

Markt Hohenwart
Marktplatz 1, 86558 Hohenwart
Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

Innenbereichssatzung Nr. 6 **„Freinhausen-Adelshausener Straße“**

für den Gemeindeteil Freinhausen
des Marktes Hohenwart

Satzung

Der Markt Hohenwart erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches - BauGB- i.V.m. dem Art. 23 GO, dem Art. 91 BayBO, der BauNVO und der PlanzV in den zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassungen, 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 Freinhausen wird eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1231 der Gemarkung Freinhausen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Lageplan i.d.F. vom 07.01.2004, geändert am 01.06.2004 ist 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 = 0,4; GFZ = max. 0,55.

Bauweise: offen
Grenzgaragen sind zulässig.

2. Die Dachneigung beträgt 38° 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. Dacheinschnitte in Form von Dachterrassen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) sind auf 1/3 der Gebäudelänge je Dachseite zu begrenzen. Zwerchgiebel sind zulässig.

3. Die Baukörper müssen rechteckig in Erscheinung treten. Das Verhältnis der Gebäudebreite zur Gebäudelänge wird mit 1:1,2 festgelegt. Fassadenvor- und Rücksprünge sind auf 1/3 der jeweiligen Gebäudefront zu begrenzen. Die Fassaden der Gebäude sind mit einem hellen bzw. weißen Anstrich zu versehen.
4. Die sichtbare Sockelhöhe (gemessen von OK natürlichem Gelände bis OK Rohfußboden im EG) wird mit max. 0,50 m festgelegt. Stützmauern sind grundsätzlich nicht zulässig. Lediglich im Bereich der Garagen-Zufahrten können Stützmauern angelegt werden. Diese haben sich an den natürlichen Geländeverlauf anzugleichen.
5. Die im Plan eingetragene (private) Grünfläche dient der Ortsrandeingußung und ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Zusätzlich zum Grünstreifen ist auf den Grundstücken je 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger (heimischer) Laubbaum zu pflanzen. Der vorhandene Geländesprung zur freien Landschaft hin in Form eines Ranken ist zu erhalten. Die geplante Bepflanzung ist in einem Pflanzplan als Teil des Bauantrages darzustellen.
6. Der Mindestabstand vom Rand der befestigten Fahrbahn für den am weitesten gegen die Ortsstraße vorspringenden Bauteil muss 3,0 Meter betragen.
7. Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfriedungen.
8. Die Gesamthöhe der Einfriedungen, an der Straße gemessen, darf 1,00 Meter nicht überschreiten. Entlang der Straße sind nur senkrechte Holz- und Metallstabzäune zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind nur Maschendrahtzäune mit 1,00 Metern Höhe zulässig.
9. Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
10. Eventuell vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorfluttaußig zu machen.
11. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl. Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.
12. Das Bauvorhaben ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Niederschlagswasser ist zu versickern. Hierzu ist zu prüfen, ob

ausreichendsickerfähiger Untergrund ansteht. Bei sickerfähigem Untergrund ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 mit den dazu eingeführten Technischen Regeln (TRENGW) zu beachten.

-Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

-Sollte eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse oder der Grundwasserflurabstände nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser in ein ausreichend aufnahmefähiges oberirdisches Gewässer erlaubnisfrei eingeleitet werden, wenn die hierzu eingeführten Technischen Richtlinien (TRENOG) beachtet werden.

-Ist die TRENOG nicht anwendbar, so ist für die Einleitung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

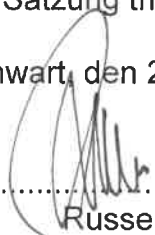
-Steht auch kein geeignetes Gewässer zur Verfügung, in das eingeleitet werden kann, so ist das anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation des Marktes Hohenwart einzuleiten. Möglicherweise erforderliche Regenrückhaltemaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken sind mit dem Markt Hohenwart abzustimmen.

13. Das Bauvorhaben ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

§ 3

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hohenwart, den 20.09.2004


.....
Russer

1. Bürgermeister

Markt Hohenwart
Marktplatz 1
86558 Hohenwart

Innenbereichssatzung Nr. 6 „Freinhausen-Adelshausener Straße“

für den **Gemeindeteil Freinhausen**, des Marktes Hohenwart

Begründung:

Das zur Abrundung vorgesehene Gebiet bzw. Grundstück ist im gültigen Flächennutzungsplan für den Markt Hohenwart als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Grundstück liegt im baulichen 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. 1231 gewährleistet wird und eine Ausdehnung der Bebauung nach Norden und Westen verhindert wird.

Hohenwart, 01.06.2004



Russer

1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat des Marktes Hohenwart hat in seiner Sitzung am 14.06.2004 die Aufstellung der Innenbereichssatzung – Nr. 6 "Freinhausen-Adelshausener Straße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.



86558 Hohenwart, 23.09.2004

Russer
1. Bürgermeister

Der Entwurf der Innenbereichssatzung – Nr. 6 "Freinhausen-Adelshausener Straße" in der Fassung vom 01.06.2004 wurde gemäß § 34 Abs. 5 BauGB in der Zeit vom 28.07.2004 bis 30.08.2004 öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit wurde auch den von der Satzung berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.



86558 Hohenwart, 23.09.2004

Russer
1. Bürgermeister

Der Markt Hohenwart hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 20.09.2004 die Innenbereichssatzung – Nr. 6 "Freinhausen-Adelshausener Straße" in der Fassung vom 01.06.2004 als Satzung beschlossen.



86558 Hohenwart, 23.09.2004

Russer
1. Bürgermeister

Die Innenbereichssatzung – Nr. 6 "Freinhausen-Adelshausener Straße" wurde dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm am 23.09.2004 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.



85276 Pfaffenhofen,

Magdalena Maier
Abteilungsleiterin

Die Genehmigung der Satzung nach § 6 BauGB für die Innenbereichssatzung – Nr. 6 "Freinhausen-Adelshausener Straße" wurde am 17.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

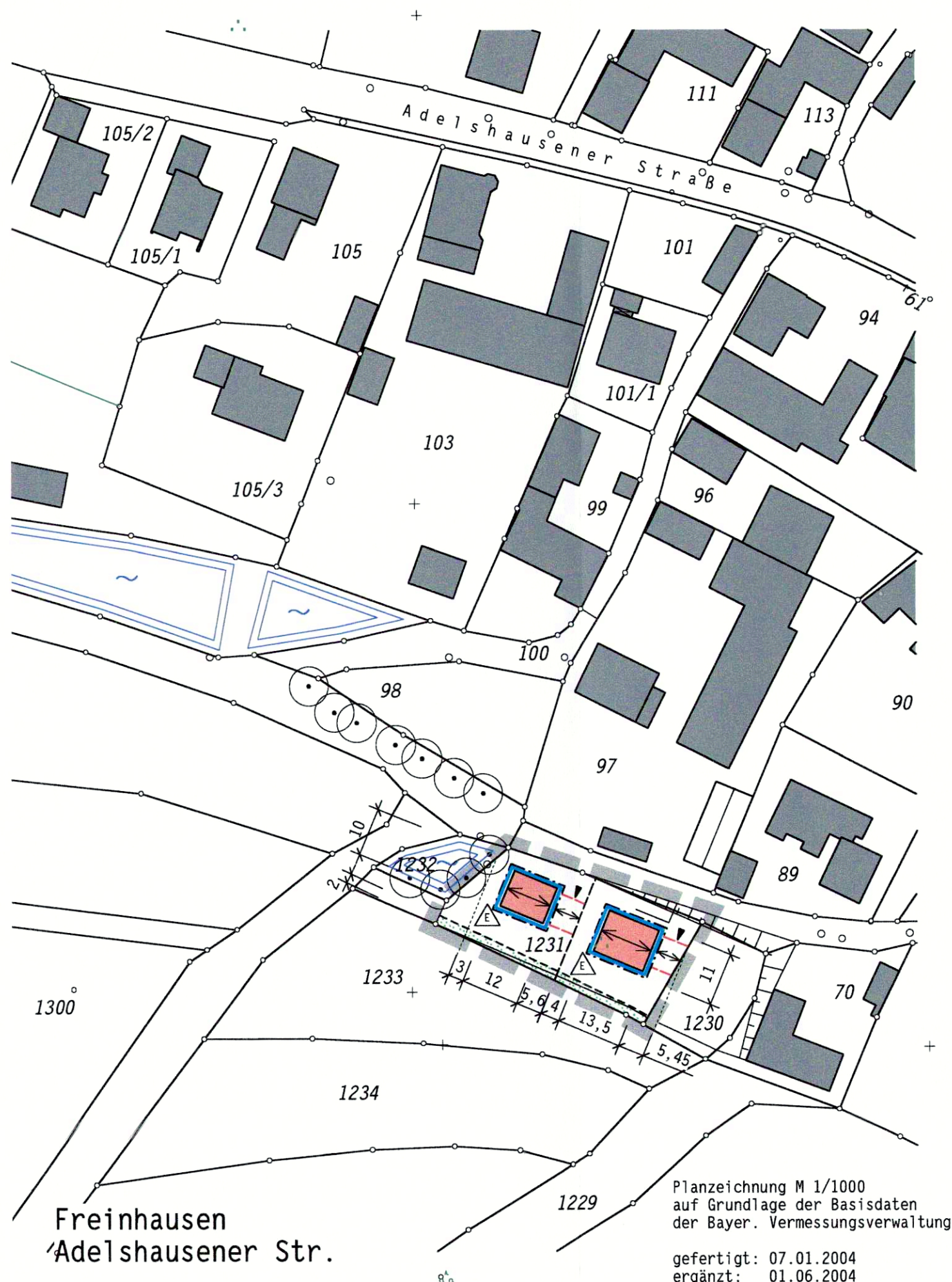
Die Innenbereichssatzung – Nr. 6 "Freinhausen-Adelshausener Straße" wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Hohenwart, Zi.Nr. 14 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt der Innenbereichssatzung wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Die Innenbereichssatzung – Nr. 6 "Freinhausen-Adelshausener Straße" ist damit rechtsverbindlich.



86558 Hohenwart, 06.12.2004

Russer
1. Bürgermeister



Markt Hohenwart
Innenbereichssatzung Nr. 6

"Freinhausen – Adelshausener Straße"



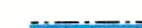
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

E+D

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 1 Vollgeschoß,
das Dachgeschoß darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen
ein Vollgeschoß i. S. der BayBO werden

GRZ 0,40

zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück,
nach Maßgabe des § 19 BauNVO.
Die Geschoßflächenzahl GFZ darf max. 0,55 betragen.



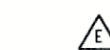
Baugrenze



vorgeschlagene Grundstücksteilung



Umgrenzung von Flächen für Garagen



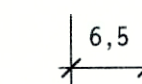
nur Einzelhaus mit einer Wohneinheit,
Dachgeschoßausbau ist zulässig;



festgesetzte Firstrichtung; es sind nur
symmetrische Satteldächer zulässig



private Grünfläche:
Ortsrandeingrünung gem. textl. Festsetzung



Verbindliches Maß; Maßzahl in Metern
z.B. 6,5 Meter



Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen des
Vermessungsamtes

1231

Flurstücknummer z.B. 1231



bestehende bauliche Anlagen



vorgeschlagene Gebäudeform