

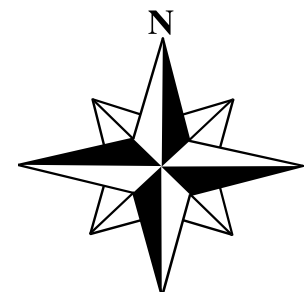
Entwicklungssatzung Ortsteil Gauling

Gemeinde: Schönberg
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern



Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Für die Mitgliedsgemeinde Schönberg

Erstelldatum: 11.11.2004
Geändert: 22.12.2004

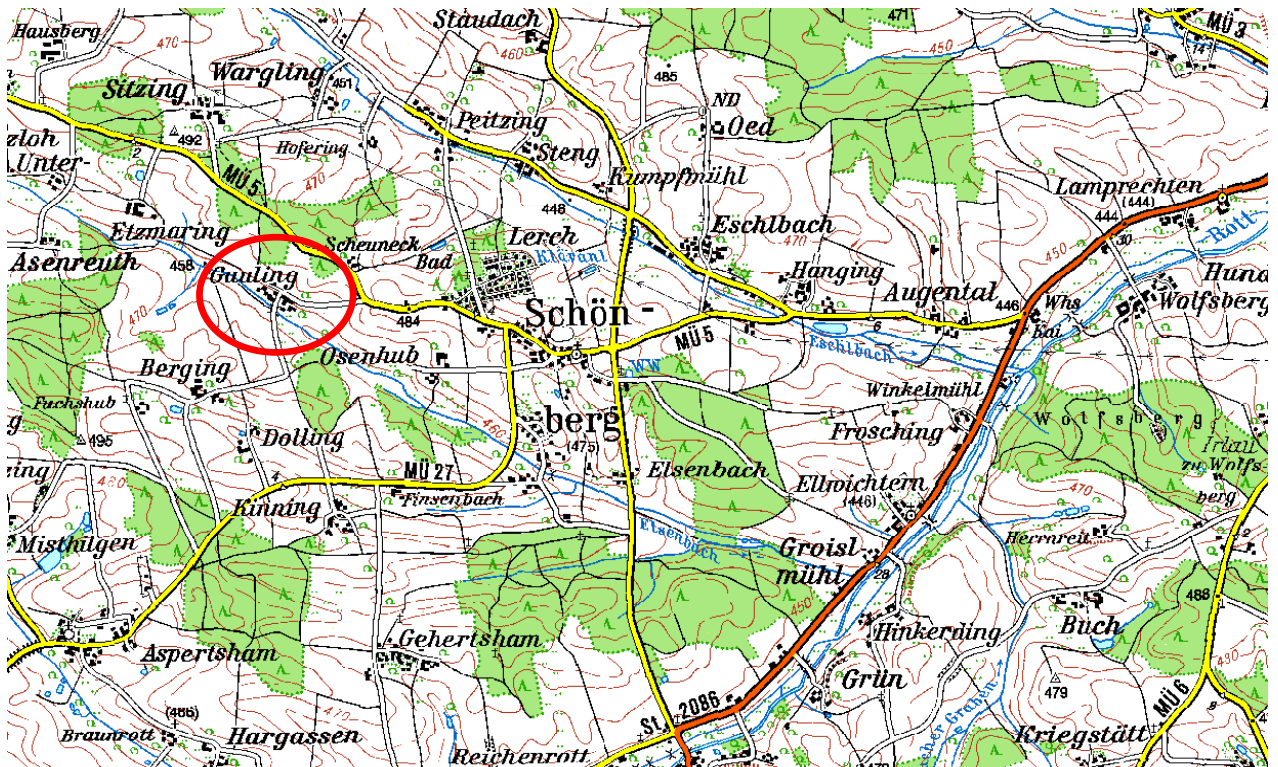


M 1 : 1.000

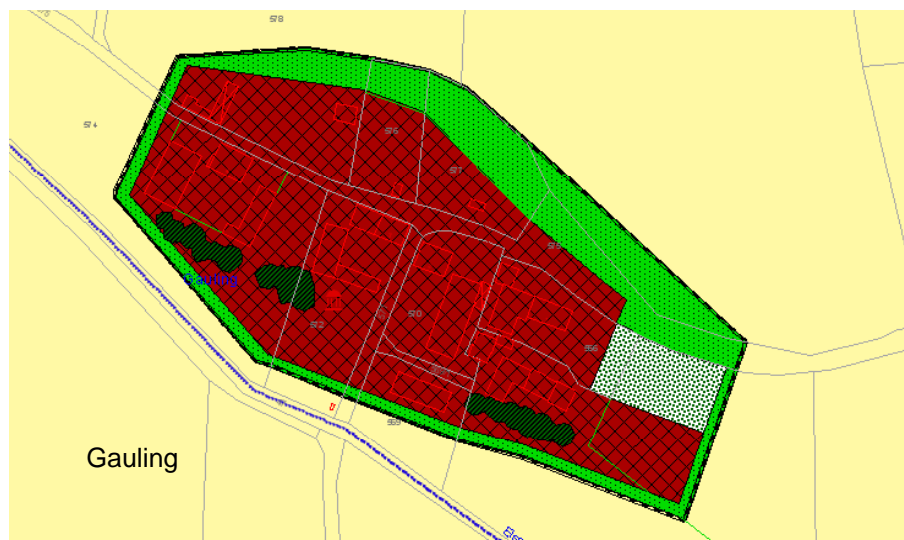
I. Lage

Die Gemeinde Schönberg liegt im nördlichen Teil des Landkreises Mühldorf a. Inn. Sie gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen.

Übersichtslageplan:



II. Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan:



Der Ortsteil Gauling ist als Dorfgebiet dargestellt.

III. Erschließung:

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind durch Anschluss an die gemeindlichen Anlagen sichergestellt. Die bestehende Gemeindestraße ist als Zufahrt ausreichend für die bestehende und geplante Bebauung.

IV. Sonstige Erläuterungen zu den Textlichen und Planlichen Festsetzungen:

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten erfolgt aus ortsplanerischen Gründen, um die Eigenart der jetzigen Siedlungsstruktur im Außenbereich beizubehalten. Die Festsetzung einer (beschränkten) Baugrenze für die Pferdekoppel war notwendig, da nicht gänzlich auszuschließen ist, dass die Fläche teilweise im Überschwemmungsbereich des Eisenbach liegt.

V. Ableitung des Niederschlagswassers:

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in den Eisenbach. Sie ist erlaubnisfrei, wenn die Vorgaben der TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) beachtet werden. Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von mehr als 50 m² muss in jedem Fall beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

VI. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Auf Anregung des Landwirtschaftsamtes Altötting/Mühldorf wird eine Eingrünung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen angeregt. Dies dürfte mögliches Konfliktpotenzial verringern. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

Satzung der Gemeinde Schönberg über die Festlegung des bebauten Bereiches „Gauling“ als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (i. d. F. vom 23.09.2004, BGBl. S. 2414/2004) erlässt die Gemeinde Schönberg folgende Satzung:

§ 1

Der zum Teil bebaute Bereich Gauling wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt. Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergeben sich aus den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Gartenbaubetriebe

im Sinne von § 5 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (Dorfgebiet).

§ 3

Maß der baulichen Nutzung



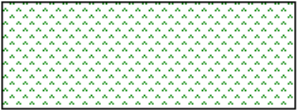





Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
Geschossflächenzahl	GFZ = 0,6
Wandhöhe:	hangseitig max. 6,80 Meter, bei landw. Gebäuden bis zu 8 Meter, bei Wohngebäuden mindestens 3,50 Meter

§ 4




Sonstige Festsetzungen

1. Die Bauweise ist offen.
2. Dachform: Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Ergänzend dazu können Pultdächer angeordnet werden, wenn das Satteldach oder Krüppelwalmdach überwiegt und beide Dachformen die gleiche Dachneigung haben.
3. Dachneigung 25 – 36°
4. Dachüberstand: mind. 0,80 Meter

5. Zwerchgiebel, Standgiebel, Quergiebel sind zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind (Breite max. 45% der Gebäudelänge, max. aber 5,00 m).
6. Einfriedungen: Straßenseitig sind Einfriedungen nur als Holzlattenzäune zulässig mit einer Höhe ab Geländeoberkante von max. 1,0 Metern.
7. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze vorzusehen. Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden.
8. Festsetzung durch Planzeichen:

	Baugrenze
	Baugrenze für Pferdekoppel
	Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung, Erhalt bestehender Gehölzstrukturen
	Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse
	zwingend zwei Vollgeschosse
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung
	Garagenzufahrt in Pfeilrichtung
	Abwasser-Pumpstation

9. Hinweise durch Planzeichen

	Bestehende Gebäude
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Bauraum Nr.

§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberbergkirchen, 23.12.2004

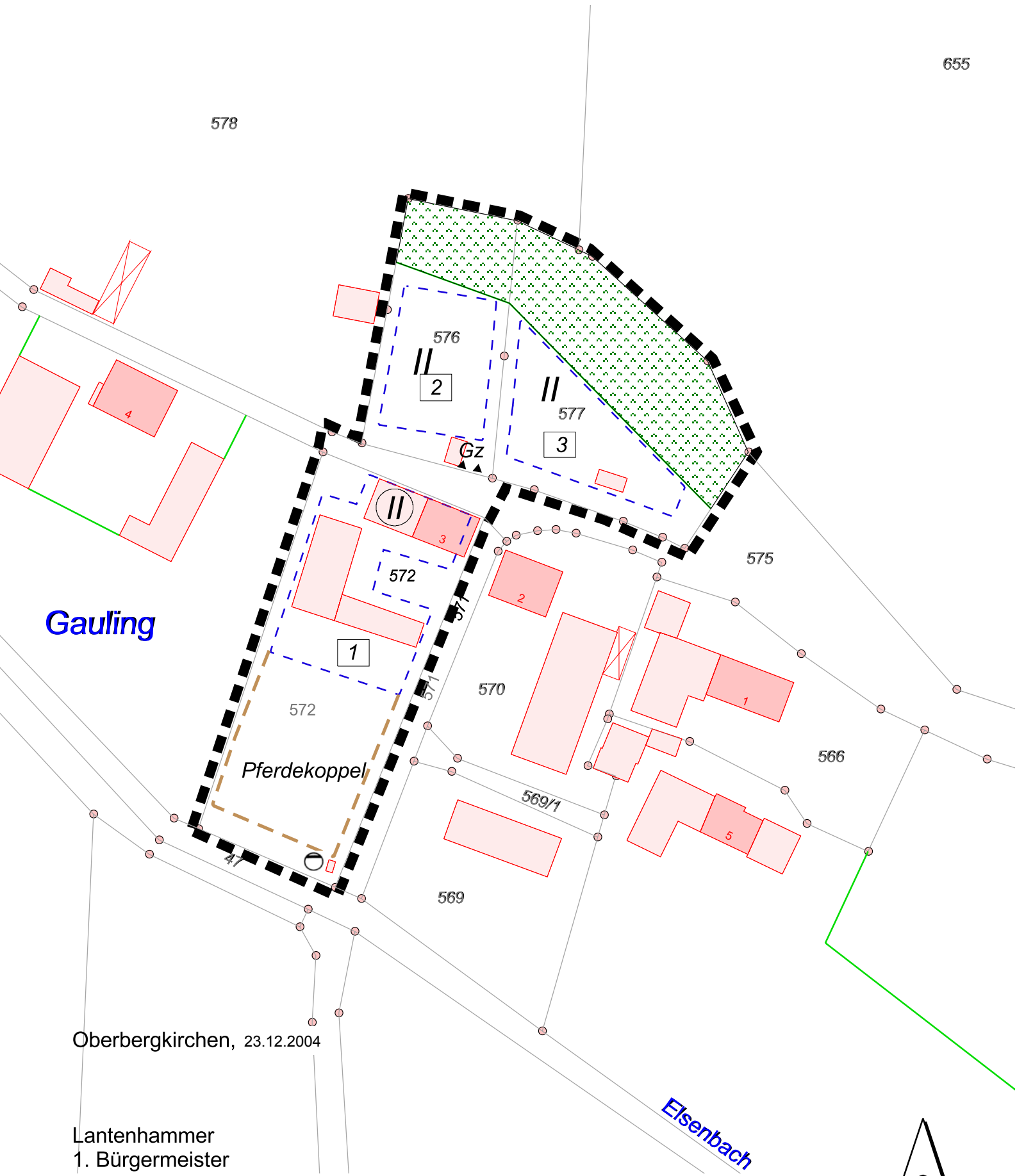
Für die GEMEINDE SCHÖNBERG

Lantenhammer
Erster Bürgermeister

Lageplan zur Entwicklungssatzung für den Ortsteil Gauling

655

578



Gauling

Pferdekoppel

Elsenbach

Maßstab 1 : 1000



Oberbergkirchen, 23.12.2004

Lantenhammer
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke Entwicklungssatzung Gauling

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.11.2004 die Aufstellung der Entwicklungssatzung beschlossen.

Oberbergkirchen, 22.12.2004 Siegel Lantenhammer
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 19.11.2004 bis einschließlich 20.12.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, 22.12.2004 Siegel Lantenhammer
1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 19.11.2004 bis einschließlich 20.12.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, 22.12.2004 Siegel Lantenhammer
1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.12.2004 die Entwicklungssatzung in der Fassung vom 22.12.2004 beschlossen.

Oberbergkirchen, 23.12.2004 Siegel Lantenhammer
1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 23.12.2004. Die Entwicklungssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen, Hofmark 28, 84564 Oberbergkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Entwicklungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Oberbergkirchen, 23.12.2004 Siegel Lantenhammer
1. Bürgermeister