

4. Satzung

über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles H a b e r s d o r f



Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt der Markt Untergriesbach folgende

Satzung

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Habersdorf, Markt Untergriesbach, werden gemäß den im angeführten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der im Anhang befindliche Lageplan M = 1:1000 vom 14.01.2014 und die anhängenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Textliche Festsetzungen

Nachfolgende textliche Festsetzungen gelten nur für die im Bereich der Flur-Nummer 840/1 dargestellten Neubaufläche. Im beiliegenden Lageplan ist diese Fläche dargestellt.

Der Lageplan vom 14.01.2014 (Anhang) ist Bestandteil dieser Satzung.

Bauweise:

- Zulässige Vollgeschosse: max. II
- Dachform: Walmdach, Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes
- Dachneigung 25 – 42°
- Pro Wohngebäude dürfen max. 2 Wohneinheiten geschaffen werden
- E + D
- E + I (ohne weiteres Dachgeschoss)
- Dachgauben unzulässig
- Wandhöhe max. 6,50 m

Des Weiteren ist zwingend vorgeschrieben:

- Eine anbaufreie Zone im Abstand von 20 m zur Gemeindestraße
- Der Einbau von Fenstern mit Wärme- und Schallschutzverglasung mit Rollläden
- Eine aktive Raumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Die Außenbauteile von Wohngebäudeneubauten oder von ähnlich schutzwürdigen Gebäuden sind mindestens so auszubilden, dass die in der folgenden Tabelle genannten Resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nicht überschritten werden.

Abstand zur Straßenmitte der St2320	resultierendes Schalldämm-Maß
Von weniger als	$R'_{w,res}$
20m	45 dB
50m	40 dB
110m	35 dB

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten.

Die Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den planlichen Vorgaben auszuführen und dienen als passiver Lärmschutz.

Falls zur Konfliktbewältigung des Lärmschutzes ein Lärmschutzwall erforderlich wird, kann dieser durch die Gemeinde Untergriesbach angeordnet werden.

Ausführung und Wirkung ist im Bedarfsfall mit dem Staatlichen Bauamt und einem Umweltingenieur abzustimmen.

Abstandsflächen

Die Geltung der regulären Abstandsflächenanforderungen des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

Art. 6 Abs.5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung

Stellplätze / Zufahrten und Hauseingänge

Garagen und Stellplatzzufahrten, sowie Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

Hinweise:

1. Der Beginn aller Bauarbeiten einschließlich Pflanzungen im Bereich von Stromleitungen ist dem zuständigen Energieversorgungs-unternehmen zu melden. Das zuständige Energieversorgungs-unternehmen ist vom Bauamt des Marktes Untergriesbach zu erfragen. Erforderliche Abstände von Gebäudeteilen zur 20-kV-Freileitung werden im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren geklärt.

2. Die Eigentümer des zu bebaubaren Grundstückes haben übliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu dulden.

§ 4

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Untergriesbach, den 20. MAI 2014

MARKT UNTERGRIESBACH


.....

Hermann Duschl
1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung am 19. MRZ. 2014
vorstehende Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde mit Aushang an der Amtstafel am 20. MAI 2014
öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung tritt demnach am 20. MAI 2014 in Kraft.

Untergriesbach, den 20. MAI 2014

MARKT UNTERGRIESBACH


.....

Hermann Duschl
1. Bürgermeister