



GEMEINDE WAAKIRCHEN

ENTWICKLUNGSSATZUNG

Waakirchen „westlich des Gewerbegebietes Waakirchen“

1. Änderung

Stand: 22. November 2023

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 zwischen dem Brunnenweg und dem neuen Teil des Gewerbegebiets Waakirchen folgende

1. Änderung der Entwicklungssatzung Waakirchen „westl. des Gewerbegebietes Waakirchen“

§ 1

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

656/2

656/3

656/4

656/5

656/6

Die Satzung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsraumes im Bereich am nordwestlichen Ende des Brunnenweges. Die Gebietsfläche im gesamten Geltungsbereich beträgt ca. 0,9229ha.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung wird gemäß den im beigefügten, 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 **18.07.2023** die Änderung der Entwicklungssatzung „westl. d. GE Waakirchen“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am **04.12.2023** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

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

2. Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat in seiner Sitzung am **21.11.2023** den Satzungsentwurf in der Fassung vom **20.11.2023** gebilligt.

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

3. Beteiligung der Öffentlichkeit
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom **12.12.2023** bis einschließlich **12.01.2024** stattgefunden. Dies wurde am **04.12.2023** 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 **07.12.2023** bis einschließlich **12.01.2024** 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)

ENTWURF

C: Ausgangssituation

Erlass der Entwicklungssatzung Waakirchen „westl. des Gewerbegebietes Waakirchen“ im November 2012

Anlass für den Satzungserlass war der damalige Antrag des Eigentümers des Grundstückes FlNr. 656/4, Gem. Waakirchen, auf Errichtung einer Lagerhalle mit Pferdeboxen auf der vorgenannten Fläche.

1. Änderung im vereinfachten Verfahren ???.2023

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

Inhalt der Änderung:

Die Regelungsdichte der Satzung wird insgesamt reduziert. Insbesondere werden die starren Festsetzungen im Hinblick auf die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten aufgehoben, sodass im Satzungsgebiet eine flexiblere bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Die gegenständliche 1. Änderung der Entwicklungssatzung Waakirchen „westl. des Gewerbegebietes Waakirchen“, ersetzt die vorgenannte, ursprüngliche Planfassung vollumfänglich.

ENTWURF

D: Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig mit Ausnahme der Nr. 3 und 5 - 8. Im Nebengebäude an der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches ist zudem Tierhaltung gestattet.
- 1.2 Kfz-Stellplätze dürfen - im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl - außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 1.3 Garagen und weitere Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen gestattet.
- 1.4 Zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets notwendige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die maximal zulässige Gesamtgrundfläche ist durch Angabe einer Grundflächenzahl festgelegt.
- 2.2 Die zulässige Zahl von Vollgeschossen gem. § 20 Abs. 1 BauNVO ist im Plan festgesetzt.
- 2.3 Die Höhe der Gebäude wird mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe bestimmt.

3. Überbaubare Flächen, Bauweise

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt.
- 3.2 Baugrenzen dürfen überschritten werden durch Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO, unterirdische Gebäudeteile, über die ganze Gebäudelänge bzw. -breite durchlaufende Balkone, Kelleraußentreppen, Hauseingangsüberdachungen und Vordächer.

4. Baugestaltung

- 4.1 Als Dachform wird Satteldach festgesetzt. Zulässig sind Dachneigungen zwischen 21 und 24°. Quergiebel, Dachgauben, -aufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig.

E: Festsetzungen durch Planzeichen

sh. beiliegenden Planteil

ENTWURF

F: Hinweise

Baugestaltung

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

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

Grünordnung, Freiflächengestaltung

Nicht bebaute Flächen sollen begrünt werden.

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

Sonstige Hinweise

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
1. Bürgermeister