

Gemeinde Maisach

Landkreis Fürstentfeldbruck

Satzung zur 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Rottbach, Deisenhofener Straße“

Die Gemeinde Maisach erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches -BauGB- i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S 796), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) folgende Satzung zur 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Rottbach, Deisenhofener Straße“.

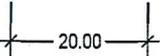
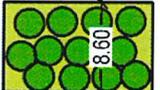
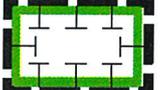
§ 1 Geltungsbereich

	Grenze des Änderungsbereichs
	bisherige Grenze des Geltungsbereichs

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Für das Gebiet „Rottbach, Deisenhofener Straße“ wurde eine Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 10.12.1998 erlassen. Durch diese Änderungssatzung wird eine Teilfläche der Grundstücke Fl. Nr. 872, 874 und 875 in die Ortsabrundungssatzung einbezogen. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen einschließlich des Änderungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

- | | | |
|----|---|--|
| a) |  | Baugrenze |
| b) |  | Firstrichtung |
| c) | GR 800 | zulässige Grundfläche 800 m ² |
| d) |  | Maßangabe in Meter, z. B. 20 m |
| e) |  | Grünfläche |
| f) |  | Ortsrandeingrünung (mit Maßangaben) |
| g) |  | Flächen zur Anpflanzung einer Streuobstwiese |
| h) |  | Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsmaßnahme Teilfläche Fl. Nr. 875 |
| i) |  | Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie |
| k) | 874 | Flur Nr. (z.B.: 874) |
| l) | MD | Dorfgebiet (nach §5 BauNVO) |
| m) |  | Schützenswerte Bestandsbäume |

- n) Offene Stellplätze dürfen außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.
- o) Die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayer. Bauordnung sind einzuhalten.
- p) Die Firsthöhe darf 10,00m nicht überschreiten.
- q) Als Höhenreferenzpunkt für in der Ortsabrundungssatzung festgelegte Höhen, sowie der Abstandsflächen wird 516,78 m ü.NN festgesetzt.
- r) Die Längen des Gebäudes dürfen an der Langseite 40 m, an der Giebelseite 20 m nicht überschreiten.
- s) Gebäudezugänge und Zufahrten sind in Richtung Süden zu orientieren.
- t) Eine Umfahrt (zwei Zufahrten) auf die Flur-Nr. 875 im Bereich der Erweiterung der OAS werden zugelassen.
- u) Die Festsetzungen der Satzung in der Fassung vom 10.12.1998 gelten auch für diese Änderung, so weit nichts anderes bestimmt wird.

§ 4 Gewässerschutz

- a) Bauliche Anlagen jeglicher Art (auch untergeordnete und nicht genehmigungspflichtige Anlagen) sind in einem Abstand, unter 10m, zum Uferrand nicht zulässig.
- b) Eine Überschwemmungsgefahr außerhalb des nördlichen Uferbereiches besteht nicht, da der Hochwasserabfluss über den wesentlich tiefer liegenden südlichen Uferrand erfolgt.

§ 5 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

- a) Ortsrandeingrünung

Die festgesetzten Flächen sind dicht mit Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Arten zu bepflanzen. Reihenabstand 1,5 m, alle 10 m ist ein Baum zu setzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Sofern Gehölze entfernt werden müssen, ist gleichartig nachzupflanzen.

An großkronigen Baumarten sind zur Auswahl festgesetzt:

- Winterlinde (*Tilla cordata*)
- Hochstamm Oberbäume (*Malus spec*, *Pyrus spec*, *Junglans regia*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Berg- und Flatterulme (*Ulmus glabra* und *laevis*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)

An kleinkronigen Baumarten können gewählt werden:

- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldulme (*Ulmus minor*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

Für die Strauchbepflanzung der Flächen werden folgende Arten empfohlen:

- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Heckenrose (*Rosa canina*)
- Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Sal- und Purpurweide (*Salix caprea* und *purpurea*)
- Gemeiner und wolliger Schneeball (*Viburnum opulus* und *lantana*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Schwarzer und roter Holunder (*Sambucus nigra* und *racernosa*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Grauweide (*Salix incana*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen.

b) Ausgleichsmaßnahme (durch Herrn Eugen Bachhuber)

Die Ermittlung der Ausgleichsfläche nach § 21 BNatschG wurde in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt.

Eine so genannte vereinfachte Vorgehensweise ist nicht möglich, da es sich nicht um Wohngebiete nach § 3, bzw. § 4 BauNVO handelt.

Die Ortsentwicklung findet auf den Grundstücken 875/0 und 872/0, auf einer Gesamtfläche von ca. 5.050 m² statt.

Davon sind 3.100 m² als Acker genutzt und der Kategorie I, als „Gebiet geringer Bedeutung“ im oberen Bereich ein zu zuordnen. Auf 1.950 m² besteht ein Gartengrundstück mit Bäumen und Sträuchern, ein „Gebiet von mittlerer Bedeutung“ im unteren Bereich der Kategorie II.

Naturschutzfachlich wertvolle Flächen nach Art 13 d BayNatschG oder Biotop nach der staatlichen Biotopkartierung sind nicht vorhanden.

3.750 m² werden künftig als „Dorfgebiet“ festgesetzt. 1.300 m² dienen als Streuobstwiese der Ortsrandgestaltung und werden als Grünfläche ausgewiesen.

Die Dichte der geplanten Bebauung auf dem neu auszuweisenden Areal entspricht einer Versiegelung mit einer GRZ von 0,2 und ist eher als niedrig einzustufen.

Als Eingriffs mildernd sind die Ortsrandeingrünung und die Anlage einer Streuobstwiese zu nennen.

In der Gesamtschau ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche	Kategorie	Faktor	Ausgleichsbedarf
1.950 m ²	II	0,5	975 m ²
1.800 m ²	I	0,3	540 m ²
1.300 m ²	I	-	Kein Erfordernis
		Gesamt:	1.515 m²

Durchführung des Ausgleichs

Die Durchführung des Ausgleichs erfolgt auf dem südwestlichen Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 875 durch Anlage einer Hecke mit standortgerechten heimischen Baumarten auf einer Fläche von 1.515 m² in Anbindung an die dort bereits in 2004 festgesetzte Ausgleichsfläche.

Mindestbreite der Hecke: 15 m.

Pflanzverband: 2 x 1,5 m.

Mindestgröße der Sträucher: VSTR. 3 Tr. 60 – 100.

Zu verwendende Arten: Traubenkirsche (*Prunus padus*), Purpurweide (*Salix viminalis*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hundsrose (*Rosa canina*).

Zur Abwehr von Wildschäden ist für die Zeit des Aufwuchses ein Wildschutzzaun zu errichten und zu unterhalten.

Die Anlage der Ausgleichsfläche hat spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist vertraglich zu sichern.

§ 6 Hinweise

a) Die Hinweise der Satzung in der Fassung vom 10.12.1998 gelten auch für diese Änderung soweit nicht anders festgesetzt.

b) Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Gebietes sind keine vorgeschichtliche Funde zu erwarten.

Hinweise:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Änderungs-Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Maisach, den 16.10.2008


Dipl.-Ing. (FH)
Christoph Auer

BayikaBau
Bauvorlage-
berechtigter
52462
INGENIEURKAMMER-BAU
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS BAYERN

Auer+Auer
Christoph Auer
Dipl.-Ing.(FH) / Stadtplaner

Maisach, den 16.10.2008


Hans Seidl
Erster Bürgermeister



aufgestellt: 30.04.2008
ergänzt: 16.10.2008