

Gemeinde Maisach

Satzung nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG für den Ortsteil Oberlappach

Die Gemeinde Maisach erläßt gemäß § 4 Abs. 4 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Bek. vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) für den Ortsteil Oberlappach folgende

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Rottbach, werden gemäß der im beigefügten Lageplan (M 1 : 1000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan vom 29.01.1996, zuletzt geändert am 04.10.1996 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 4 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, daß sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen der Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Festsetzungen

- 3.1 Zulässig sind Gebäude, Nebengebäude und Garagen nur innerhalb des Geltungsbereichs.
- 3.2 Offene Bauweise wird zwingend festgesetzt.
- 3.3 Je 600 qm Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig. Für jede weitere Wohneinheit ist zusätzlich eine Grundstücksfläche von 300 qm erforderlich.
- 3.4 Dachneigung der Gebäude 35 bis 45 Grad.
- 3.5 Dachneigung von freistehenden Garagen und Nebengebäuden 20 - 25 Grad. Soweit Garagen in die Baukörper der Wohngebäude einbezogen werden, sind die Dächer den Gebäuden anzupassen.
- 3.6 Baudenkmäler sind zu erhalten.


3.7 Lärmschutz:

Innerhalb der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Außentüren von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

3.8 Eingrünung:

3.8.1 Für jeden Bauantrag ist die Freiflächengestaltung und Eingrünung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Fürstenfeldbruck abzustimmen und in Form eines Freiflächenplanes zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei werden entsprechende Anforderungen, insbesondere an durchzuführende Ortsrandeingrünungsmaßnahmen und an sonstige Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt.


3.8.2 Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung (Stieleiche, Winter-, Sommerlinde, Esche, Berg-, Spitzahorn, Berg-, Flatterulme, Rot-, Hainbuche, Hängebirke, etc.) oder ein Obstbaum (nur Hochstamm) zu pflanzen. Vorhandene Bäume der entsprechenden Arten werden angerechnet. Ausländische Laubbaumarten und heimische Koniferen sind in einer Gesamtmenge bis zu 10 Prozent zulässig.

3.8.3  Ortsrandeingrünung; entlang der Ortsgrenze ein 6 Meter breiter Grünstreifen anzulegen und von jeder Bebauung frei zu halten.

Innerhalb dieses Streifens ist alle 10 Meter ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sowie Sträucher und Kleinbäume (Haselnuß, Liguster, Gem. Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Schwarzer und Roter Holunder, Gemeiner und Wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Weißdorn, Traubenkirsche, Eberesche, Feldahorn, etc.) zu pflanzen. Bei den Sträuchern ist eine Dichte von mindestens 1 St./2,25 qm (entspricht einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m), bei den Kleinbäumen von mindestens 1 St./4 qm einzuhalten. In diesem Bereich bereits bestehende Bäume und Sträucher der angeführten heimischen Arten sind zu belassen; sie werden angerechnet. Ausländische Baumarten und gärtnerische Zuchtformen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

3.8.4 Alternativ dazu kann der Grünstreifen entlang der Ortsgrenze als Obstbaumanger gestaltet werden. Dabei sind auf einem 6 Meter breiten Streifen zwei Reihen von Obstbäumen (Hochstamm und Halbstamm) jeweils versetzt im Abstand von 8 Metern zu pflanzen. Ansonsten ist der Streifen als Wiese zu gestalten.

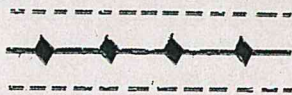
3.8.5 Ortsrandlinien, die an den Lappach grenzen sind auf einer Breite von 8 Metern entlang des Ufers von jeder baulichen Einrichtung (auch Zäunen) freizuhalten. Der Streifen ist als Wiese zu gestalten und in unregelmäßigen Abständen mit Schwarzerle (1 St./lfd 5 m) oder Baumweiden (1 St./lfd 8 m) zu bepflanzen.

3.8.6  Bäume zu erhalten

3.9 Erschließungsflächen



 Öffentliche Verkehrsfläche

3.10 Versorgungsflächen



20-KV-Freileitung mit Schutzzone

§ 4 Hinweise

- 4.1  Bestehende Wohngebäude
- 4.2  Bestehende landwirtschaftliche Gebäude, Nebengebäude oder Garagen
- 4.3 In unmittelbarer Nähe zu den geplanten Gebäuden befinden sich landwirtschaftliche Betriebsflächen von denen nutzungsspezifische Belästigungen ausgehen können. Deshalb sollten Wohngebäude von Fahrsilos im Dorfgebiet einen Schutzabstand von 25 m aufweisen.
- 4.4 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekanntzumachen.
- 4.5 Im Einzelbauvollzug ist das Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Freising vom 11.03.1996 zu beachten. Insbesondere sind Bauvorhaben nach Errichtung der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage an diese anzuschließen.
- 4.6 Die Frage der Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB bzw. § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG im jeweiligen Einzelfall zu prüfen.

§ 5 Inkrafttreten


Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Maisach, den 4. Okt. 1996
Gemeinde Maisach



Landgraf
1. Bürgermeister.

Planfertiger:
Maisach, den 04. OKT. 1996
Bauamt der Gemeinde Maisach


.....
(Köll)

Gefertigt: 18.01.1996
geändert: 09.02.1996, 29.04.1996, 04.10.1996