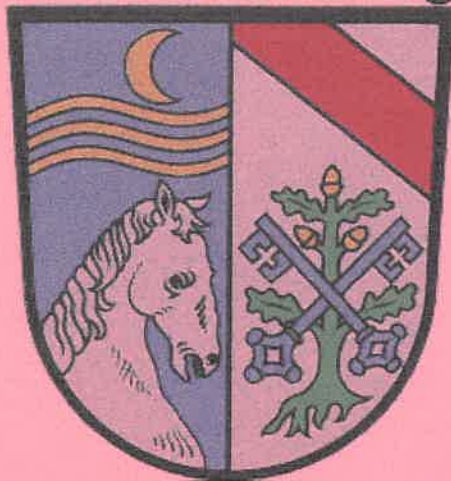


Ortsabrundungssatzung Rottau

Stadt Pocking



Inhalt:

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB mit

- Textliche Festsetzungen
- Lageplan M = 1: 5000
- Lageplan M = 1:1000

Pocking, im Januar 2000

Geändert: Mai 2000

Stadt Pocking

I.A.

Krah

Bauverwaltung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 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 Rottau als im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der nach dem Flächennutzungsplan im Außenbereich bebaute Ortsteil Rottau wird gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen als im Zusammenhang bebauter Ortsteile festgelegt.
- (2) Der Lageplan M 1:1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 29 – 34 BauGB.
- (2) Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB werden folgende ergänzende Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen:
 1. Maß der baulichen Nutzung
 - E +1 max. zulässig 2 Vollgeschosse
 - GRZ 0,3
 - GFZ 0,6
 - Wandhöhe 6,50 m ab OK Straße bis OK Pfette

§ 3 Bauweise

(1) Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

(2) Bauweise EG +DG

Satteldach, Dachneigung 28 –35°, Dachgauben zulässig ab mindestens 30° Dachneigung. Die max. Vorderfläche jeder Gaube darf 1,5 m² betragen. Der Abstand vom Ortgang und untereinander muss mind. 2,5 m betragen. Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe max. 0,3 m, Kniestock 1,3 m, ausnahmsweise 1,5 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestockes (Kniestock = OK RD – OK Pfette). Das Verhältnis Länge zur Breite darf 4 : 3 nicht unterschreiten.

(3) Bauweise EG + OG

Satteldach, Dachneigung 25 –30°, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe max. 0,3 m, Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch max. 0,5 m von OK RD – OK Pfette.

Das Verhältnis Länge zur Breite darf 4 : 3 nicht unterschreiten.

(4) Die Gestaltung von Nebengebäuden und Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen.

(5) Um den dörflichen Charakter zu erhalten, werden pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

(6) Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

(7) Es gelten die Abstandsflächen der BayBO

§ 4 Trinkwasserversorgung

(1) Die Trinkwasserversorgung erfolgt in diesem Bereich aus privaten Wasserversorgungsanlagen. Hierbei handelt es sich um eine mittelfristige Versorgung der dort angesiedelten Bewohner.

Zur langfristigen Sicherung der Trinkwasserversorgung im Ortsteil Rottau ist, in Anlehnung an das Versorgungskonzeptes des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe, ein Anschluss an die zentrale Versorgung vorgesehen.

(2) Die Beurteilung von Einzelbauvorhaben hat gesondert zu erfolgen.

§ 5 Straßenverwaltung

(1) Anbaubeschränkungen

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Bundesstraßen B 388 und B 12 das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, zu beachten. Vom Anbauverbot sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern etc. betroffen.

(2) Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen

Die Bauflächen sind über die bestehenden Einmündungen der Gemeindestraße zum bestehenden Auf- und Abfahrtsarm der B 12 zu erschließen. Weitere Einmündungen, Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße werden nicht gestattet.

(3) Entwässerung der Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der Bundesstraße abgeleitet werden.

(4) Anpflanzungen

Bei der Anpflanzung sind zum nächstgelegenen Fahrbahnrand auf der freien Strecke der Bundesstraße folgende Mindestabstände einzuhalten, soweit Sichtdreiecke keinen größeren Abstand erfordern:

- Sträucher mit einem Stammdurchmesser bis 0,1 m mindestens 6,0 m
- Bäume mit einem Stammdurchmesser > 1 m mindestens 10,0 m
jeweils außerhalb.

§ 6 Stromversorgung

Alle Bauvorhaben im Bereich von ober- und unterirdischen Versorgungseinrichtungen der Thüga AG sind dem EVU vorzulegen.

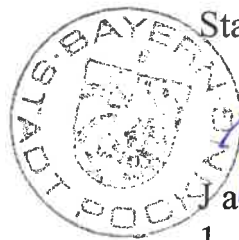
§ 7
Wasserwirtschaft

- (1) Langfristig ist ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe vorgesehen.
- (2) Im Planbereich sollen bei Neubauten wassersparende Technologien verwendet werden.
- (3) Der Planbereich ist an die städtische Entwässerungseinrichtung anzuschließen. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- (4) Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Insbesondere sind Grundstückszufahrten, Parkplätze od. Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen oder Pflaster mit breiten Fugen zu errichten.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Pocking, 15.11.2000
Stadt Pocking



Jakob
Jakob
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgemacht durch
Anschlag an der Amtstafel
am: 15.11.2000

abgenommen am 30.11.2000

.....
(Unterschrift)

Pocking, den 15.11.2000
Stadt Pocking



Jakob
Jakob
1. Bürgermeister

Begründung

Der Ortsteil Rottau ist in den letzten Jahren durch vermehrte Bautätigkeit zu einer Größe gewachsen, die diese Bezeichnung auch rechtfertigt. Insbesondere wird der Eindruck einer in sich geschlossenen Bebauung vermittelt.

Mit in den Geltungsbereich wurde die Satzung Rottau vom 19.04.1999 aufgenommen. Somit ist gewährleistet dass eine einheitliche rechtliche Grundlage gegeben ist.

Außerdem wird im Geltungsbereich ein Museum für Fahrzeuge, Wehrtechnik und Zeitgeschichte betrieben. Mit der Festlegung des Satzungsbereiches soll dem Betreiber die Möglichkeit gegeben werden, sein Museum entsprechend zu erweitern.

Der allgemeine Charakter des Dorfgebietes wird mit der Erweiterung des Museums nicht beeinträchtigt.