

## **Innenbereichssatzung Nr. 5 – „Seibersdorf Nord“**

### **für den Ortsteil - Seibersdorf des Marktes Hohenwart**

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der GO, des Art. 91 der BayBO, der BauNVO und der PlanzV in den zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, folgende Satzung mit zugehöriger Begründung.

### **§ 1**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M = 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Zur Abrundung des Innenbereichs im Gemeindeteil Seibersdorf wird das Grundstück Fl.Nr. 30 der Gemarkung Seibersdorf in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Lageplan vom 01.03.2004 und die Zeichenerklärung (Anlage 1) sind Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

Für die künftige bauliche Nutzung der im abgerundeten Bereich liegenden Grundstücke werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen:

1. Zulässig sind Einzelhäuser - maximal E + D (keine Doppelhäuser oder Hausgruppen) - mit 1 Wohneinheit. Dachgeschoßausbau ist zulässig.

Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,3; GFZ = 0,4.

Bauweise: offen

Grenzgaragen sind zulässig.

2. Die Dachneigung beträgt 37° bis 45°. Die maximale Kniestockhöhe beträgt 0,50 m, gemessen von OK Erdgeschoßdecke bis UK Pfette.

Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln zu decken. Dachform: Satteldach

Einzelne Satteldachgauben sind mit einer Breite von 1,50 m zulässig.

3. Die sichtbare Sockelhöhe (gemessen von OK natürlichem Gelände bis OK Rohfußboden im EG) wird mit max. 0,50 m festgelegt.

4. Die im Plan eingetragene (private) Grünfläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (2 x v, STU 10-12 cm) und Laubsträuchern (2 x v, 60 - 100 cm hoch) zu bepflanzen. Die geplante Bepflanzung ist in einem Pflanzplan als Teil des Bauantrages darzustellen. Ergänzend wird festgestellt, dass ein Teil (Ranken) dieser festgesetzten Grünfläche schon in Form einer Böschung besteht. Zur Sicherung dieser Hecke als Lebensraum für die Tierwelt, ist eine mögliche Einzäunung des Grundstücks so zu führen, dass die Hecke weiterhin in der freien Landschaft verbleibt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Obstgehölze dienen als Ausgleich für den Eingriff und zur Eingrünung des Gebäudes in die Landschaft. Auch diese sind bei Einreichung eines Bauantrages in einem Pflanzplan darzustellen. Die Pflanzung immergrüner Hecken ist nicht zulässig.

5. Der Mindestabstand vom Rand der befestigten Fahrbahn für den am weitesten gegen die Ortsstraße vorspringenden Bauteil muß 5,0 m betragen.
6. Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfriedungen.
7. Die Gesamthöhe der Einfriedungen, an der Straße gemessen darf 1,00 m nicht übersteigen.
8. Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
9. Eventuell vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorfluttauglich zu machen.
10. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 "Erhaltung der Verickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.
11. Das Bauvohaben ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Mit der Herstellung des öffentlichen Kanals ist bis Ende 2005 zu rechnen.
12. Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Hierzu ist zu prüfen, ob ausreichend sickerfähiger Untergrund ansteht. Für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadloße Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die hierzu eingeführten Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten. Weiterhin ist das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Januar 2002) zu berücksichtigen.  
Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung ist das Merkblatt ATV-DVGW-M 153 (Handlungsempfehlungen für den Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt ATV-DVGW-A 138 zu berücksichtigen.  
Sollte eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich sein, ist zu prüfen, ob ein ausreichend aufnahmefähiges oberirdisches Gewässer vorhanden ist, in das anfallendes Niederschlagswasser eingeleitet werden kann. Für den Fall dass nicht versickert werden kann, kann das anfallende Niederschlagswasser über den Oberflächenkanal in den Seibersdorfer Graben abgeleitet werden.
13. Das Bauvorhaben ist an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

### § 3

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hohenwart, 20.09.2004



Russer  
1. Bürgermeister



Markt Hohenwart  
Marktplatz 1

86558 Hohenwart

### **Innenbereichssatzung Nr. 5 – „Seibersdorf Nord“**

für den **Ortsteil Seibersdorf** des Marktes Hohenwart

#### **Begründung:**

Das zur Abrundung vorgesehene Gebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan für den Markt Hohenwart als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Grundstücke liegen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Abrundungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend § 34 Abs. 4 BauGB vereinbar. Die Satzung wird erlassen, damit eine geordnete Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 30 gewährleistet und eine Ausdehnung der Bebauung nach Norden und Westen verhindert wird.

Hohenwart, 20.09.2004



Russer  
1. Bürgermeister

## Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat des Marktes Hohenwart hat in seiner Sitzung am 15.04.2002 die Aufstellung der Innenbereichssatzung – Nr. 5 "Seibersdorf-Nord" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 09.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht.



Hohenwart, 23.09.2004

Russer  
1. Bürgermeister

Der Entwurf der Innenbereichssatzung – Nr. 5 "Seibersdorf-Nord" in der Fassung vom 30.04.2004 wurde gemäß § 34 Abs. 5 BauGB in der Zeit vom 16.06.2004 bis 19.07.2004 öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit wurde auch den von der Satzung berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.



Hohenwart, 23.09.2004

Russer  
1. Bürgermeister

Der Markt Hohenwart hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 20.09.2004 die Innenbereichssatzung – Nr. 5 "Seibersdorf-Nord" in der Fassung vom 20.09.2004 als Satzung beschlossen.



Hohenwart, 23.09.2004

Russer  
1. Bürgermeister

Die Innenbereichssatzung – Nr. 5 "Seibersdorf-Nord" wurde dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm am 14.10.2004 gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V. mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.

Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat die Satzung mit Schreiben vom 06.12.2004 genehmigt.



Pfaffenhofen

Magdalena Maier  
Abteilungsleiterin

Die Genehmigung der Satzung nach § 6 BauGB für die Innenbereichssatzung – Nr. 5 "Seibersdorf-Nord" wurde am 17.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Innenbereichssatzung – Nr. 5 "Seibersdorf-Nord" wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Markes Hohenwart, Zi.Nr. 14 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt der Innenbereichssatzung wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Die Innenbereichssatzung – Nr. 5 "Seibersdorf-Nord" ist damit rechtsverbindlich.



Hohenwart, 17.12.2004

Russer  
1. Bürgermeister