

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 25.06.2015 ist Bestandteil der Satzung.



festgelegte Grenzen der 4. Änderung (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 aneinanderggebauten 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 **Lärmschutz entfällt**
- 3.8 Eingrünung
 - 3.8.1 Für jeden Bauantrag ist die Freiflächengestaltung und Eingrünung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Fürstfeldbruck 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 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.
 - 3.8.3 Ortsrandeingrünung:

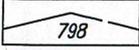


Anzulegender Grünstreifen mit einer Breite von 6 Meter. Dieser ist von jeder Bebauung freizuhalten.

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, Kreuzdom, Weißdom, 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 m² 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.

4. Planunterlage, Hinweise, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

- 4.1  bestehende Flurstücksgrenze mit Flurnummer, hier z.B. 798
- 4.2  bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 2
- 4.3  Straßenname hier z.B. Bruggweg
- 4.4  Grenze des Wassersensiblen Bereichs
- 4.5  Grenze des räumlichen Geltungsbereich der bestehenden Außenbereichsatzung i.d.F. vom 12.10.2006
- 4.6  Kartiertes Bodendenkmal außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, hier Nr. D 1-7733-0037 "Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung"
- 4.7 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.
- 4.8 In unmittelbarer Nähe zu den geplanten Gebäuden befinden sich landwirtschaftliche Betriebsflächen, von denen nutzungsspezifische Belästigungen ausgehen können.