

Satzung

über die Festlegung der Grenzen von einzelnen, teilweise bebauten Flächen im Außenbereich als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil

„Hausfelder – südliche Eckstraße“

(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaats Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Arrach folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Hausfelder – südliche Eckstraße“ (§ 34 Abs. 1 BauGB) werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Das Grundstück Fl.Nr. 188 (Teilbereich) wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Hausfelder – südliche Eckstraße“ (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Die Abgrenzung des Teilbereichs ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Für den im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 188 werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Das Gebiet ist ein „Mischgebiet“ (MI) im Sinne des § 6 BauNVO in der Fassung von 1990.

2. Bauliche Nutzung

Als maximal zulässige Grenzen im Sinne der §§ 16 und 17 Abs 1 BauNVO 1990 werden festgelegt:

GFZ	max. 0,8
GRZ	max. 0,4
max. Zahl der Vollgeschosse	II

3. Bauliche Festsetzungen

Hauptgebäude sind als lagernde Baukörper zu konzipieren und grundsätzlich aus einem Rechteck zu entwickeln. Vorbauten (Erker usw.) sind im Hauptgebäude einzufügen. Es ist pro Gebäude nur 1 Erker zulässig.

Wandhöhe der Gebäude max. 6,50 m, gemessen ab natürlichem Gelände.

Maximale Baukörperbreite (Giebelbreite) 14 m.

Dachform, -neigung, -deckung, -aufbauten, -überstände

Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern in ziegelroter kleinformatiger Dacheindeckung zu versehen. Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Für die Dachneigung wurde ein Spielraum von 26 – 32 ° gewählt. Die Dachneigung der Nebengebäude hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Die Dachüberstände sind traufseitig bis max. 1 m, giebelseitig bis max. 0,8 m zulässig. Bei den Nebengebäuden ist ein Dachüberstand von max. 0,5 m zulässig.

Fassadengestaltung

Außenwände sind in Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben auszuführen. Balkonbrüstungen und Fassadenverkleidung sind ausschl. in Holz zulässig. Die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Schutzanstrichen zu erfolgen (nicht zu dunkel!). Fensteröffnungen sind nur als stehende Rechteckformate mit max. 1,5 m² zulässig. Liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig auszubildende Setzhölzer in stehende Formate zu untergliedern. Wintergärten sind grundsätzlich zulässig, wenn bei deren Abwicklung 1/3 der Gebäudebreite nicht überschritten wird. Haustüren und Tore sollten in Holz ausgeführt werden.

Solarflächen sind auf Dachflächen nur zulässig, wenn sie 25 % der jeweiligen Einzeldachfläche nicht überschreiten.

Garagen und Nebengebäude

Garagen sind in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude auszuführen. Kellergaragen sind unzulässig. Räume für Gartengeräte, Holzlager usw. sind im Zusammenhang mit der Garage zu errichten oder im Hauptgebäude selbst unterzubringen.

Nebengebäude sind in gleichen Materialien wie das Hauptgebäude auszubilden. Die Farbgestaltung muss der des Hauptgebäudes entsprechen. Die Dachform und die Dachneigung sind wie beim Hauptgebäude auszubilden. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

Die Garagenzufahrten, Stellflächen, Hauszugänge und sonstige zu befestigende Flächen sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster).

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Länge von 1 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellichter unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,3 m² und eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten.

Freileitungen

Freileitungen sind im gesamten Einbeziehungsgebiet zu vermeiden. Die Storm- und Telefonanschlüsse sind zu verkabeln.

Einbindung in das Gelände

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Einbeziehungsgebiet dürfen den Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein.

Stützmauern sind weder im Grundstück noch an den einzelnen Straßenzügen zulässig. Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern von max. 0,6 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken.

Einfriedung

Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten von max. 1,0 m Höhe als Bretter-, Latten- bzw. Plankenzaun aus Holz mit dahinterliegenden Säulen. Sockel für die Einfriedung sind nicht zulässig.

Einfriedungstüren und -tore sind Bestandteil der Einfriedung und unterliegen den vorgenannten Festsetzungen.

Bepflanzung und Eingrünung

Für die Grünflächen stehen folgende Gehölze und Sträucher zur Auswahl zur Verfügung:

Großgehölze

Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Sträucher

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Feldahorn (*Acer campestre*)

Zusätzlich sind Obsthochstämme zugelassen. Der Anteil von Nadelgehölzen darf im Vorgartenbereich einen Anteil von 20 % nicht überschreiten.

§ 4

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Arrach, 27.03.2014
Gemeinde Arrach


Schmid
1. Bürgermeister



Begründung

zur
Ortsabrundungssatzung vom 27.03.2014
für die
Gemeinde Arrach

„Hausfelder – südliche Eckstraße“

Die Gemeinde Arrach beabsichtigt für einen Bereich des Ortsteils Hausfelder-südliche Eckstraße mit der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen. Gleichzeitig ist beabsichtigt, nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine einzelne Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen (Ergänzungssatzung).

Mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung ihrer Ortslagen kommt die Gemeinde Arrach der Nachfrage nach Bauland entgegen. Die Ortsabrundungssatzung dient vorrangig zur Förderung der touristischen Weiterentwicklung des Luftkurortes Arrach, da mit der Einbeziehung nach § 2 der Satzung eine Erweiterungsfläche für ein entsprechendes in Aussicht gestelltes Vorhaben geschaffen wird.

Die Erschließung dieser Fläche ist gesichert. Durch eine mittlerweile durchgeführte Neuordnung/-vermessung des Grundstücks besteht ein 6 m breiter Streifen als unmittelbarer Anschluss zur öffentlichen Straße „Hausfelder Str.“. Dieser Streifen ist für einen Privatweg zu der mit der Satzung neugeschaffenen Baufläche vorgesehen. Die Wasserversorgung ist gesichert durch die Anschlussmöglichkeit an die gemeindliche Wasserversorgung. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Anschlussmöglichkeit an den Abwasserzweckverband Lamer Winkel.

Laut dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sind Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB so zu erlassen, dass sie der Eingriffsregelung genügen.

Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde Arrach eine Erweiterungsfläche von ca. 5.000 m². Mit einem angenommenen geringstmöglichen Kompensationsfaktor von 0,3 (sh. Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Seite 13 Abb. 7 Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren Typ A und Kategorie I mit Faktor 0,3 – 0,6) beträgt der Ausgleichsbedarf 1.500 m² (5.000 m² x 0,3).

Der Ausgleich muss durch private Flächen am Eingriffsort nach § 2 der Satzung erfolgen und diesen durch entsprechende Maßnahmen wie die Anlegung einer Streuobstwiese oder Ähnlichem schaffen.

Arrach, den 27.03.2014
Gemeinde Arrach


Schmid

1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **17.12.2013**, die Aufstellung einer Satzung zur Klarstellung und Einbeziehung des bebauten Gebiets als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil für den Bereich „Hausfelder – südliche Eckstraße“ beschlossen.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der Satzung zur Ortsabrundung in der Fassung vom 23.12.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.01.2014** bis **17.02.2014** öffentlich ausgelegt.

3. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.01.2014** bis **17.02.2014** durchgeführt.

4. Satzung

Der Gemeinderat Arrach hat in seiner Sitzung am **24.03.2014** die Satzung zur Ortsabrundung „Hausfelder – südliche Eckstraße“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. Art. 23 GO und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten

Die Ortsabrundungssatzung „Hausfelder – südliche Eckstraße“ in der Fassung vom 27.03.2014 wurde am **31.03.2014** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Ortsabrundungssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Arrach, Rathausplatz 1, 93474 Arrach, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Mit der Bekanntmachung tritt die Ortsabrundungssatzung in Kraft.

Arrach, 28.03.2014

Schmid

Schmid

1. Bürgermeister



