

Ortsabrundungssatzung

für das Gebiet „Fünferweg“ in Obermaxfeld

Die Gemeinde Königsmoos erläßt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung, Art. 91 der Bayer. Bauordnung für den Ort Obermaxfeld (Bereich „Fünferweg“) folgende Ortsabrundungssatzung.

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die auf dem beiliegenden Lageplan eingegrenzten (-----) Flächen am „Fünferweg in Obermaxfeld“.

§ 2 Innenbereich

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden die eingegrenzten Teile der Grundstücke Fl.Nr. 318, 319, 320, 321, 322/1, 323/4 und 324/2 Gemarkung Untermaxfeld, zusätzlich zur Abrundung in den Innenbereich einbezogen.

§ 3 Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Baukörpergestaltung und -dimensionen müssen sich an der mittelbar und unmittelbar (bis ca. 150 m) anschließenden bestehenden Bebauung orientieren und sich ortsgestalterisch einfügen.
2. Auf der Südostseite der Grundstücke ist zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ein Grünstreifen mit einer Tiefe von 6 m von jeglichen baulichen Anlagen (ausgenommen Einfriedungen) freizuhalten und mit heimischen Sträuchern und eingestreuten Einzelbäumen als dichte Ortsrandeingrünung (zweireihige Strauchbepflanzung) mit Baufertigstellung herzustellen und zu erhalten.
3. Bei Grundstücken, die erstmals bebaut werden, muss mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan mit Darstellung der Bepflanzung vorgelegt werden.
4. Die Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu befestigen (z.B. Fugenpflaster, Aquatop etc.). Sämtliche Gebäude sind nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig.
5. Es sind nur Zäune (keine Mauern) mit einer maximalen Höhe von 1,20 Meter zulässig. Zaunsockel sind nur entlang der Straße und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen mit einer max. Höhe von 15 cm zulässig.
6. Aufschüttungen sind nur bis zur Höhe der Erschließungsstraße zulässig und zur angrenzenden Landschaft müssen sie ohne Stützmauer bis zur Grenze auslaufen.

7. Die Grundstücke befinden sich in der Lärmschutzzone C des Flugplatzes Neuburg-Zell. Die gesetzlichen Vorgaben zur Errichtung von Wohngebäuden in der Lärmschutzzone C sind zu beachten.

Weitere Festsetzungen nach § 9 BauGB werden in dieser Satzung nicht getroffen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgearbeitet am 03.01.2005

GEMEINDE KÖNIGSMOOS
Neuburger Str. 10
86669 Königsmoos

Ausgefertigt
Königsmoos, den 24.05.2005

Schmid, 1. Bürgermeisterin



Hinweise durch Text

Die Festsetzungen im „Einfachen Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei Wohngebäuden oder bei Umnutzung vorhandener Bausubstanz zu Wohnzwecken im unbeplanten Ortsbereich“ der Gemeinde Königsmoos sind zu beachten.

Begründung:

Der Gemeinderat von Königsmoos hat in seiner Sitzung vom 07.12.2004 die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung für das Gebiet „Fünferweg in Obermaxfeld“ beschlossen. Das Gebiet wird gem. Darstellung im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Überplanung des Gebietes wurde notwendig, weil gerade im Ortsteil Obermaxfeld nur mehr sehr wenige Baugrundstücke vorhanden sind, die alle im Privateigentum stehen. Durch die Einbeziehung der Grundstücke zum „Innenbereich“ würden voraussichtliche sieben neue Bauplätze entstehen, die der dringenden Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen, vor allem für die einheimische Bevölkerung, dienen. Das geplante Gebiet liegt am Ortsrand von Obermaxfeld. Ziel der Planung ist, Wohnbauflächen zu schaffen, die sich ökologisch, ökonomisch wie auch grünordnerisch ins Donaumoos einfügen. Der Ortsteil Obermaxfeld hat sich gerade im mittleren Bereich zu einem kleinen Haufendorf entwickelt. Auf der Südwestseite des „Fünferweges“ befindet sich zwischen der Kreisstraße ND 14 und dem Eschenweg noch eine größere Baulücke, die bereits im Flächennutzungsplan als Baufläche vorbereitet ist. Die verbindliche Überplanung der Grundstücke als

Innenbereich soll nun die zusammenhängende Bebauung in Verlängerung zum bestehenden Baugebiet „Fünferweg 1“ abrunden und eine Ortsrandbebauung zulassen, die planungsrechtlich, naturschutzfachlich und baugestalterisch verträglich ist. Durch die Planung wird auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt.

Die Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind durch Anschluss an die bestehenden Einrichtungen gesichert. Das Gelände ist relativ eben. Der Baugrund ist tragfähiger Kiesboden. Die bereits vorhandene Bebauung nordöstlich sowie die Bebauung südwestlich (Baugebiet Fünferweg I) ist aus dem Plan ersichtlich.

Nach Südosten zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen hin soll als Schutzstreifen und als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ein 6 m breiter privater Pflanzstreifen entstehen. Zusammen mit dem Bauantrag ist für jedes Grundstück ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Bepflanzung vorzulegen.

Eine Umweltprüfung für das Gebiet ist nicht erforderlich. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten ist nicht gegeben.

Um die landwirtschaftlichen Grundstücke auf der Südostseite des Plangebietes zu erschließen, ist die Anlage eines öffentlichen Feldweges (Flst. 324/2), der bereits auf einer Teilfläche vorhanden ist, geplant. Der bisherige Bolzplatz auf Flst. 321, der bereits seit Jahren nicht mehr genutzt wird, wird vollständig aufgelöst.

Die Anbindung des überplanten Gebietes erfolgt über die Kreisstraße ND 14 bzw. über den Eschenweg. Für den Ausbau der Erschließungsstraße „Fünferweg“ ist bei den Flst. 318, 319, 320 und 321 noch eine Grundabtretung erforderlich, damit die gesamte Straße eine Ausbaubreite von ca. 8 Metern erhält.

Die Zufahrt für das am Fünferweg anliegende Schützenheim soll in späterer Zeit von der Rosenstraße aus über das gemeindliche Grundstück, Flst. 302 der Gmkg. Untermaxfeld, erfolgen.

Verfahrensvermerke:

1.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07.12.2004 den Erlass einer Ortsabrundungssatzung für das Gebiet „Fünferweg in Obermaxfeld“ beschlossen. Der Beschluß wurde mit Bekanntmachung vom 13.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Königsmoos



Schmid, 1. Bürgermeisterin




Gemeinde Königsmoos

Anlage zur Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB für das Gebiet „Fünferweg“ in Obermaxfeld



Maßstab 1 : 1.500

Festsetzung durch Planzeichen:

-  Grenze des Geltungsbereichs
-  Baugrenze
-  Ortsrandeingrünung – 6 Meter priv. Grünstreifen



24. Mai 2005