

Gemeinde Zeilarn

Gumpersdorf,
Rupertistr. 22,
84367 Zeilarn

(Stand: 07.07.1997)

ERWEITERTE ABRUNDUNGSSATZUNG

Die Gemeinde Zeilarn erläßt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl I S. 2049), und gemäß § 4 Abs. 2 a Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch - BauGB-MaßnahmenG - in der Fassung der Neubeckanntmachung aufgrund des Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl I S. 622), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl S. 65), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1996 (GVBl S. 540), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466), folgende

erweiterte Ortsabrundungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Für den Ortsteil Babing der Gemeinde Zeilarn werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt.

Dabei werden folgende Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des bebauten Ortsteils von Babing einbezogen:

Fl.Nr. 357 und Teilflächen der Fl.Nrn. 256 und 257 der Gemarkung Schildthurn.

Die einbezogenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt.

Die genauen Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den in den beigefügten Lageplänen (M 1 : 1.000 und M 1 : 5.000) vom ~~.....~~ 07. JULI 1997 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die bezeichneten Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Festlegungen

1. Zulässig sind Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.
Die genaue Ausführungsart ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu klären.
2. Oberflächenbefestigungen wie Stellplätze, Wege und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) anzulegen.

Bei der Anlage von Zäunen sind landschaftsgebundene Zäune ohne Sockel zu verwenden. Bei den Zaunanlagen sind die unteren 10 cm freizuhalten, damit Igel zwischen den einzelnen Gärten wechseln können.

§ 3

Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

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 bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 4

Wohngebäude

Auf den einbezogenen Flächen sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

§ 5

Hinweise

1. Mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, ist zu rechnen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.
Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung müssen die zeitweise auftretenden Immissionen (z.B. Lärm- und Geruchsbelästigungen) geduldet werden. Dies gilt auch für das Dreschen und Häckseln an Wochenenden.
Durch das Aufbringen von Landwirtschaftsdünger können erhebliche, aber zeitlich begrenzte Geruchseinwirkungen auftreten. Auf Grund der Dauervorbelastung sind diese Einwirkungen als ortsüblich hinzunehmen.
2. Für die Eingrünung des Ortsrandes ist wahlweise eine Obstbaumpflanzung aus Hoch- oder Halbstämmen oder eine Pflanzung aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern vorzusehen. Pro Parzelle ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
3. Die geplante Bebauung wird, wie die bereits bestehenden Gebäude, aus der Trafostation Babing der Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) mit elektrischer Energie versorgt werden.

Über einen kleinen Teil des Geltungsbereiches verläuft eine der 0,4-kV-Niederspannungsfreileitungen der OBAG, die, wenn nötig, im Zuge der Erschließungsmaßnahmen der kommenden Bebauung angepaßt werden kann.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das OBAG-Regionalzentrum Neuötting in 84524 Neuötting, Holzhauser Str. 7, Tel. 08671/3088, zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ verwiesen.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Nähere Auskünfte erteilt das OBAG-Regionalzentrum Neuötting (Anschrift und Tel. wie oben).

4. Das Niederschlagswasser ist zu versickern, wenn die Qualität des Niederschlagswassers und die hydraulischen und mechanischen Kennwerte des Bodens dies zulassen. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig.
5. Durch die Fl.Nr. 256 und 257 der Gemarkung Schildthurn fließt ein noch offener Abschnitt des Mühlbaches. Wegen der Gewässerunterhaltung ist auf beiden Seiten ein Uferstreifen von 5 m, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeder Bebauung, Aufschüttung, Umzäunung und dergleichen freizuhalten.
6. Entlang der Westgrenze der Fl.Nr. 357 der Gemarkung Schildthurn verläuft ein Graben mit ca. 0,3 km² Einzugsgebiet (Gewässer III. Ordnung ohne Genehmigungspflicht nach Art. 59 BayWG). Der Graben kreuzt die Kreisstraße PAN 5 in einer Verrohrung und mündet in den ebenfalls verrohrten Mühlbach.
Für den Hochwasserabfluß, das Retentionsvermögen und die Unterhaltung ist beidseitig ein Uferstreifen von jeweils 5 m von jeder Bebauung, Aufschüttung, Umzäunung und dergleichen freizuhalten.
7. Bei einer Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 357 der Gemarkung Schildthurn ist darauf zu achten, daß nordseitig in Richtung des Busunternehmens Speckmaier keine schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume (wenn möglich Eingangsbereich, WC, Hauswirtschaftsraum, Speis, Küche, usw.) vorgesehen werden. Eventuell sollten auch Garagen oder andere Nebenräume zur Eigenabschirmung des Wohnhauses an der Nord- oder Nordostseite des Grundstückes angeordnet werden.

Sollten dennoch Schlaf- oder schutzbedürftige Wohnräume nord- oder ostseitig vorgesehen werden, sind die nach Norden oder Osten gerichteten Fenster als Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 3 inkl. lärmgedämmter Lüftungsöffnungen auszurüsten.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gumpersdorf, den
Gemeinde Zeilarn

(Siegel)

Stallbauer
1. Bürgermeister