

Gemeinde Neuhaus am Inn



Aussenbereichssatzung „Döfreuth Süd“

Inhalt:

Seite 1	Deckblatt
Seite 2-5	Satzungstext
Seite 6	Lageplan
Seite 7	Begründung
Seite 8	Verfahrensvermerke

94099 Ruhstorf, 20.04.2005; geä. 04.07.2005

Entwurf :

Stiglmeier Manuel,
Bautechniker,
Hans - Loher - Str. 9,
94099 Ruhstorf



Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S 2141) i. v. m. Art 23 der Gemeindeordnung -GO- i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272) erläßt die Gemeinde Neuhaus am Inn folgende

Aussenbereichssatzung

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Aussenbereich der Gemarkung Eglsee, Ortsteil Döfreuth, werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Lageplan M=1:2000 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie

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

§ 3 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Gemäß § 36 Abs. 6 Satz 3 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO werden folgende ergänzende Festsetzungen getroffen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Bereich bleibt Außenbereich nach §35 BauGB
- 1.2 E + 1 zulässig 2 Vollgeschosse
- 1.3 GRZ 0,3 als höchstzulässige Grenze
- 1.4 GFZ 0,6 als höchstzulässige Grenze

2. Bauweise

- 2.1 Bei Aufschüttungen oder Abgrabungen über 50cm sind in den Schnitten und Ansichten das bestehende und das geplante Gelände darzustellen.
- 2.2 EG + DG
Satteldach, Dachneigung 28 - 35 °, Dachgauben zulässig, max. 2 pro Dachseite mit einer max. Ansichtsfläche von 2 m², Abstand Dachgaube vom Ortgang mind. 2m, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Kniestock max. 1,25m (gemessen von OKFF-OG bis UK Fußpfette).
- 2.3 EG + OG
Satteldach, Dachneigung 22 - 30°, Dachgauben unzulässig, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Kniestock max. 0,25m (gemessen von OKRF-DG bis UK Fußpfette).
- 2.4 Maximale Wandhöhe 6.5m (Traufe) gemessen vom Urgelände bis Schnittpunkt Aussenwand/Dachhaut.
Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,2:1 nicht unterschreiten.
- 2.5 Fällt das Gelände mehr als 1,5 am Gebäude, gemessen ist die Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.
3. Um den dörflichen Charakter zu erhalten, werden pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Müssen Bäume entfernt werden ist ein entsprechender Ersatz zu schaffen. Dies ist auf einem separaten Freiflächengestaltungsplan oder auf dem Erdgeschossgrundriss darzustellen.
4. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen.

§ 4 Wasserwirtschaft

1. Grundwasser:
Tritt im Geltungsbereich der Satzung bei normaler Unterkellerung nicht auf.

2. Wasserversorgung:
Ein Anschluß an die Zentrale Wasserversorgung ist derzeit nicht geplant. Die Wasserversorgung ist dezentral sicherzustellen.

3. Abwasser:
 - 3.1 **Regenwasser** ist auf dem Grundstück zu versickern.
Bodenversiegelungen sollen auf ein unumgängliches Maß beschränkt bleiben.
Es sollen weitgehend wasserdurchlässige Beläge (zB. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Ökopflaster, breitfugige Pflaster) verwendet werden.

 - 3.2 **Schmutzwasser** ist als Übergangslösung bis zur Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Kanalisation (geplant für 2006) in eine Mehrkammerausfallgrube einzuleiten (gemäß dem Gesetzesentwurf zur Änderung des Bayerischen Wassergesetzes, Art. 41h BayWG).
In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Passau können auch andere Übergangslösungen zugelassen werden.
Soweit möglich soll beim Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung die Mehrkammerausfallgrube zum Kontrollschacht umgebaut werden.

§ 5 sonstige Hinweise

1. keine.

**§ 6
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.



Neuhaus, 27. JULI 2005
Gemeinde Neuhaus am Inn

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, positioned above a horizontal line.

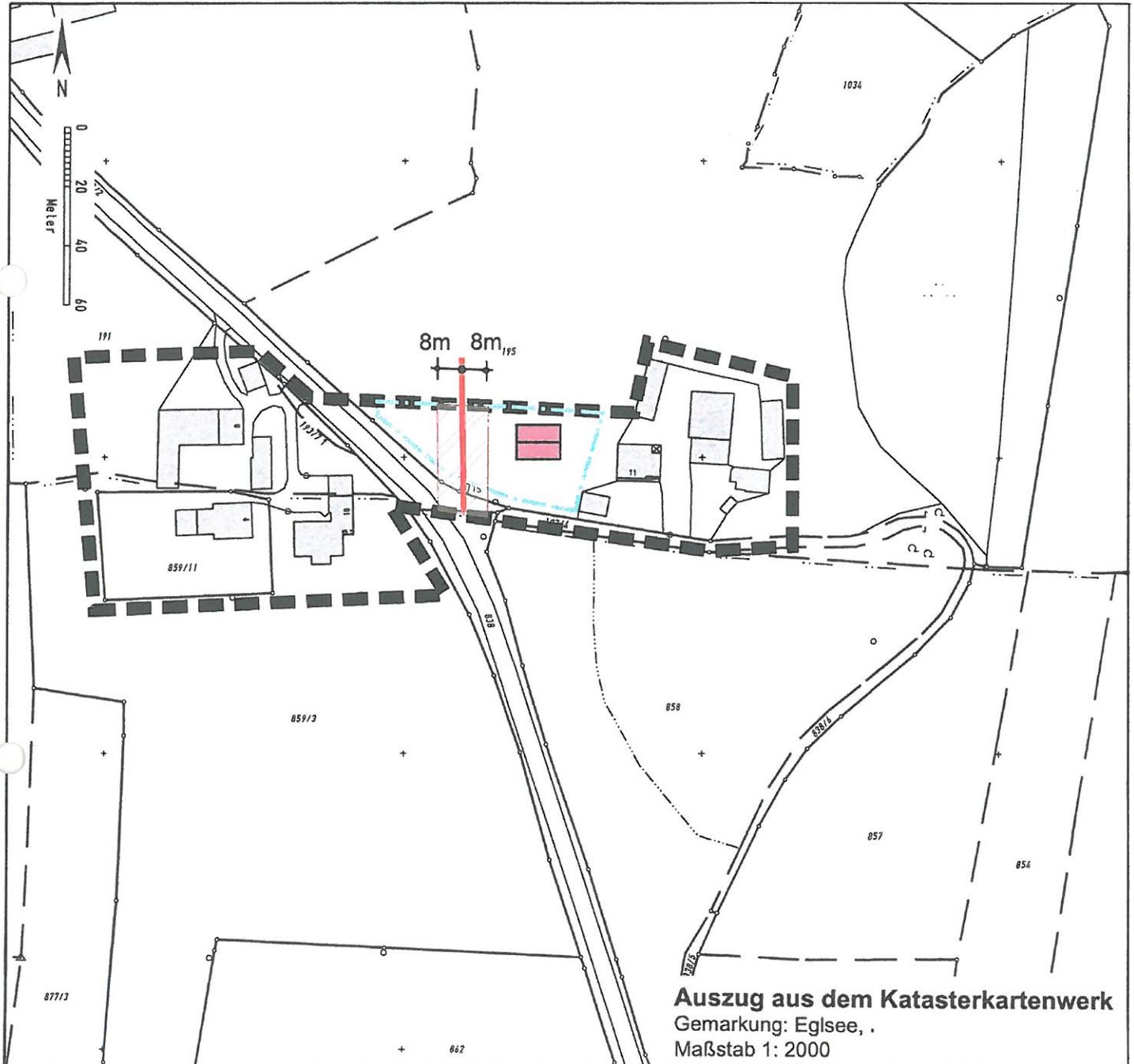
Unterschrift

Schifferer
1. Bürgermeister

LAGEPLAN M 1:2000

Gegenstand der Aussenbereichssatzung

“Döfreuth Süd”



Legende:



Geltungsbereich der Satzung



Baugrenze



Planungsvorschlag für die Bebauung (nicht bindend)



Schutzbereich der Starkstromleitung
Muß von der Bebauung freigehalten werden.



Starkstromleitung