



Satzung zur 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Rottbach, Deisenhofenerstraße“

Die Gemeinde Maisach erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches – BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S 796), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 1217) folgende Satzung zur 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Rottbach, Deisenhofenerstraße“.







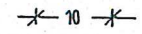

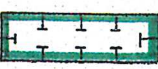
§ 1 Geltungsbereich

-  Grenze des Änderungsbereichs
-  bisherige Grenze des Geltungsbereichs

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Für das Gebiet „Rottbach, Deisenhofenerstraße“ wurde eine Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 10.12.1998 erlassen. Durch diese Änderungssatzung wird eine Teilfläche der Grundstücke Fl. Nr. 872, 874 und 875 in die Ortsabrundungssatzung einbezogen. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen einschließlich des Änderungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

- a)  Baugrenze
- b)  Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze Planbereich 1
- c)  Fläche für Garagen entlang der Deisenhofenerstraße Planbereich 2
- d) E+ DG Anzahl der Vollgeschosse, das DG darf als Vollgeschoss ausgebildet werden.
- e)  Planbereich z. B. 
- f)  Firstrichtung
- g) GR 180 zulässige Grundfläche z. B. 180 qm
- h)  Maßangabe in Meter, z. B. 10 m
- i)  Privater Grünstreifen (Breite 5 m) und Grünfläche (Breite 3 m)
- k)  Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsmaßnahme Teilfläche Fl. Nr. 875

- l) Die Aufenthaltsräume für die 2 Doppelhaushälften mit der Planbereichsnummer 2 sind auf der Gebäudesüdseite anzuordnen.
- m) Je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig. Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe zu errichten.
- n) Offene Stellplätze dürfen außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.
- o) Die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayer. Bauordnung sind einzuhalten, soweit nichts anderes bestimmt wird.
- p) Die Festsetzungen der Satzung in der Fassung vom 10.12.1998 gelten auch für diese Änderung, soweit nichts anderes bestimmt wird.

§ 4 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

- a) Grünordnung privater Grünstreifen 5 m

Der Grünstreifen ist dicht mit Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Arten zu bepflanzen. Reihenabstand 1,5 m, alle 10 m ist ein Baum zu setzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Sofern Gehölze entfernt werden müssen, ist gleichartig nachzupflanzen.

An großkronigen Baumarten sind zur Auswahl festgesetzt:

- Winterlinde (*Tilla cordata*)
- Hochstamm Oberbäume (*Malus spec*, *Pyrus spec*, *Junglans regia*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Esche (*Fraxinus exelsior*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Berg- und Flatterulme (*Ulmus glabra* und *laevis*)
- Stieleiche (*Cuercus robur*)

An kleinkronigen Baumarten können gewählt werden:

- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldulme (*Ulmus minor*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

Für die Strauchbepflanzung des Grünstreifens werden folgende Arten empfohlen:

- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Heckenrose (*Rosa canina*)
- Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)

- Sal- und Purpurweide (*Salix caprea* und *purpurea*)
- Gemeiner und wolliger Schneeball (*Viburnum opulus* und *lantana*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Schwarzer und roter Holunder (*Sambucus nigra* und *racemosa*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Grauweide (*salix incana*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen.

b) Ausgleichsmaßnahme

Der Ausgleich wird durch Anlage einer Feldhecke mit ca. 750 qm im südwestlichen Bereich des Grundstücks 875 der Gemarkung Rottbach herbeigeführt. Auf den Lageplan Anlage 1 wird verwiesen.

Mindestbreite der Hecke: 15 m

Pflanzverband: 2 x 1,5 m

Mindestgröße der Sträucher: VSTR. 3 Tr. 60 – 100.

Zu verwendende Arten: Traubenkirsche (*Prunus padus*), Purpurweide (*Salix viminalis*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),

Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hundrose (*Rosa canina*).

Zur Abwehr von Wildschäden ist für die Zeit des Aufwuchses ein Wildschutzzaun zu errichten und zu unterhalten.

Zusätzlich sind in der geplanten Hecke je 10 m Gehölze II. Ordnung (Schwarzerle, Eberesche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Feldahorn zur Straße hin), 2 x verpflanzt, ohne Ballen Heister 175 – 200 cm zu pflanzen.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Sofern Gehölze entfernt werden müssen, ist gleichartig nachzupflanzen.

Die Anlage der Ausgleichsfläche hat spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

§ 5 Hinweise

a) Die Hinweise der Satzung in der Fassung vom 10.12.1998 gelten auch für diese Änderung

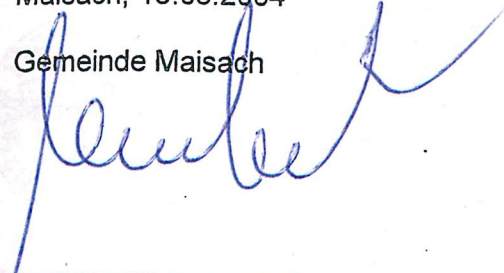
b) Vorschlag für Stellplatz

§ 6 Inkrafttreten

Diese Änderungs-Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Maisach, 19.05.2004

Gemeinde Maisach



Landgraf
1. Bürgermeister

Pischertshofen, 19.05.2004
Planfertiger:
Planungsbüro für Hochbau
Siegfried Oswald



aufgestellt: 15.05.2003

ergänzt: 27.01.2004

03.06.2004 geändert gemäß Bescheid des LRA vom 12.05.2005