

# Stadt Pocking



## Ortsabrundung Brunnader

Lageplan M=1:2500

Planzeichen:

----- Grundstücksgrenze

aufgestellt: Okt. 1996

geändert: Dez. 1996

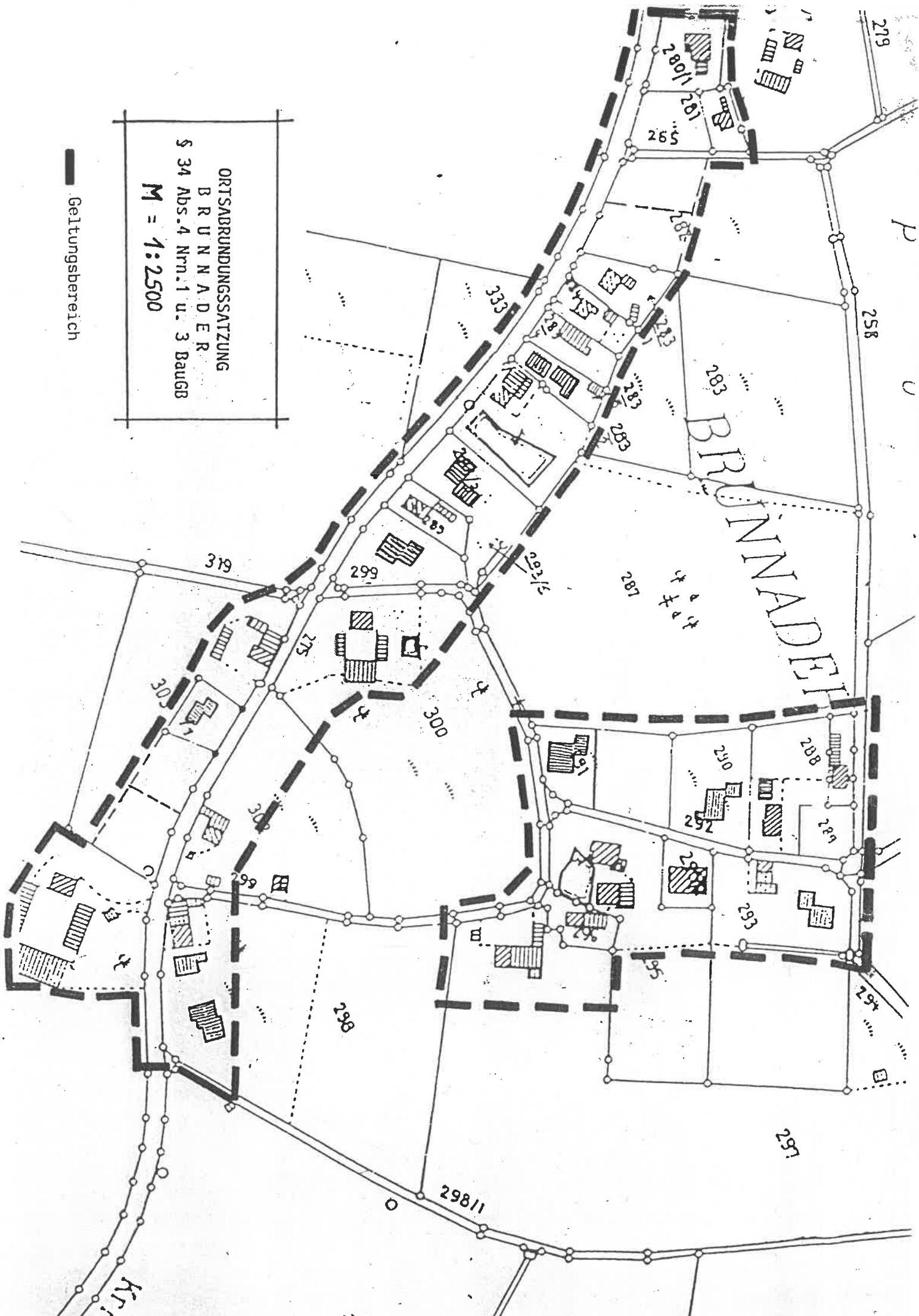
geändert: Dez. 1998

Stadt Pocking

Bauamt

I.A.

  
Krah



ORTSABRUNDUNGSSATZUNG  
 B R U N N A D E R  
 § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB  
 M = 1:2500

— Geltungsbereich

BRUNNENWEG

P U

Kri.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 u. 3 des Baugesetzbuches - BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, (BGBl. I Seite 2141) i.-v.m. Art 23 der Gemeindeordnung -GO- i.d.F. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 392), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.1997 (GVBl. S. 344) erläßt die Stadt Pocking folgende

## **Satzung**

über die Festlegung des bebauten Bereiches im Außenbereich Brunnader als im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

(1) Der nach dem Flächennutzungsplan im Außenbereich bebaute Ortsteil Brunnader wird gemäß dem im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen als im Zusammenhang bebauter Ortsteile festgelegt.

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

### **§ 2**

#### **Zulässigkeit von Bauvorhaben**

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

(2) Gemäß § 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.

## § 3

### Auflagen der Kreisstraßenverwaltung

#### 1. Anbaubeschränkungen

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraßen die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern etc. betroffen.

#### 2. Einmündungen und Keuzungen von öffentlichen Straßen

Neue Einmündungen werden nicht zugelassen.

#### 3. Privatzufahrten

Einzelne Privatzufahrten (Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Kreisstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden. Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind nur nach Absprache mit der Kreisstraßenverwaltung zur Erschließung heranzuziehen. Ggf. müssen sie gemeinsam genutzt werden.

#### 4. Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, sowie Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An der einmündenden Straße sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

-85 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße PA 65

-10 m im Zuge der einmündenden Straße

## **5. Anpflanzungen**

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,5 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße 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 Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

## **6. Entwässerung der Bauflächen**

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

## **7. Straßenentwässerung**

Der Abfluß des Straßenoberflächenwassers der Kreisstraße 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 Kreisstraßenverwaltung und dem Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig abzustimmen.

### **§ 4**

#### **Immissionsschutz**

Aus Lärmschutzgründen ist zur Kreisstraße PA 65 (Mittellinie) ein baulicher Abstand von 20 m erforderlich.

### **§ 5**

#### **Wasserwirtschaft**

Bis zur Verwirklichung einer zentralen Versorgung ist die Bebaubarkeit von Einzelgrundstücken im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Dabei sind die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Versorgung aufzuzeigen.

### **§ 6**

#### **Stromversorgung**

Die Bauanträge der Parz. 4 und 5 sind der Thüga vorzulegen.

## § 7

### Konkurrenzregelung

Für den in § 1 festgelegten Ortsteil wird bestimmt, daß diesen Vorhaben § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, soweit sie den Darstellungen des Flächen- bzw. Landschaftsplanes widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

## § 8

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.



Pocking, 29. MRZ. 1999  
Stadt Pocking

*Jakob*  
J a k o b  
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgemacht durch

Pocking, den 29. MRZ. 1999

Anschlag an der Amtstafel

Stadt Pocking

am 29. MRZ. 1999



abgenommen am 14. APR. 1999

*Jakob*  
J a k o b  
1. Bürgermeister

.....  
Unterschrift

## **Begründung**

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

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 Brunnenanlagen.

Die Abwasserbeseitigung durch Anschluß an die städtische Kanalisation.

Die Stromversorgung ist durch die Thüga AG gewährleistet.

In Brunnader sind derzeit ca. 100 Bürger ansässig. Mit der geplanten Satzung ist mit einer Zunahme von ca. 20 - 30 Bürgern zu rechnen.

Der Charakter des Ortsteiles ist damit nicht gefährdet.