

Abrundungsplan - Bottinger Str. – Hirtengasse - OT Holzhausen Neufassung

Inhalt:

1. Satzung
2. Begründung
3. Zeichnerischer Teil

Satzung

Zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles March-Holzhausen

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung der Substanz und Struktur des Satzungsgebietes, das von städtebaulicher Bedeutung ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde March am **19.10.98** aufgrund des § 34 Abs. 4 (Nr. 1 + 3) des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 74 Landesbauordnung (LBO) / Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) und § 4 der Gemeindeordnung folgende Abrundungssatzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das Gebiet innerhalb der in dem beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1:1000 v. **09.07.1998** eingezeichneten Grenzen. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im Abrundungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO ausgenommen Abs. 2 Nr. 6 - 9 (Nr. 6 sonstige Gewerbebetriebe, Nr. 7 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Nr. 8 Gartenbaubetriebe u. Nr. 9 Tankstellen) sowie Abs. 3 (Vergnügungsstätten).

Maß der baulichen Nutzung

1. Zahl der zulässigen Vollgeschosse: $II = I + I_{DG}$ (Dachgeschoß)
2. Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
3. Mindestgrundstücksbreiten

Für die Bebauung mit Doppelwohnhäuser wird eine Mindestgrundstücksbreite von 10 m festgesetzt.

4. Höhe der baulichen Anlagen,
a) Firsthöhe (FH): 10,00 m jeweils über Straßenoberkante
b) Traufhöhe (TH): 4,70 m jeweils über Straßenoberkante
c) Sockelhöhe (SH): max. 1,00 m.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade bei der Traufhöhe zwischen der Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Aussenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut und bei der Firsthöhe zwischen der Straßenoberkante bis Oberkante First.

Hinweis:

Diese Höhe ist im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Zur Festlegung kann verlangt werden, daß in den Bauvorlagen mindestens zwei entlang der Gebäudeaußenseite aufgenommene amtliche Gebäudeschnitte sowie eine Straßenabwicklung mit Darstellung der umliegenden Gebäude beizufügen ist.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

1. Offene Bauweise, eingeschränkt auf "nur Einzelhäuser". Ausnahmeweise können Doppelhäuser zugelassen werden.
(sh. Maß der baulichen Nutzung und Begründung Ziffer 3)

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan v. 09.07.1998 festgesetzt.

3. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen - Bereich außerhalb der Baugrenzen zur freien Landschaft - sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und sonstige Anlagen (§ 12, 14 + 15 BauNVO) unzulässig. Diese Flächen sind als Grünanlagen zu gestalten und zu unterhalten.

Anzahl der Wohnungen

Maximale Zahl der Wohnungen je Gebäude ist auf zwei festgesetzt.

Pflanzgebot

Am Rande des Baugebietes zur freien Landschaft müssen heimische Hecken und Sträucher gepflanzt werden.

§ 3

Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Abrundungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Dachgestaltung

Die Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit Dachüberstand mit einer Neigung von mindestens 40⁰ und höchstens 45⁰ in roter oder rotbrauner Ziegeleindeckung auszubilden. Für untergeordnete Nebengebäude sind Ausnahmen zulässig.

Dachaufbauten sind bis maximal 50 % der Trauflänge zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muß mindestens 2 m betragen. Von Traufe und First sind Dachaufbauten deutlich abzurücken.

Die Firstrichtung der Hauptgebäude verläuft parallel zur Erschließungsstraße.

2. Fassadengestaltung

Für Wandanstriche sind gebrochene oder Erdfarbtöne zu wählen. Grelle Farbtöne sowie Verkleidungen aus Kunststoff und Metall sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der befestigten Flächen

Stellplatz-, Stauraum-, Zufahrts- und Zugangsflächen sind mit wasserdurchlässigem Material (z. B. großfugiges Pflaster, Rasengittersteine) herzustellen. Diese Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

4. Werbeanlagen

Bauliche und sonstige Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind unzulässig.

5. Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern) sind nicht zulässig. Soweit die Nachbargrundstücke bereits eingezäunt sind, ist die Einfriedung mit diesen Materialien und Form abzustimmen. Gestattet sind Sockel bis zu 30 cm Höhe aus Naturstein oder Einfassungsplatten aus Beton mit einer Heckenhinterpflanzung.

6. Stellplatzzahl

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ergibt sich bei der Berechnung der Stellplatzzahl eine Bruchstelle, so ist diese auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

March, den 20.10.98

Hügele, Bürgermeister



Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde übereinstimmt.

Ausgefertigt, den 21.10.98

Der Bürgermeister

Bekanntgemacht gem. § 10 BauGB
in der Fassung vom 25.08.97
am: 30.10.98

Der Bürgermeister



Abrundungssatzung OT Holzhausen -Bottingerstraße-Hirtengasse-

Begründung

I. Planungsabsichten

Das Baugebiet Hirtengasse Haus Nr. 1 - 7 und Bottinger Str. ab Haus Nr. 2 nordwestlich (rechte Straßenseite) bis zum Ortsende ist derzeit überwiegend mit Wohngebäuden entlang dieser Straßen baulich genutzt. Im rückwärtigen Bereich stehen vorwiegend Ökonomiegebäude und sonstige Nebengebäude, teilweise ist bereits eine zusätzliche Wohnbebauung in sogenannter zweiter Reihe vorhanden bzw. geplant; weitere werden folgen. Um den ungeordneten Ortsrand in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht aufzuwerten, verbunden mit dem Ziel der klaren Abgrenzung zwischen Außen- und Innenbereich, ist es im Interesse der Gemeinde March, durch den Erlass einer Abrundungssatzung die hierzu notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Diese planungsrechtliche Vorgabe verhindert eine eventuell nicht gewollte Entwicklung.

Die bisherigen Nutzungen sind gemischt und weisen eine noch dörfliche Struktur auf. Die geplante Ortsrandgestaltung deckt sich mit dem Flächennutzungsplan, zweite Fortschreibung vom 20.01.1995 Der Abrundungsbereich ist dort als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

II. Bauliche Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

Die gewählte Nutzungsart orientiert sich an dem Bestand. Um die bestehende und beabsichtigte Nutzung im Dorfgebiet realisieren zu können, werden von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Baunutzungsverordnung Nr. 6 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 7 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) sowie die nach § 5 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für den Abrundungsbereich (rückwärtige überbaubare Grundstücksteile) wird durch die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, und der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen und als Übergang (Abstufung) zum Bau-
gebietsrand beziehungsweise zur vorhandenen Altbausubstanz ist
die eingeschossige ortstypische Bebauung mit Steildächern festge-
setzt. Wegen der auf der eingeschossigen Bebauung vorgesehenen
Steildächer ist damit zu rechnen, daß das Dachgeschoß als an-
rechenbares Vollgeschoß zu sehen ist. Aus diesem Grunde die
Festsetzung $II = I + I \text{ DG}$.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unterhalb der nach § 17 Baunüt-
zungsverordnung zulässigen Höchstgrenzen vorgegeben mit der
planerischen Absicht, Wohnquartiere in gemäßiger Verdichtung zu
erreichen.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen dient ausschließlich
zum Schutz städtebaulicher Gestaltung des Orts- und Landschafts-
bildes. Durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe, Firsthöhe
verbunden mit der Dachneigung zwischen 40 und 45 Grad wird zwar
einerseits eine bewußte geordnete Entwicklung vorgegeben, läßt
aber andererseits den Bauwilligen noch ausreichende Gestaltungs-
möglichkeiten. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen
in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade bei der Trauf-
höhe zwischen der Straßenoberkante und dem Schnittpunkt Außenkan-
te Mauerwerk/Oberkante Dachhaut und die Firsthöhe zwischen der
Straßenoberkante und Oberkante First. Die max. Sockelhöhe wird
auf 1,00 m festgesetzt. Um eine gewisse abnehmende Dichte zum
Ortsrand zu erreichen und aus Gründen der Stellplatzproblematik,
wird für Doppelwohnhäuser die Mindestgrundstücksbreite von 10 m
festgesetzt.

3. Bauweise

Für das Abrundungsgebiet gilt die offene Bauweise nach § 22
Abs. 2 Baunutzungsverordnung, jedoch beschränkt auf nur Einzel-
häuser. Im Einzelfall können als Ausnahme auch Doppelhäuser
zugelassen werden, wobei jedoch hier der Gebäudetyp - die Grund-
form des Baukörpers, die Fassade und deren einzelnen Bauteile,
die Fassadengliederung, Material und Farben - so hergestellt
wird, daß es wie ein Einzelhaus und somit als ein Gebäude in
Erscheinung tritt.

4. Anzahl der Wohnungen

Pro Gebäude wird die maximale Zahl der Wohnungen auf zwei festge-
setzt. Die Beschränkung der Wohnungsanzahl ist mit der Steuerung
der Gebäudetypologie, der beabsichtigten Quantifizierung notwen-
diger Folgeeinrichtungen, wie Zahl der Garagen und Stellplätze
sowie Verkehrsaufkommen begründet.

5. Pflanzgebote

Obwohl mit dieser Satzung keine Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu erwarten sind, soll durch das Pflanzgebot zur Ortsrandbegrenzung beitragen.

III. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung

Für die Haupt- u. Nebengebäude sind Satteldächer mit Dachüberstand, mit roter oder rotbrauner Ziegeleindeckung festgesetzt, um mit bewährten Bautraditionen ein dem ländlichen Raum entsprechendes Ganzes zu erreichen. Durch die vorgegebene Firstrichtung, parallel verlaufend zur Erschließungsstraße wird der gewünschte Übergang in die freie Landschaft unterstützt.

2. Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassade sollte durch Wandanstriche in gebrochenen oder erdfarbartigen Tönen erfolgen. Andere Materialien können zugelassen werden. Nicht zugelassen sind Verkleidungen aus Kunststoff und Metall.

3. Stellplatzzahl

Analog zur bestehenden Satzung - Stellplatzverpflichtung für Wohnungen vom 22.03.1996 - sind für den Abrundungsbereich pro Wohneinheit 1,5 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

IV. Verkehr

Die Erschließung hat über die bereits vorhandenen Grundstückszufahrten zu erfolgen. Zusätzliche Aus- und Zufahrten über die bestehenden Erschließungsstraßen zum Abrundungsbereich sind unzulässig. Bei eventueller Grundstücksteilung ist ein erforderliches Überfahrtsrecht durch Grunddienstbarkeit sowie durch Eintragung einer Baulast zu sichern.

V. Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG

Bei dem vorliegenden Gebiet handelt es sich im weitesten Sinne nicht um Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Für den Abrundungsbereich werden die bisher mögliche bauliche Nutzung durch die einschränkenden Festsetzungen in dieser Satzung eher reduziert, so daß ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht anzunehmen ist.

VI. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde durch den Erlaß der Abrundungssatzung keine.

Gemeinde March
den 20.10.98

Bürgermeister



Bauordnungsamt March
den 09.07./28.09.98

Götzmann

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde übereinstimmt.

Ausgefertigt, den 21.10.98

Der Bürgermeister

Bekanntgemacht gem. § 10 BauGB
in der Fassung vom 25.08.97
am: 30.10.98

Der Bürgermeister

