

Innenbereichssatzung Nr. 3

„Haushausen“

für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 137
der Gemarkung Haushausen

Aufgestellt im Mai 2007
geändert: 30. Oktober 2007



Innenbereichssatzung Nr. 3 „Haushausen“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 137 der Gemarkung Haushausen.

Der Markt Wolnzach erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl S. 2414) folgende Satzung mit zugehöriger Begründung:

- § 1

Zur Abrundung des westlichen Ortsrandes des Gemeindeteils Haushausen wird eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 137 der Gemarkung Haushausen einbezogen. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden gemäß dem beiliegenden Lageplan M. 1 : 1000 festgelegt. Der Lageplan , sowie die Geländeschnitte M. 1 : 200/200 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Für die künftige bauliche Nutzung des im Abrundungsbereich entstehenden Grundstücks werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1,2 und 4 BauGB getroffen.

1. Der Abrundungsbereich wird als Dorfgebiet festgesetzt.
2. Zulässig sind Einzelhäuser – maximal 1 + D (keine Doppelhäuser oder Hausgruppen) mit maximal zwei Wohnungen. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.
3. Die nach Art. 6 der Bayer. Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
4. Der Grundriss der Baukörper muss rechteckig in Erscheinung treten, ohne besondere Vor- und Rücksprünge. Das Bauvorhaben ist einwandfrei zu gestalten und hat sich in die Umgebung einzufügen. Eine Absprache der Planung mit dem Landratsamt ist angebracht.
5. Die Dachneigung beträgt 35 – 45 Grad.
Die Ausbildung eines Kniestockes, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, ist mit max. 0,50 m zugelassen. Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Auf die Baukörper sind gleichgeneigte Satteldächer anzubringen. Einzelne Satteldachgauben sind mit einer Breite von 1,50 m zulässig. Dachüberstände an Ortgang und Traufe dürfen max. 0,50 m betragen.

6. Die Oberkante FFB EG für die Gebäude, sowie die vorzunehmende Abgrabung sind in den Geländeschnitten festgelegt.
7. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzung liegen. Stauräume vor den Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.
8. Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Für die Abwasserbeseitigung ist eine Kleinkläranlage erforderlich. Das gereinigte Abwasser aus der Kleinkläranlage ist in das nahe gelegene oberirdische Gewässer einzuleiten. Für die wasserrechtliche Erlaubnis im vereinfachten Verfahren von gereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen sind entsprechende Planunterlagen und ein Gutachten eines privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft im Rahmen des Bauantragsverfahrens beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm mit einzureichen.
- 9.1 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.
- 9.2 Der Fachplaner der Baumaßnahme hat zu prüfen, ob eine Erlaubnisfreiheit für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser besteht und welche technischen Vorgaben im Einzelfall einzuhalten sind. Die entsprechenden Auszüge aus der Anwendungssoftware TREN (Internetangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) sind den Baugenehmigungsunterlagen beizufügen, sofern es sich um eine erlaubnisfreie Einleitung in ein oberirdisches Gewässer handelt. Sollte keine Erlaubnisfreiheit bestehen, ist ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm einzureichen.
10. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E.ON angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

11. Private Grünflächen:

Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Artenauswahl:	Feldahorn	- Acer campestre
	Hängebirke	- Betula pendula
	Hainbuche	- Carpinus betulus
	Esche	- Fraxinus excelsior
	Mehlbeere	- Sorbus aria
	Eberesche	- Sorbus aucuparia
	Vogel-Kirsche	- Prunus avium
	Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
	Winter-Linde	- Tilia cordata
	Obstbäume als Halb- oder Hochstamm	

Es ist ein Pflanzplan mit einzureichen.

§ 3

Die Abrundungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend § 34 Abs. 4 BauGB vereinbar. Die begrenzte Zahl der Wohneinheiten ist notwendig, damit der dörfliche Charakter und die Struktur des Ortes erhalten bleiben. Außerdem soll sie ortsansässigen Bewohnern eine bessere bauliche Nutzung ermöglichen.

§ 4

Diese Satzung tritt eine Woche nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Wolnzach – Burgstall im Mai 2007
geändert 30. Oktober 2007

DIPL.-ING. GEORG FUCHS
REGIERUNGSBAUMEISTER
85283 WOLNZACH-BURGSTALL
HAUSNERSTR. 2, TEL. 08442/82 19

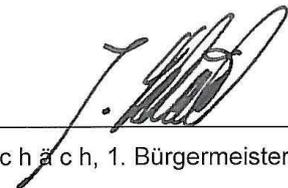
Innenbereichssatzung Nr. 3 „Haushausen“
für eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 137
der Gemarkung Haushausen

Verfahrensvermerke

- | | | |
|--|----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss | am | 10.05.2007 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 13 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) | am | 27.06.2007 |
| 4. Satzungsbeschluss | am | 08.11.2007 |
| 5. Bekanntmachung | am | 30.11.2007 |

Wolnzach, den 03.12.2007



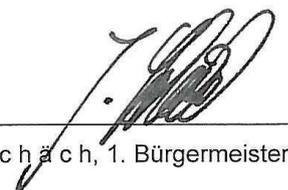

S c h ä c h, 1. Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung der Innenbereichssatzung Nr. 3 „Haushausen“ mit dem am 08.11.2007 gefassten Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates des Marktes Wolnzach wird bestätigt.

Wolnzach, den 09.11.2007




S c h ä c h, 1. Bürgermeister