

Ortsabrundungssatzung "Rottbach, Deisenhofenerstraße"

Die Gemeinde Maisach erläßt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl S. 65), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 127) folgende Ortsabrundungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

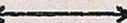


Grenze des Geltungsbereichs

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen durch Planzeichen

1.  Baugrenze
2.  Firstrichtung
3. GR 800 maximale Grundfläche 800 qm
4.  Grünstreifen bzw. Anpflanzung zur Verbesserung der Ortsrandeingrünung, dicht bepflanzt nach Festsetzung § 4 Ziffer 8
5.  Grünfläche als Wiese, ohne zusätzliche Bepflanzung
6.  zu erhaltende Bäume, falls ein Baum beseitigt werden muß, hat an geeigneter Stelle eine Ersatzpflanzung zu erfolgen
7. *-10-* Maßangabe in Meter, z.B. 10 m

§ 4 Festsetzungen durch Text

1. Die bauliche Nutzung des Gebietes wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es wird bestimmt, daß auf der aus dem Grundstück Fl.Nr. 859 einbezogenen Teilfläche nur die Errichtung einer Abbund- und Lagerhalle für eine Zimmerei zulässig ist.
2. Soweit auf den einbezogenen Grundstücken keine Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt sind, bestimmt sich die Zulässigkeit von Neu-, Erweiterungs- und Umbauten nach § 34 BauGB.
3. Bei Wohngebäuden sind max. 2 Vollgeschoße zugelassen.

4. Aufgrund der Geländeneigung ist im Gebäudeschnitt die Höhenlage kenntlich zu machen. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Höhenlage der Fußbodenoberkanten festgelegt.
5. Die Eindeckung der Wohnhäuser hat mit ziegelroten Dachpfannen zu erfolgen. Vordächer, Gauben und Erker können auch mit Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech gedeckt werden. An das Hauptgebäude angebaute Glashäuser und Wintergärten können mit einer Glas-/Metall- oder Glas-/Holzkonstruktion gedeckt werden.
6. Die Anlage der nicht bebauten Flächen ist durch einen Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
7. Pro angefangene 200 qm Freifläche wird die Neupflanzung mindestens eines heimischen Laubbaumes 1. Ordnung (entsprechend der Festsetzung Ziffer 6) oder eines Hochstamm-Obstbaumes festgesetzt. Vorhandene Bäume der entsprechenden Arten werden angerechnet.
8. Entlang des Ortsrandes ist alle 15 Meter ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sowie Sträucher (Pflanzdichte: 1 St./2,25 qm - entspricht einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m) und Kleinbäume der folgenden Arten zu pflanzen:
 - Großbäume: Stieleiche, Rotbuche, Winter-, Sommerlinden, Berg-, Spitzahorn, Esche, Berg-Flatterulme, Hängebirke, Weißtanne
 - Kleinbäume: Eberesche, Mehlbeere, Hainbuche, Vogelkirsche, Feldahorn, Halbstamm-Obstbäume
 - Sträucher: Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Weißdorn, roter Hartriegel, Hundsrose, Liguster, Schlehe, Traubenkirsche, Wolliger Schneeball
9. Ausländische Baumarten und gärtnerische Zuchtformen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

§ 5 Hinweise

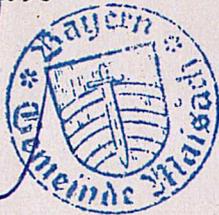
1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.
2. Aufgrund der ländlichen Umgebung ist mit Geräuscentwicklungen durch Kleinlebewesen (Frösche, Grillen usw.), mit Kuhglocken, Kirchenglocken und gelegentlich mit Geruchseinwirkungen durch das Ausbringen von Gülle zu rechnen.
3. Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.
4. Im Brandfalle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.
5. Grundsätzlich sind zu Bauanträgen Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., die nicht nach Art. 70 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, erforderlich.
6. Die Einfriedungssatzung vom 07.04.1993 und die Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude vom 31.05.1995 sind einzuhalten.

7. Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst am Anfallort zu versickern.
8. Stellplätze, Garagenzufahrten und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.
9. Die Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt durch eine ökologische Ausgleichsmaßnahme, für die ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Bauwerber und der Gemeinde geschlossen wurde. Demnach werden u.a. entlang des Rottbaches Schwarzerlen angepflanzt.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Maisach, den 10.12.1998
Gemeinde Maisach



Landgraf
1. Bürgermeister

Erstfassung: 30.06.1998
geändert: 10.12.1998

Maisach, den 10.12.1998
Planfertiger
Bauamt der Gemeinde Maisach

Köll
Köll