 Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches der Satzung

