

# MARKT WEGSCHEID

## **4. Änderungssatzung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles **K a s b e r g** des Marktes Wegscheid (Einbeziehungssatzung)**

Aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. Art. 23 GO erlässt der Markt Wegscheid folgende

**4. Änderungssatzung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles **K a s b e r g** des Marktes Wegscheid (Einbeziehungssatzung):**

### § 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kasberg des Marktes Wegscheid werden gemäß den im beigefügten Lageplan M 1:3000 vom 04.08.2011 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 04.08.2011 ist 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 vorliegt oder nach In-Kraft-Treten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### § 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wegscheid, 28.10.2011  
MARKT WEGSCHEID

  
Josef Lamperstorfer  
1. Bürgermeister



## A.

### Festsetzungen für neu zu errichtende Wohngebäude im Geltungsbereich der 4. Änderungssatzung zur Einbeziehungssatzung Kasberg:

#### 1. Bautyp:

- GRZ 0,3
- zulässige Vollgeschosse max. II
- zulässige Wandhöhe max. 6,50 m  
Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,2 : 1 nicht unterschreiten.
- Dachform: Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes; Pultdach; Walmdach

#### 2. Dachgaupen:

Dachgaupen zulässig ab einer Dachneigung von mind. 28° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche, Abstand der Dachgaupen vom Ortgang mind. 2 m.

3. Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.

#### 4. Grünordnung:

##### 4.1.1 Anzupflanzende Bäume (es sind nur heimische Arten zulässig)

Als Hochstämme 14/16 cm, Stammbüchse 200 – 250 cm, Heister 150 – 200 cm, z. B.:

Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Winterlinde

Als Heister 150 – 200 cm, z. B.:

Vogelbeerbaum, Feldahorn, Birke, Obstbäume (Hochstämme und Buschbäume)

##### 4.1.2 Anzupflanzende Sträucher (es sind heimische Arten zu bevorzugen)

Strauchpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen in West-Ost-Richtung sowie an der östlichen Nord-Südgrenze in Gruppen von jeweils 2 – 3 Stück 3-jährige Büsche, 80 – 100 – 120 cm hoch, z. B.:

Haselnuss, Felsenbirne, Hartriegel, Liguster, Kornelkirsche, Holunder

Die vereinzelte Beimengung von Ziersträuchern ist möglich.

Ziersträucher in den Vorgärten, entlang der Straßen und an den Grundstücksgrenzen in Nord-Süd-Richtung

3-jährige Büsche, 80 – 120 cm hoch, z. B.:

Flieder, Weigelien, Spiraeen, Liguster, Hartriegel, Bux, Zierquitt, Forsythien, Rosen

##### 4.2 Streuobstwiese (es sind nur standortgerechte heimische Obstbäume zulässig)

Als Hochstämme, Stammhöhe mind. 160 – 180 cm, z. B.:

Apfelbaum, Kirschbaum

5. Stell- und Fahrflächen:

Die Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken. Alle Stell- und Fahrflächen sind, soweit möglich, in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden, z. B. entsprechendes Betonpflaster, Pflaster mit entsprechender Fugenausbildung, wassergebundene Decken o. ä.

6. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art, Pflanzungen oder Erderhebungen freizumachen und freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche ragen. Dies gilt auch für Lager- und Parkplätze.
7. Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund oder in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von den Gemeindestraßen darf durch die Bauvorhaben nicht behindert oder gestört werden. Evtl. sind vom Bauwerber im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung Verrohrungen oder Gräben zur Ableitung des Wassers herzustellen. Eine Haftung bezüglich des Oberflächenwassers wird ausgeschlossen.
8. Die Neubauvorhaben müssen von den Bauwilligen über die Vorderliegergrundstücke an die bestehenden Wasser- und Kanalleitungen (Trennsystem) in der Kreisstraße PA 44 angeschlossen werden.

**B.**

**Hinweise:**

1. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt den Bauwilligen die E.ON Bayern AG, Pointenstr. 12, 94209 Regen.
2. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.
3. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist von den Bauwilligen der E.ON Bayern AG rechtzeitig mitzuteilen.
4. Die Bauwilligen haben die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke zu dulden.
5. Bei Pflanzungen im Bereich von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze mit einer Zielwuchshöhe über 2 m ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.
6. Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die nach Art. 41 f BayWG der Bauart nach zugelassen sind.

7. Es sind wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toiletten-spülkästen) sowie Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) zu verwenden.

Wegscheid, 28.10.2011  
MARKT WEGSCHEID

  
Josef Lamperstorfer  
1. Bürgermeister



## Verfahrensvermerke:

Der Marktgemeinderat hat am 28.07.2011, TOP 4, die Änderung der Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kasberg des Marktes Wegscheid durch die 4. Änderungssatzung (Einbeziehungssatzung) beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) für den Entwurf der 4. Änderungssatzung vom 04.08.2011 wurde in der Zeit vom 23.08. – 22.09.2011 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und Satz 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf der 4. Änderungssatzung vom 04.08.2011 fand ebenfalls bis 22.09.2011 statt.

Der Marktgemeinderat hat am 13.10.2011, TOP 3, die 4. Änderungssatzung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kasberg des Marktes Wegscheid (Einbeziehungssatzung) in der Fassung vom 04.08.2011 beschlossen.

Wegscheid, 28.10.2011  
MARKT WEGSCHEID

  
Josef Lamperstorfer  
1. Bürgermeister



3 1. OKT. 2011

Der Satzungsbeschluss ist am ..... ortsüblich durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Am ..... <sup>2 1. NOV. 2011</sup> wurde die Bekanntmachung wieder abgenommen. Bezüglich der Wirksamkeitsvoraussetzungen der Satzung, insbesondere wegen der Beachtlichkeit der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, wurde in der Bekanntmachung auf die Vorschriften der §§ 214 und 215 BauGB ausdrücklich hingewiesen.

Wegscheid, <sup>2 1. NOV. 2011</sup> .....  
MARKT WEGSCHEID

  
Josef Lamperstorfer  
1. Bürgermeister

