

1. Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Rottbach (bisheriger Umgriff und beantragte Änderungen) sind gemäß beigefügtem Lageplan vom 12.10.2006 dargestellt.

Der Lageplan im Maßstab 1/1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben, kann nicht entgegengehalten werden, daß sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen der Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

3. Festsetzungen durch Text

3.1 Zulässig sind Gebäude, Nebengebäude und Garagen nur innerhalb des Geltungsbereiches.

3.2 Offene Bauweise wird zwingend festgesetzt.

3.3 Je 600 qm Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig. Für jede weitere Wohneinheit ist zusätzlich eine Grundstücksfläche von 300 qm erforderlich.

3.4 Dachneigung der Gebäude 35 bis 45 Grad; bei aneinandergebauten Gebäuden z.B. Doppelhäusern, ist eine einheitliche Dachneigung vorzusehen.

3.5 Die Dachneigung der Garagen und Nebengebäude ist der Neigung der Wohngebäude anzupassen; bei Kommungrenzgaragen ist die Höhe, Dachneigung und Dachdeckung anzugleichen.

3.6 Als max. Wandhöhe der Wohngebäude wird 600 cm festgelegt (gemessen von OK bestehendem Gelände bis zum Schnittpunkt der Aussenwand und der Dachhaut).

3.7 Lärmschutz:

Innerhalb der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck, müssen die Außentüren von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

3.8 Eingrünung:

3.8.1 Für jeden Bauantrag ist die Freiflächengestaltung und Eingrünung mit mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Fürstfeldbruck abzustimmen und in Form eines Freiflächenplanes zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei werden entsprechende Anforderungen, insbesondere an durchzuführende Ortsrandeingrünungsmaßnahmen und an sonstige Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt.

3.8.2 Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung (Stieleiche, Winter-, Sommerlinde, Esche, Berg-, Spitzahorn, Berg-, Flatterulme, Rot-, Hainbuche, Hängebirke, etc.) oder ein Obstbaum (nur Hochstamm) zu pflanzen.

Vorhandene Bäume der entsprechenden Arten werden angerechnet. Ausländische Laubbaumarten und heimische Koniferen sind in einer Gesamtmenge bis zu 10 Prozent zulässig.

3.8.3 Ortsrandeingrünung: entlang der Ortsgrenze ist ein 6 Meter breiter Grünstreifen anzulegen und von jeder Bebauung freizuhalten.

Innerhalb dieses Streifens ist alle 10 Meter ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sowie Sträucher und Kleinbäume (Haselnuß, Liguster, Gem. Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Schwarzer und Roter Holunder, Gemeiner und Wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Weißdorn, Traubenkirsche, Eberesche, Feldahorn etc.) zu pflanzen. Bei den Sträuchern ist eine Dichte von mindestens 1 St./2,25 qm (entspricht einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m), bei den Kleinbäumen von mindestens 1 St./4 qm einzuhalten. In diesem Bereich bereits bestehende Bäume und Sträucher der angeführten heimischen Arten sind zu belassen, sie werden angerechnet. Ausländische Baumarten und gärtnerische Zuchtformen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

3.8.4 Die Ortsrandlinien, die an den Lappach grenzen sind auf einer Breite von 8m entlang des Ufers von jeder baulichen Einrichtung (auch Zäunen) freizuhalten. Der Streifen ist als Wiese zu gestalten und in unregelmäßigen Abständen mit Schwarzerle (1 St./lfd 5m) oder Baumweiden (1 St./lfd 8m) zu bepflanzen.

3.9 Grundsatz

Diese 1.Änderung der Aussenbereichsatzung Oberlappach ersetzt die ursprüngliche Aussenbereichsatzung.

4. Hinweise durch Text

- 4.1 In unmittelbarer Nähe zu den geplanten Gebäuden befinden sich landwirtschaftliche Betriebsflächen, von denen nutzungsspezifische Belästigungen ausgehen können. Deshalb sollten Wohngebäude von Fahrsilos im Dorfgebiet einen Schutzabstand von 25 m aufweisen.
- 4.2 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DschG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu machen.
- 4.3 Für die Grundstücke Fl.Nr. 796/2, 796 Tfl. und 773 Tfl., Gemarkung Rottbach, besteht Überschwemmungsgefahr. Die Gemeinde Maisach kann für keinerlei Überschwemmungsschäden haftbar gemacht werden. Die Bauwerber haben sich selbst gegen eventuell auftretendes Hochwasser zu schützen.

5. Begründung

Der Ortsteil Oberlappach ist im Plangebiet der Aussenbereichssatzung nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt.
Die kleinen landwirtschaftlichen Anwesen sind kaum noch bewirtschaftet.
Umnutzungen von der Landwirtschaft in Wohnnutzung und neue Wohngebäude prägen das Erscheinungsbild.
Die Nachfrage der einheimischen Bevölkerung nach Wohnraum in Oberlappach ist gegeben.

Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen - wenn möglich als Abrundung der vorhandenen Dorfstruktur - ist deshalb sinnvoll.

Die geplante Eingrünung der "offenen Ortsränder" ist als positiver Nebeneffekt gedacht. Ein naturnaher Übergang in die hügelige Wiesen- und Ackerlandschaft mit einer Baum- / Strauchpflanzung ist durchgehend geplant.