

A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) hat der Markt Hutthurm folgende Satzung erlassen:

Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Lenzingerberg“

§ 1

Geltungsbereich

Für Lenzingerberg in der Gemarkung München wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eine Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung erlassen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 mit Stand vom 19.02.2008 (Anlage 1).

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Die Ausweisung einer Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für Lenzingerberg erfolgt als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.

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

Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Textliche Festsetzungen

(Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4. BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung:
maximal 2 Vollgeschosse

Baugestaltung:

Fällt das Gelände mehr als 1.5 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.

Bauweise:

- Zulässige Wandhöhe max. 7,0 m;

Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.

- Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,2 : 1 nicht unterschreiten

- Dachform: Satteldach, Pultdach

Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes

- Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von mindestens 30 Grad des Hauptdaches, jedoch maximal 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von maximal 2 m² Ansichtsfläche.

Abstand der Dachgauben vom Ortgang mindestens 2,0 m.

- Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m sind unzulässig

Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen sind nicht zulässig.

Entwässerung:

Die privaten Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche, sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder durch offenfugige Pflasterung zugunsten der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser zu befestigen.

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen darf nicht zentral gesammelt werden sondern soll über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind zum Schutz der Unterlieger Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden.

2. Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs und Grünordnung:

Es sind nur einheimische standortgerechte Bäume ergänzt durch Arten der Obstgehölze zulässig. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabensträger auf dessen Kosten durchzuführen (BauGB § 135a, Absatz 1).

Ausgleichsflächenbedarf

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1317

1.140 m² * 0,3 = 342 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1582 Süd

1.180 m² * 0,2 = 236 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1582 Nord

780 m² * 0,2 = 156 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1347

1.560 m² * 0,2 = 312 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1347/1

580 m² * 0,2 = 116 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1370

2.560 m² * 0,2 = 512 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1343

1.930 m² * 0,2 = 386 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1348

2.060 m² * 0,2 = 412 m² Ausgleichsfläche

Geplante Ausgleichsflächen

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1317

Obstgarten

Hier erfolgt im Bereich zur jeweiligen Straße hin die Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Sträuchern.

Bestehende Obstbäume sind möglichst zu erhalten bzw. durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Erforderliche Obstbäume $1.140 \text{ m}^2 / 300 = 4$ Stück

Heckenfläche Norden: $88,0 \text{ m} * 3,5 \text{ m} = 308 \text{ m}^2$

4 Obstbäume á 10 m² = 40 m²

Gesamfläche Soll 342 m² Ist = 348 m²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1582 Süd
Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche
Hier erfolgt an der südöstlichen Grundstücksgrenze die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzte Hecke
Erforderliche Obstbäume $1.180 \text{ m}^2 / 300 = 4$ Stück

Heckenfläche Norden:	67,0 m * 3,0 m	=	201 m ²
<u>4 Obstbäume á 10 m²</u>		=	<u>40 m²</u>
Gesamtfläche	Soll 236 m ²	Ist =	241 m ²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1582 Nord
Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche
Hier erfolgt an der südöstlichen Grundstücksgrenze die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzte Hecke
Erforderliche Obstbäume $780 \text{ m}^2 / 300 = 4$ Stück

Heckenfläche Norden:	42,0 m * 3,0 m	=	126 m ²
<u>3 Obstbäume á 10 m²</u>		=	<u>30 m²</u>
Gesamtfläche	Soll 156 m ²	Ist =	156 m ²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1347
Rasenfläche
Hier erfolgt an der umlaufenden Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzte Hecke. Bestehende Obstbäume sind möglichst zu erhalten bzw. durch eine Neupflanzung zu ersetzen.
Erforderliche Obstbäume $1.560 \text{ m}^2 / 300 = 5$ Stück

Heckenfläche Norden:	43,0 m * 3,0 m	=	129 m ²
Heckenfläche Westen:	45,0 m * 3,0 m	=	135 m ²
<u>5 Obstbäume á 10 m²</u>		=	<u>50 m²</u>
Gesamtfläche	Soll 312 m ²	Ist =	314 m ²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1347/ 1
Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche
Hier erfolgt an der umlaufenden Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzte Hecke. Bestehende Obstbäume sind möglichst zu erhalten bzw. durch eine Neupflanzung zu ersetzen.
Erforderliche Obstbäume $580 \text{ m}^2 / 300 = 2$ Stück

Heckenfläche Nordwesten:	33,0 m * 3,0 m	=	99 m ²
<u>2 Obstbäume á 10 m²</u>		=	<u>20 m²</u>
Gesamtfläche	Soll 116 m ²	Ist =	119 m ²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1370

Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche

Hier erfolgt an der umlaufenden Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzte Hecke. Bestehende Obstbäume sind möglichst zu erhalten bzw. durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Erforderliche Obstbäume $2.560 \text{ m}^2 / 300 = 9$ Stück			
Heckenfläche Westen:	40,0 m * 4,0 m	=	160 m ²
Heckenfläche Süden:	33,0 m * 3,0 m	=	99 m ²
Heckenfläche Westen:	22,0 m * 3,0 m	=	66 m ²
Heckenfläche Süden:	38,0 m * 3,0 m	=	114 m ²
<u>9 Obstbäume á 10 m²</u>		=	<u>90 m²</u>
Gesamtfläche	Soll 512 m ²	Ist =	529 m ²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1343

Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche

Hier erfolgt an der westlichen Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzte Hecke. Bestehende Bäume sind möglichst zu erhalten bzw. durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Erforderliche Obstbäume $1.930 \text{ m}^2 / 300 = 7$ Stück			
Heckenfläche Westen:	115,0 m * 3,0 m	=	345 m ²
<u>7 Obstbäume á 10 m²</u>		=	<u>70 m²</u>
Gesamtfläche	Soll 412 m ²	Ist =	415 m ²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H. Für diesen Bereich erfolgte aber bereits gemäß Bescheid vom 16.01.2007, Az: 20061734 zum Bauantrag auf Aufschüttung zur Errichtung von PKW-Stellflächen bereits die Auflage zur Ersatzpflanzung für die beseitigte Hecke. Außerdem sind gemäß Bescheid die entstehenden Böschungen zu bepflanzen.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1348

Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche bzw. bereits als Stellplätze für PKWs genutzt.

Hier erfolgt an der östlichen Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzte Hecke. Bestehende Bäume sind möglichst zu erhalten bzw. durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Erforderliche Obstbäume $2.060 \text{ m}^2 / 300 = 7$ Stück			
Heckenfläche Osten:	110,0 m * 3,0 m	=	330 m ²
<u>7 Obstbäume á 10 m²</u>		=	<u>70 m²</u>
Gesamtfläche	Soll 386 m ²	Ist =	400 m ²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

§ 4
Inkrafttreten

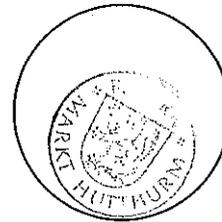
Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Hutthurm

Hutthurm, ...*30.06.2008*....

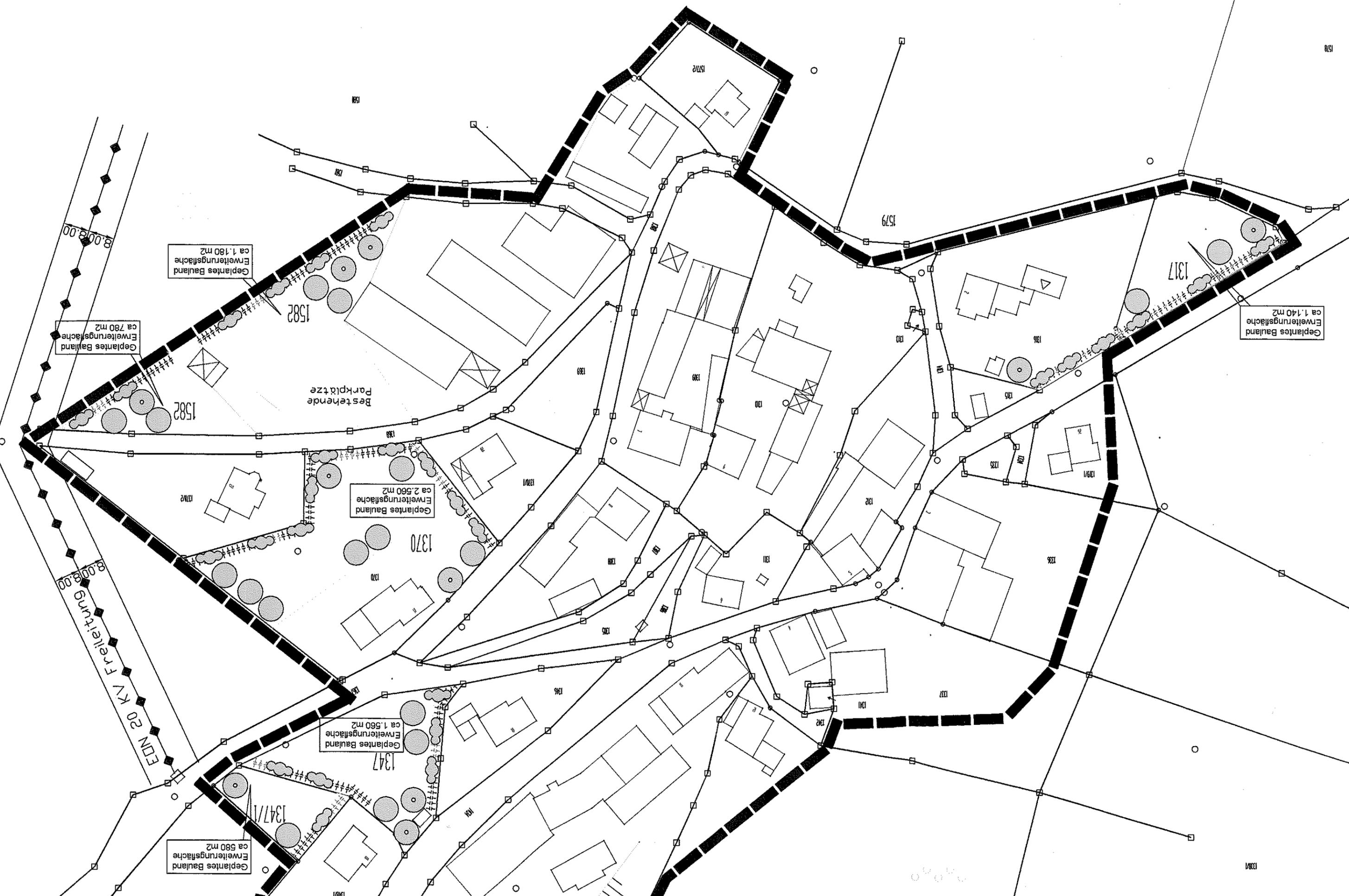


Hermann Baumann, 1. Bürgermeister



Siegel

A = 6,16 ha



Gepantes Bauiland
Erweiterungsfäche
ca 1.180 m²

Gepantes Bauiland
Erweiterungsfäche
ca 780 m²

Bestehende
Parkplätze

Gepantes Bauiland
Erweiterungsfäche
ca 2.560 m²

Gepantes Bauiland
Erweiterungsfäche
ca 1.560 m²

Gepantes Bauiland
Erweiterungsfäche
ca 580 m²

Gepantes Bauiland
Erweiterungsfäche
ca 1.140 m²

EDN 20 KV Freileitung

EDN 20 KV Freileitung



chen

urstücksgrenzen

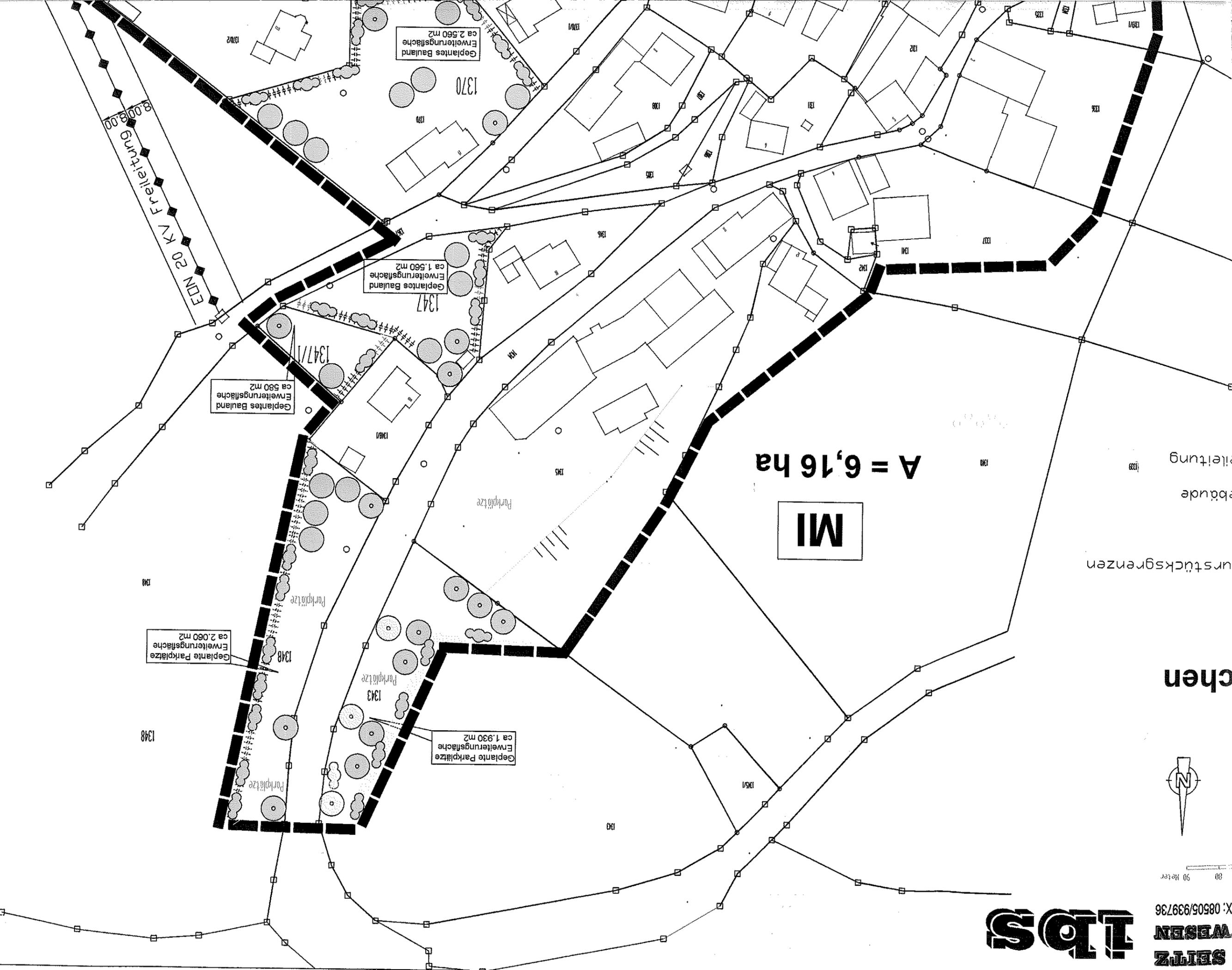
ebäude

ileitung

IBS

A = 6,16 ha

MI



Der Markt H
vom 19.02.200

LANDKR

GEMAR

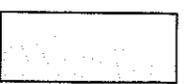
MARKT

Stand 24

"LENZIN

Entwick

Lagepla



Planlic