Ergänzungssatzung Nr. 61 „Föhrenstraße“
Marktgemeinde Haag i. OB

Begründung

Stand: 25.07.2023

Inhalte

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Flächennutzungsplan
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets
3.1 Lage
4. Planerisches Konzept
4.1 Bebauung
4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
4.1.2 Erschließung
5. Kennzahlen der Planung

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Marktgemeinde Haag i. OB plant die Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 61 „Föhrenstraße“. Ziel der Ergänzungssatzung ist die Schaffung zwei neuer Wohngebäude.

2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) in der genehmigten Fassung vom 16.01.1998 weist den Bereich als Wald (Landschaftsbild) aus. Der Flächennutzungsplan wird angepasst. Der Bereich wir als WA dargestellt.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

3.1 Lage:

Das Baugebiet befindet sich im Orstteil Rosenberg. Die Planung umfasst die Flurnummern Fl.Nrn. 321/17 und 321/18 Gemarkung Rosenberg. Das Gebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch Föhrenstraße 4 (Fl.Nr. 321/8)
- im Osten durch Föhrenstraße (Fl.Nr. 381/0)
- im Süden und Westen durch den Schachenwald (Fl.Nr. 321/13)

4. Planerisches Konzept

4.1 Bebauung

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die maßgeblichen Grundstücke sollen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nach § 34 BauGB beurteilt.

4.1.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Föhrenstraße. Das Bauvorhaben ist an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung und öffentliche Entwässerungseinrichtung anzuschließen. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach-, Fahr- und Hofflächen ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu auf dem Grundstück zu versickern.

5. Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich: 1.200 m²
Fl.Nr. 321/17 Gemarkung Rosenberg (Nähe Föhrenstraße): 600 m²
Fl.Nr. 321/18 Gemarkung Rosenberg (Nähe Föhrenstraße): 600 m²

Ergänzungssatzung Nr. 61 „Föhrenstraße“

Stand: 25.07.2023

Präambel:

Die Marktgemeinde erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 folgende

Ergänzungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 321/17 und 321/18 der Gemarkung Rosenberg (im beiliegenden Lageplan dargestellt).

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Bebaubarkeit

Zulässig sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO, WA (allgemeines Wohngebiet)

§ 4 Maß der baulichen Nutzung:

1. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB und § 17 BauNVO.
2. Die zu erstellenden Gebäude sind in 2-geschossiger Bauweise (II) zulässig. Die Wandhöhe darf von OK der östlich verlaufenden Erschließungsstraße in der Mitte der Gebäude max. 6,70m betragen.

§ 5 Sonstige Festsetzungen

1. Zulässig sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser.

2. Blockhäuser aus Rundstämmen und mit Auskragungen sind unzulässig.

3. Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 26-32° zulässig.

4. Einzelhäuser max. 4 WE je Gebäude
Doppelhaushälfte max. 1 WE je Gebäude

5. Einfriedungen sind als senkrechte Staketenzäune oder als Maschendrahtzäune / Stabmattenzaun mit Hinterpflanzung mit einer max. Höhe von 1,30 m ab OK Gelände zulässig

6. Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Grundstückszufahren und Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Bei den Baugrundstücken ist auf eine ausreichende Durchgrünung der Gärten mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu achten.
Durchgehende Schnitthecken sind in Richtung offene Landschaft nicht zulässig.
Buntlaubige und buntnadelige Gehölze und Gehölze mit pyramidalen und hängenden Wuchsformen sind nicht erlaubt.

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein dem Standort entsprechender Laubbaum zu pflanzen.

Hinweise
Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezug des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke
Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen.

Haag i. OB, den Siegel _____ Schätz, Erste Bürgermeisterin

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Ergänzungssatzung mit der Begründung wurde in der Fassung vom ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Haag i. OB, den Siegel _____ Schätz, Erste Bürgermeisterin

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Haag i. OB, den Siegel _____ Schätz, Erste Bürgermeisterin

4. Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde Haag i. OB hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ..... die Ergänzungssatzung in der Fassung vom ..... beschlossen.

Haag i. OB, den Siegel _____ Schätz, Erste Bürgermeisterin

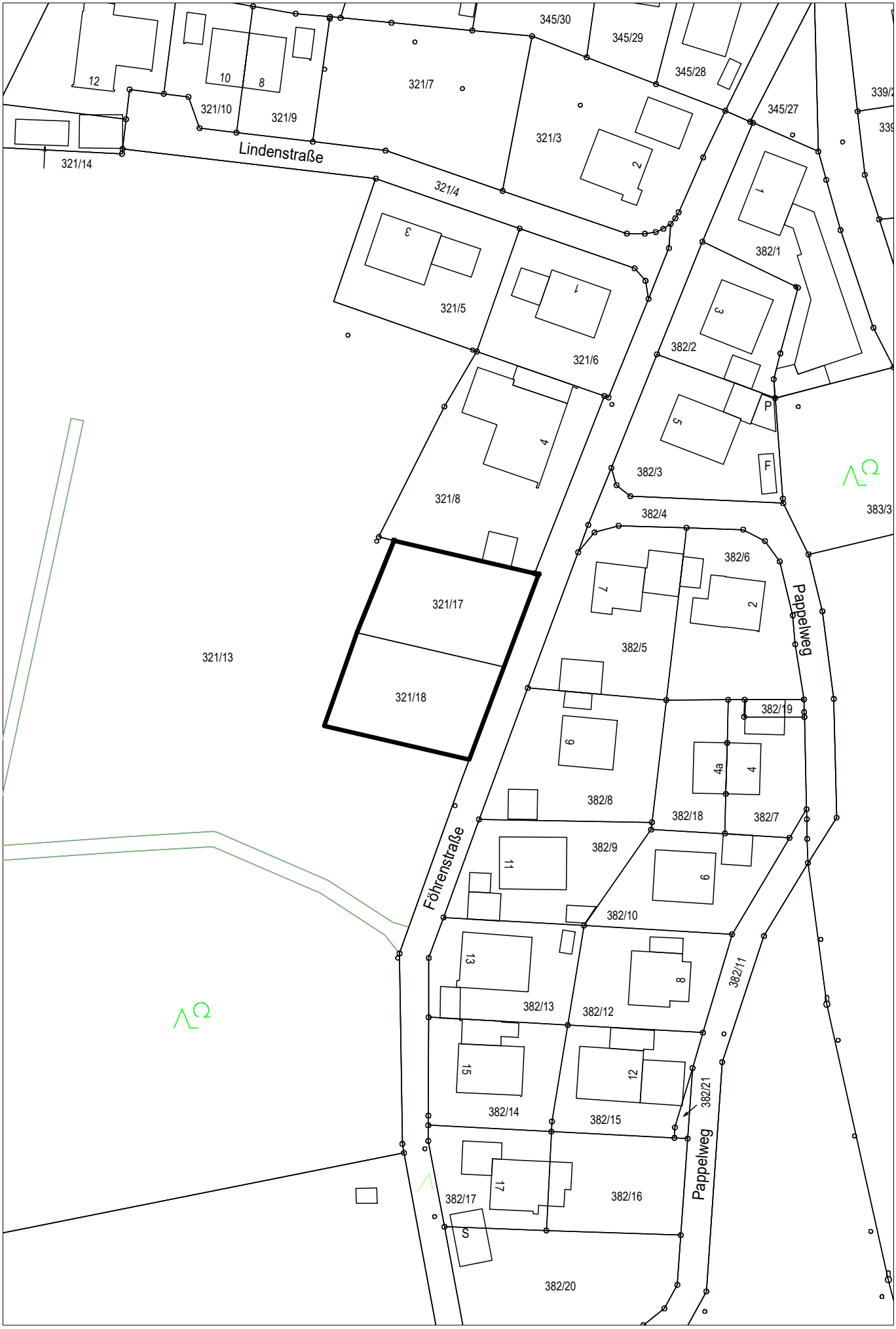
5. Ausgefertigt:

Haag i. OB, den Siegel _____ Schätz, Erste Bürgermeisterin

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ..... Die Ergänzungssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Marktgemeinde Haag i. OB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen

des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Die Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Haag i. OB, den Siegel Schätz, Erste Bürgermeisterin

Maßstab 1:1.000