

Gemeinde Neuhaus am Inn



Außenbereichssatzung „Döfreuth Süd II“

Inhalt:

Seite 1	Deckblatt
Seite 2-4	Satzungstext
Seite 5	Lageplan
Seite 6	Legende
Seite 7	Begründung
Seite 8	Verfahrensvermerke

94099 Ruhstorf, 27.04.2011;
geändert: 20.09.2011

Entwurf :

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



Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) i. v. m. Art 23 der Gemeindeordnung -GO- i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) 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. 81 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 Freilächengestaltungsplan 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:**
Eine Anschlussmöglichkeit an die Zentrale Wasserversorgung ist vorhanden.
3. **Abwasser:**
 - 3.1 Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
Bodenversiegelungen sollen auf ein unumgängliches Maß beschränkt bleiben.
Es sollen weitgehend wasserdurchlässige Beläge (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Ökopflaster, breittufige Pflaster) verwendet werden.
 - 3.2 Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

§ 5 sonstige Hinweise

1. Für jedes Einzelbauvorhaben innerhalb dieser Satzung ist eine Eingriffsbeurteilung nach § 15 ff BNatSchG im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen und ggfs. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

§ 6 Inkrafttreten

1. Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.
2. Gleichzeitig tritt die Außenbereichssatzung Döfreuth Süd vom 27.07.2005 außer Kraft.

Neuhaus, 17.10.2011
Gemeinde Neuhaus am Inn



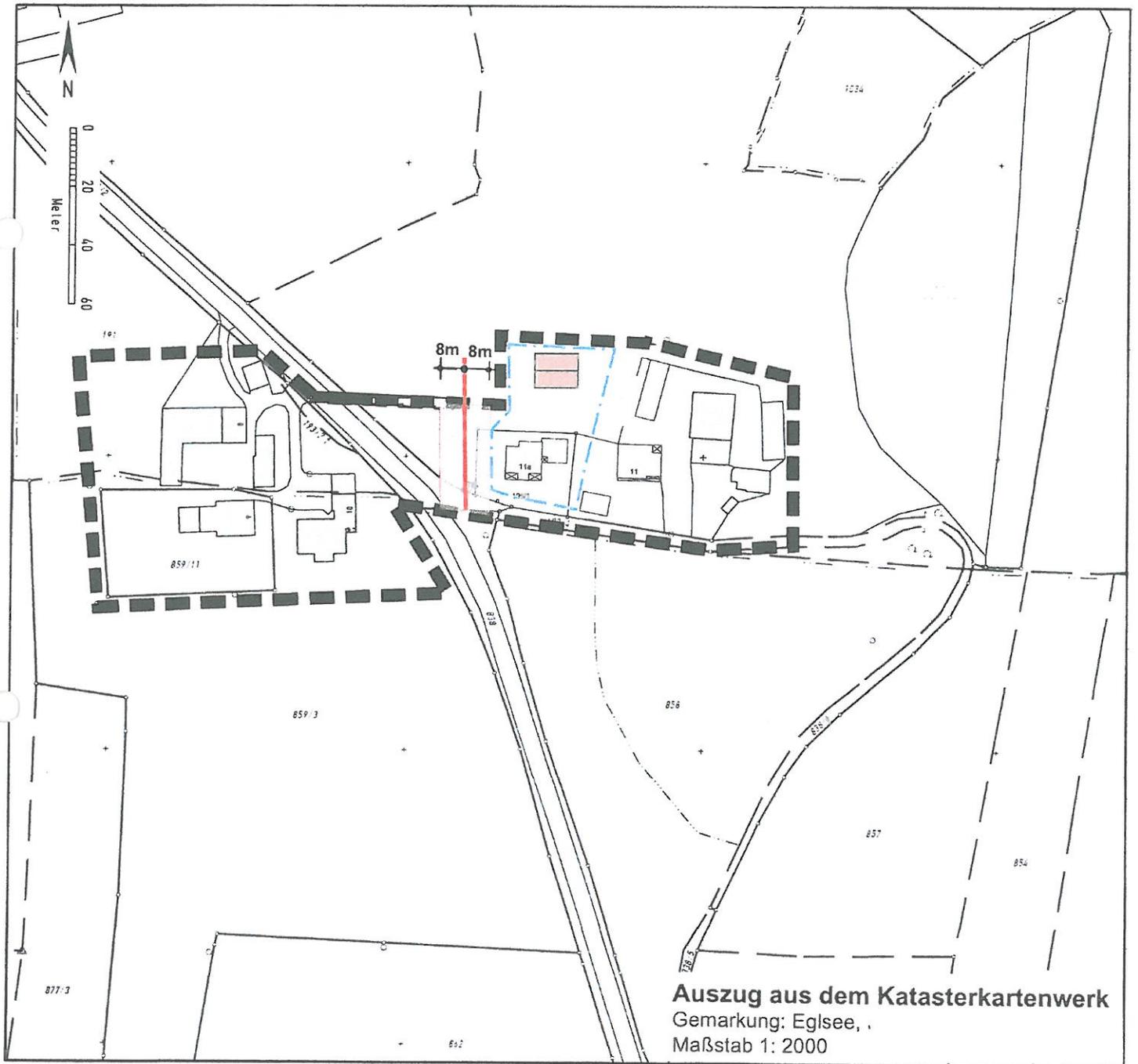
Schifferer
1. Bürgermeister



LAGEPLAN M 1:2000

Gegenstand der Außenbereichssatzung

“Döfreuth Süd II”



Legende:



Geltungsbereich der Satzung



Baugrenze



Planungsvorschlag für die Bebauung (nicht bindend)



Schutzbereich der Starkstromleitung
Muß von der Bebauung freigehalten werden.



Starkstromleitung