

1. Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Rottbach werden gemäß dem im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 29.09.2011 ist Bestandteil der Satzung.



festgelegte Grenzen der 2. Erweiterung der Außenbereichssatzung

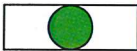
2. Vorhaben

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches. 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.


Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Absatz 4 BauGB unberührt.

3. Zulässigkeitsbestimmungen


- 3.1 Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (wie z.B. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude) sind nur innerhalb der festgelegten Grenzen zulässig.
- 3.2 Offene Bauweise wird zwingend festgesetzt.
- 3.3 Je 600 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig. Für jede weitere Wohneinheit ist zusätzlich eine Grundstücksfläche von 300 m² erforderlich.
- 3.4 Dachneigung der Gebäude 35° bis 45°; bei aneinandergebauten Gebäuden z.B. Doppelhäusern, ist eine einheitliche Dachneigung vorzusehen.
- 3.5 Die Dachneigung der Garagen und Nebengebäude ist der Neigung der Wohngebäude anzupassen; bei Kommungrenzgaragen ist die Höhe, Dachneigung und Dachdeckung anzugleichen.
- 3.6 Als max. traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude wird 6,20 m festgelegt (gemessen von OK bestehendem Gelände bis zum Schnittpunkt der Aussenwand und der Dachhaut)
- 3.7 Eingrünung
 - 3.7.1  Bestehende zu erhaltende Großbäume
 - 3.7.2 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.
 - 3.7.3 Pro angefangene 200 m² 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.
 - 3.7.4 In einem Streifen von 8 m Breite jeweils nördlich und südlich des Lappbachs (Fl.-Nr. 787) sind keine baulichen Einrichtung, wie Hauptgebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, Carports, Stellplätze, Garagen und Terrassen zulässig. 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.

4. Planunterlage, Hinweise, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

- 4.1  bestehende Flurstücksgrenze mit Flurnummer, hier z.B. 794


- 4.2  bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 18

4.3  abgebrochene oberirdische Haupt- und Nebengebäude

4.4  Straßenname hier z.B. Stefansberger Straße

4.5  Nutzungsunterteilungen

4.6  Verlauf des Lappbachs

4.7  Grenze des Wassersensiblen Bereichs,
Für die Grundstücke innerhalb dieses Bereichs besteht Überschwemmungsgefahr.
Die Gemeinde Maisach kann für keinerlei Überschwemmungsschäden haftbar gemacht werden. Die Bauwerber haben sich selbst gegen eventuell auftretendes Hochwasser zu schützen.

4.8  Grenze des räumlichen Geltungsbereich der bestehenden Außenbereichsatzung i.d.F. vom 12.10.2006

4.9 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.10 In unmittelbarer Nähe zu den geplanten Gebäuden befinden sich landwirtschaftliche Betriebsflächen, von denen nutzungsspezifische Belästigungen ausgehen können. Deshalb sollten Wohngebäude von Fahrsilos einen Schutzabstand von mind. 25 m aufweisen.