



GEMEINDE WAAKIRCHEN

ENTWICKLUNGSSATZUNG

Waakirchen Riedern „Dürnbacher Straße“

1. Änderung

Stand: 29. November 2022

A: Satzung

B: Verfahrenshinweise

C: Ausgangssituation

D: Festsetzungen durch Text

E: Festsetzungen durch Planzeichen

F: Hinweise

ENTWURF

A: Satzung



Aufgrund des Beschlusses des Grundstücks- und Bauausschusses vom ???.?.2023 erlässt die Gemeinde Waakirchen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich Waakirchen Riedern „Dürnbacher Straße“ (südlich der B 472) folgende

1. Änderung der Entwicklungssatzung Waakirchen „Dürnbacher Straße“

§ 1

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke der Gemarkung Waakirchen mit den nachfolgenden Flurnummern:

1863/2
1866/2
1866/3
1866/4
1866/5
1866/6T
1866/7
1866/8
1866/9T
1866/11

Die Satzung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsraumes im Bereich der Dürnbacher Straße. Die Gebietsfläche im gesamten Geltungsbereich beträgt ca. 1,2413ha.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung wird gemäß den im beigefügten, unveränderte Lageplan (M 1:500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Innerhalb des in den §§ 1 und 2 festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorgaben des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

§ 4

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft

Waakirchen, den ???.?.??

Norbert Kerkel
Erster Bürgermeister

ENTWURF

B: Verfahrenshinweise

VERFAHRENSHINWEISE zur 1. Änderung

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung am **19.07.2022** die Änderung der Entwicklungssatzung „Dürnbacher Straße“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Waakirchen, den
.....
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

2. Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung am **20.12.2022** den Satzungsentwurf in der Fassung vom **29.11.2022** gebilligt.

Waakirchen, den
.....
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

3. Beteiligung der Öffentlichkeit
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom bis einschließlich..... stattgefunden. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Waakirchen, den
.....
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich..... beteiligt.

Waakirchen, den
.....
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

5. Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung am die 1. Änderung der Entwicklungssatzung in der Fassung vom als **Satzung** beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Waakirchen, den
.....
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwicklungssatzung samt Begründung wird seit diesem Tag im Rathaus in Waakirchen, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die Satzung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Waakirchen, den
.....
(Norbert Kerkel, 1. Bürgermeister)

C: Ausgangssituation

Erlass der Entwicklungssatzung Waakirchen „Dürnbacher Straße“ im September 1983

Anlass für den Satzungserlass war die ehemals beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes, in deren Rahmen der bebaute Bereich am Weiler Riedern „Dürnbacher Straße“ als Mischgebietsfläche dargestellt werden sollte. In diesem Zusammenhang wurde von vorgesetzten Behörden vorgegeben, dass die bauplanungsrechtliche Situation in diesem Gebiet gleichzeitig durch eine Satzung geregelt werden soll.

1. Änderung im vereinfachten Verfahren ???.2022

Die Satzung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert.

Inhalt der Änderung:

Auf dem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück FlNr. 1866/4, Gem. Waakirchen, wird ein Baufenster für eine etwaige Neuerrichtung des dortigen Wohngebäudes geschaffen.

ENTWURF

D: Festsetzungen durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Für das Grundstück FINr. 1866/4, Gem. Waakirchen, wird das Maß der baulichen Nutzung durch Baugrenzen festgesetzt.

2. Überbaubare Flächen, Bauweise

- 2.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen überschritten werden bis zu
- 1,20 m durch Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO, unterirdische Gebäudeteile, Kelleraußentreppen, Hauseingangsüberdachungen u. dergl.
 - 1,50 m durch Vordächer
- 2.2 Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO (in der jeweils geltenden Fassung) sind einzuhalten.

3. Baugestaltung

3.1 Als Dachform der Hauptbaukörper wird für das Grundstück FINr. 1866/4 ein Satteldach festgesetzt. Die Firstrichtung wird für dieses Grundstück in der Planzeichnung verbindlich vorgegeben.

E: Festsetzungen durch Planzeichen

sh. beiliegenden Planteil

F: Hinweise

Baugestaltung

Die Hauptgebäude sollen als langrechteckige Baukörper (Länge/Breite mind. 1,2 / 1) mit Satteldach ausgebildet werden.

Als Dacheindeckung sollen naturrote Tondachpfannen oder Betondachsteine in gleicher Einfärbung eingesetzt werden.

Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind auf Dachflächen zulässig. Sie sollen in ruhigen, klaren Rechteckformen angeordnet werden.

Grünordnung, Freiflächengestaltung

Nicht bebaute Flächen sollen begrünt werden.

Diese Flächen sollen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Bei der Auswahl der Arten ist die Pflanzliste des Merkblatts „Siedlung und Landschaft“ des Landratsamtes Miesbach zu beachten.

Die nicht mit Hochbauten überdeckten Grundstücksbereiche sollen soweit als möglich unversiegelt belassen werden. Erforderliche Zufahrten, Stellplätze und sonstige Flächen sollen möglichst wasserdurchlässig ausgebildet werden:

- Pflasterbeläge mit offenen Fugen bei häufig genutzten Flächen
- Pflasterbeläge mit Rasenfugen, wassergebundenes Mineralgemisch oder Schotterrasen bei seltener oder weniger intensiv genutzten Flächen.

ENTWURF

Sonstige Hinweise

Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Grünlandflächen sind zu tolerieren.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über belebte Oberbodenzonen wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Erst nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten einer Muldenversickerung ist im begründeten Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.

Waakirchen, den

.....
Norbert Kerkel