

Ortsabrundungssatzung Tettenweis Südost

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde Tettenweis folgende

Satzung

§ 1

Die Grenzen des Geltungsbereichs im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten südöstlichen Ortsteil von Tettenweis im Bereich zwischen Bergstraße/Hauptstraße/Östererweg werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Lageplan i.M. 1:1000 vom 15.03.2010, erstellt von der Gemeinde Tettenweis, ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Begründung ist dieser Satzung als Anlage 1 beigefügt und ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

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

§ 3

Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung:

Mischgebiet (§6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung:

Geschossflächenzahl: GFZ max. 0,80

Grundflächenzahl: GRZ max. 0,40

Vollgeschosse: max. 2

3. Bauweise:

3.1. offene Bauweise

3.1.1. zulässig: Einzel- und Doppelhäuser
mit max. 2 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude

4. Gestaltung der baulichen Anlagen:

- 4.1. zulässige Wandhöhe: max. 6,80 m
Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).
- 4.2. Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
- 4.3. Dachneigung: 15° – 35°
- 4.4. Dachüberstände: Traufüberstand: mind. 0,60 m
Ortgangüberstand: mind. 0,60 m
- 4.5. Dacheindeckung: Ziegel, Blech, Trapezblech

5. Garagen und Nebengebäude:

- 5.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

6. Verkehrsflächen und Erschließung:

6.1. Abstand zur Staatsstraße:

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2117 ist folgender Abstand einzuhalten:

bis zu den Gebäuden: 3 m
bis zu den Stellplätzen: 3 m

6.2. Privatzufahrten:

Die geplanten Bauvorhaben sind über die bestehenden Privatzufahrten bzw. öffentlichen Gemeindestraßen (Fl.Nr. 155 u. 165) zu erschließen.
Weitere Zufahrten zur Staatsstraße werden nicht gestattet.

6.3. Sichtdreiecke:

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.
Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf vorberechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

70 m in Richtung Tettenham im Zuge der Staatsstraße
3 m im Zuge der bestehenden Privatzufahrten
10 m im Zuge der Gemeindestraße (Fl.Nr. 155)
gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

7. Wasserversorgung:

Neubauvorhaben sind an das Leitungsnetz der „Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe“ anzuschließen.

8. Abwasserentsorgung:

Neubauvorhaben mit Abwasseranfall im Geltungsbereich der Satzung sind an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind, soweit nicht bestehend, bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben von den jeweiligen privaten Bauherren zu erstellen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

§ 4

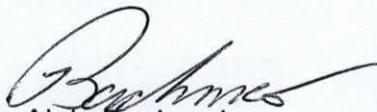
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

1. Zum Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft sind die durch die Baumaßnahme versiegelten Flächen auf Fl.Nr. 160 im Bereich der einbezogenen Außenbereichsflächen mit ca. 30% der überbauten Fläche in Form einer Streuobstwiese oder einer vergleichbaren Maßnahme des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.
2. Auf Fl. Nr. 160 ist im Süden der Lagerhalle ein Gürtel aus mind. 3 Obstbäumen oder aus frei wachsenden Hecken als Ortsrandeingrünung anzulegen.
3. In den Baulücken am Ortsrand innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung ist zum Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft (Überbauung von Grundflächen) eine Ortsrandeingrünung aus Obstbaumhochstämmen oder aus frei wachsenden Hecken anzulegen.
4. Alle Maßnahmen Pkt. 1 – 4 sind von den jeweiligen Bauherren zu übernehmen.

§ 5

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tettenweis, den 27.04.2010
Gemeinde Tettenweis



Alois Bachmeier
1. Bürgermeister



)

)

)

)