

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Langenneufnach

„Am Kirchenweg“

vom 21.03.2018

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) erlässt die Gemeinde Langenneufnach folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung:

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1: 1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 21.03.2018 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Sollte nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan im Geltungsbereich der Satzung bekannt gemacht werden, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Als Dachneigung ist 35° - 45° zulässig.

Die Dachform ist als Satteldach auszuführen. Die Hauptfirstrichtung muss in Nord-Süd-Richtung verlaufen.

Die Traufhöhe des Hauptgebäudes darf bergseitig maximal 3,60 m über dem Höhenbezugspunkt = OK Kanal nördl. Ecke der Fl.-Nr. 541/6, Höhe 512,88 ü.NN liegen.

Innerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenze) ist ein Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb des Baufensters sowie zur östlichen Grundstücksgrenze hin zulässig.

Vor der Garage muss ein Stauraum von mindestens 5 m vorhanden sein.

Hinweise:

Der gemeindliche Kanal (siehe Planzeichnung) entlang der Südgrenze darf weder mit Haupt- noch Nebengebäuden oder sonstigen Anlagen (Gartenhütte, Laube, Gewächshaus o.ä.) überbaut werden.

Während des Baus kann Schichtenwasser bzw. Stauwasser auftreten. Infolge der Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die schadlose Ableitung ist sicherzustellen.

Sämtliche Gebäude sind gegen Schichtenwasser bzw. drückende Hangwässer zu sichern, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Haus und Garage sind so zu planen, dass kein Wasser auf andere Grundstücke abläuft.

§ 4

1. Die entlang der Ostgrenze stehenden Gehölze sind zu erhalten. Sollten diese beim Bau einer Grenzgarage entfernt werden, so ist am Rand des Geltungsbereichs oder in unmittelbarer Nähe hierzu eine entsprechende Ausgleichsbepflanzung durchzuführen.
2. Auf dem Baugrundstück, sind spätestens in der Pflanzperiode, nach der Fertigstellung des Gebäudes drei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Dies gilt unabhängig zur Regelung nach Abs. 1.
Entlang der Westseite des Grundstückes sind mindestens 50 % der Fläche mit einheimischen, standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen.

§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

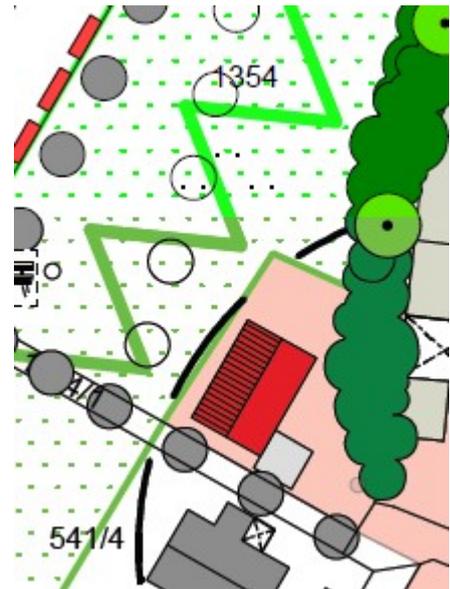
Langenneufnach, den

Josef Böck
1. Bürgermeister

(Siegel)

Begründung:

Im Rahmenplan „Westlich der Rathausstraße“ vom 28.06.2011 (Erstellt vom Büro für Landschafts- Orts und Freiraumplanung Daurer) ist von einer sinnvollen Nachverdichtung an dieser Stelle die Rede. Somit kann das aus der Satzung abgeleitete Baurecht auf eine eingehende Prüfung im Rahmenplan aufbauen. Lt. Rahmenplan stellt es das Wohngebäude aus fachlicher Sicht eine Abrundung dar, weil die westliche Randlinie der Siedlung nicht unangemessen verlassen wird.



Auszug aus dem Rahmenplan des Büros Daurer vom 28.06.2011

Die Fläche im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dient der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs.

Die Erschließung des Grundstückes ist über den Kirchenweg gesichert.

Im angrenzenden Gemeindebereich sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Das Abwasser wird über das bestehende Kanalnetz entsorgt.

Altlasten sind der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

Die Eigentümer und Bebauer des Grundstückes haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes sowie von den angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind deshalb mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Im Süden und Westen des Verfahrensgebietes wird ein Geh- und Radweg von der Gemeinde errichtet. Die hiervon ausgehenden üblichen Immissionen sind unentgeltlich zu dulden.

Im Westen verläuft die Trasse der Staudenbahn. Die hiervon ausgehenden Immissionen sind zu dulden.

Hinweis: Im Nahbereich von Schienentrassen können Erschütterungseinwirkungen resultieren. Die Ausführung der Gebäude im Satzungsbereich ist so vorzunehmen, dass die in DIN 4150 (Erschütterung im Bauwesen / Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) angegebenen Grenzwerte nicht überschritten werden.

Verfahrensvermerke:

- Der Gemeinderat Langenneufnach hat in der Sitzung am 14.01.2015 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen.
- Die Anhörung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher

Belange zu dieser Satzung hat in der Zeit vom 30.01.2015 bis 02.03.2015 stattgefunden.

- Der Gemeinderat hat mit Beschluss vomdie Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Die Satzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Langenneufnach, den

.....
Josef Böck
1. Bürgermeister

(Siegel)