

Stadt Pocking



Aussenbereichssatzung N ö h a m

Lageplan M=1: 2500

Planzeichen:

———— Grundstücksgrenze

----- Geltungsbereich

aufgestellt:

Pocking, Dezember 1996

Stadt Pocking

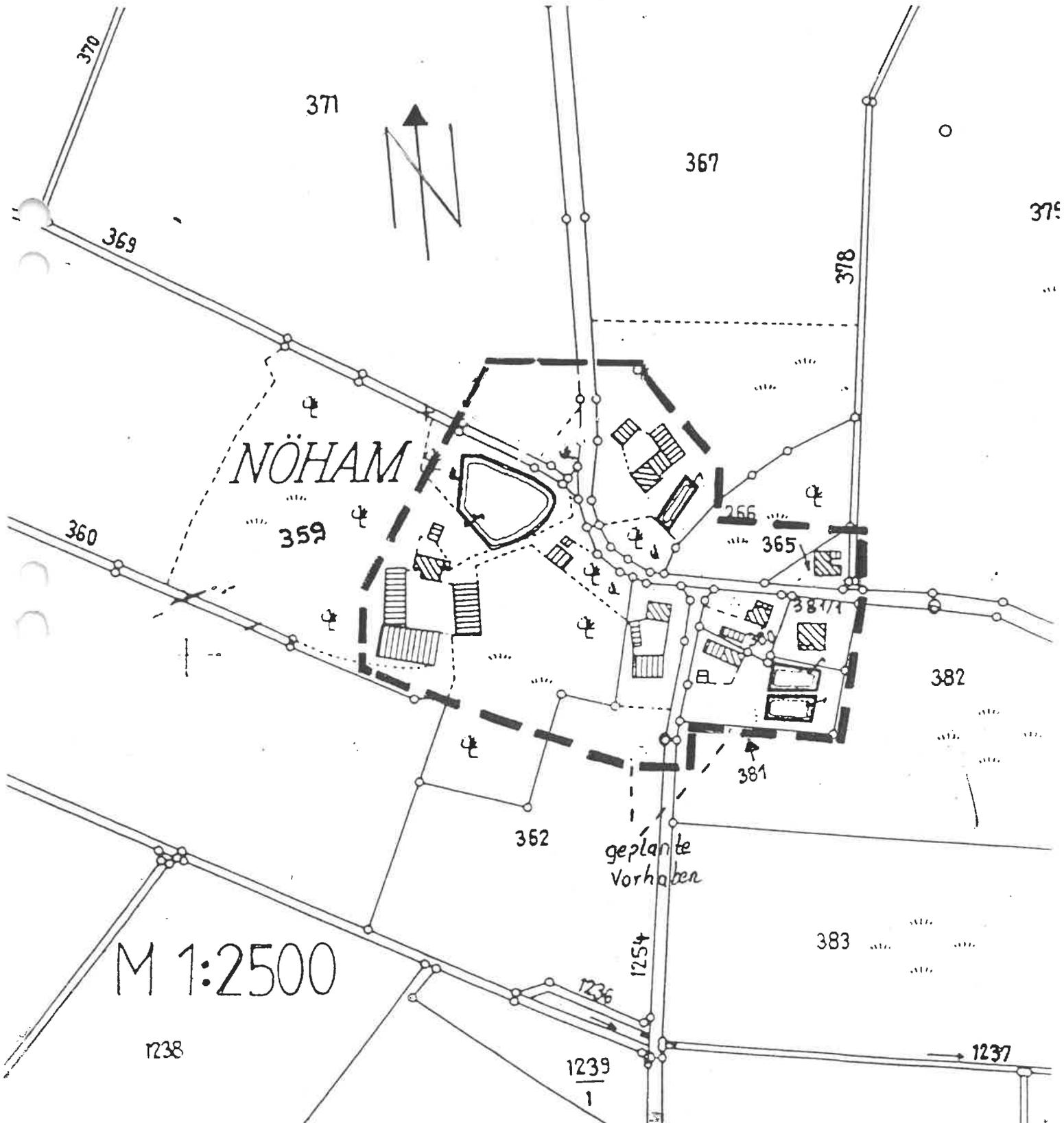
Bauamt

J.A.

Krah

Aussenbereichssatzung

NÖHAM



Aufgrund des § 4 Abs. 4 BauGB-Maßnahmengesetz i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl.I S 622) i.-v.m. Art 23 der Gemeindeordnung -GO- i.d.F. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 392), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.1995 (GVBl. S. 730) erläßt die Stadt Pocking folgende

Aussenbereichssatzung

§ 1

Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Kühnham, Ortsteil Nöhham werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Lageplan M=1:2500 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten 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 § 4 Abs. 4 BauGB-Maßnahmengesetz i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB werden folgende ergänzende Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 E + 1 zulässig 2 Vollgeschosse

1.2 GRZ 0,3 als höchstzulässige Grenze

1.3 GFZ 0,6 als höchstzulässige Grenze

2.

2.1 In den Schnitten und Ansichten muß das bestehende und das geplante Gelände mit Höhenkoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß dargestellt werden. Diese Höhenkoten sind auch im Erdgeschoßgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an den Grenzpunkten des Grundstückes darzustellen.

2.2 Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoß und Erdgeschoß zu errichten.

Bauweise UG + EG, Satteldach, Dachneigung 25 bis 30 °, Dachgauben unzulässig, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes und zu den Höhnlinien. Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch maximal 0,5 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette, das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

2.3 Fällt das Gelände weniger als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Erdgeschoß und DG oder EG + 1. OG zu errichten.

2.3.1 Bauweise: EG + DG

Satteldach, Dachneigung 28 bis 35 °, Dachgauben unzulässig, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock 1,20 m, ausnahmsweise 1,40 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestockes (der Kniestock bemisst sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette), das Verhältnis von Länge zur Breite des Hauses darf 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

2.3.2 Bauweise: EG + OG

Satteldach, Dachneigung 25 - 30°, Dachgauben unzulässig, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch maximal 0,5 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette, das Verhältnis von Länge und Breite des Gebäudes sollte 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

- 3. Um den dörflichen Charakter, insbesondere die dort angesiedelte Landwirtschaft zu erhalten, werden pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten zugelassen.**
- 4. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen.**
- 5. Das Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.**

§ 4

Straßenverwaltung

1. Anpflanzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,5 m vom befestigten Fahrbahnrand der Straße einzuhalten.

Nach Art. 30 BayStrWG ist zu Nebenpflanzungen des Straßenkörpers nur der Träger der Straßenbaulast befugt.

Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Stadt im Einzelfall.

2. Entwässerung der Bauflächen

Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf den Straßengrund abgeleitet werden.

3. Straßenentwässerung

Der Abfluß des Straßenoberflächenwassers darf nicht behindert werden.

Eine eventuell erforderliche Änderung oder Erweiterung der Straßenentwässerungsanlagen (größerer Hochwasserschutz für die Bauflächen, Verrohrung von offenen Gerinnen, sammeln von breitflächig ablaufendem Oberflächenwasser in Mulden oder Rohrleitungen etc.) ist mit der Stadt und dem Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig abzustimmen.

§ 5

Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

1. In Anlehnung an das Versorgungskonzept des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe kann der Anschluß an die zentrale Wasserversorgung erfolgen.
2. Vor Baubeginn ist Einsicht in die Bestandspläne der Thüga AG, 94099 Roththalmünster, zu halten

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Pocking, 01. Juli 1997
Stadt Pocking



Jakob
Jakob
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgemacht durch

Pocking, den 01. Juli 1997

Anschlag an der Amtstafel

am 01. Juli 1997

abgenommen am 18. Juli 1997



Stadt Pocking

Jakob
Jakob
1. Bürgermeister

.....
Unterschrift

Begründung

Mit dem Erlaß der Außenbereichssatzung soll vor allem den dort ansässigen Bürgern die Möglichkeit gegeben werden, für ihre Nachkommen die erforderlichen Bauflächen zu schaffen.

In Anbetracht der Konfliktsituation „Wohnen/Landwirtschaft“ wird der Schaffung von Wohnraum der Vorrang eingeräumt. Insbesondere handelt es sich bei den beabsichtigten Bauvorhaben um Nachkommen der dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebsangehörigen, die die Änderung veranlaßt haben.

Die entsprechenden Bauflächen sind so gewählt, daß sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Insbesondere wurde auf die landwirtschaftlichen Belange Rücksicht genommen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch eigene Brunnen.

Die Abwasserbeseitigung durch Anschluß an die städtische Kanalisation.

Die Stromversorgung ist durch die Thüga AG gewährleistet.