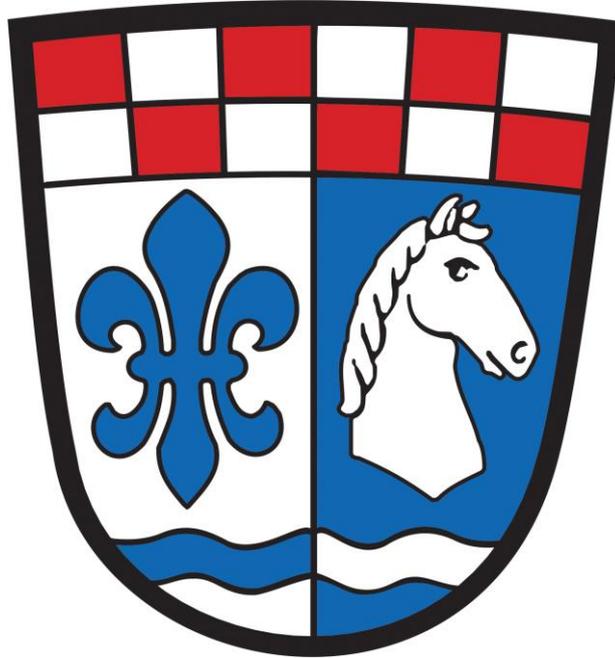


GEMEINDE HALSBACH

LANDKREIS ALTÖTTING
REG. BEZIRK OBERBAYERN



**AUFGRUND DES § 34 ABS. 4 NR. 2 UND 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN
VERBINDUNG MIT ART. 23 GEMEINDEORDNUNG (GO) ERLÄSST DIE
GEMEINDE HALSBACH FOLGENDE**

INNENBEREICHSSATZUNG

FÜR DEN ORTSTEIL

„MOOSEN“

VEREINFACHTES VERFAHREN GEMÄß § 13 BAUGB

ENTWURFSVERFASSER:

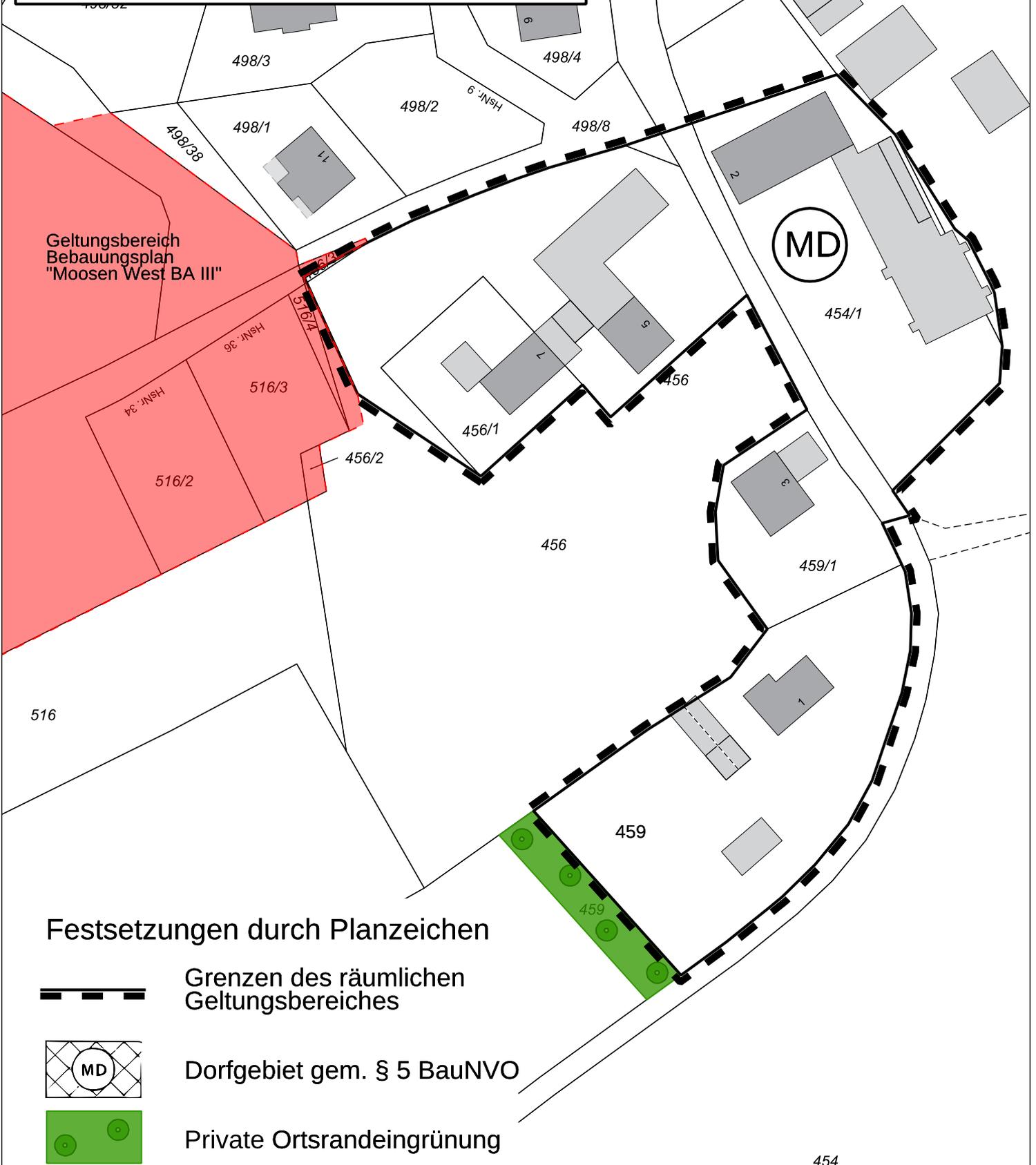
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT KIRCHWEIDACH
HAUPTSTRASSE 21 - 84558 KIRCHWEIDACH
TEL. 08623/9886-0

KIRCHWEIDACH, 11.01.2022

AGNES GRAFETSTETTER

Innenbereichssatzung "Moosen"

Gemeinde Halsbach / Landkreis Altötting



Festsetzungen durch Planzeichen



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches



Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO



Private Ortsrandeingrünung



Erstellt von: Agnes Grafetstetter

Maßstab 1:1000

11.01.2022



§ 1

GELTUNGSBEREICH

Die Grenzen der Innenbereichssatzung „Moosen“ werden gemäß der im beiliegenden Lageplan (M: 1 : 1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen durch Planzeichen sind im Lageplan dargestellt.

§ 3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Gebiet wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786) festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung der Grundstücke richtet sich nach § 5 der BauNVO soweit in der Satzung nichts anderes festgelegt ist.

3.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,35.

3.3. GEBÄUDEGESTALTUNG

3.3.1. WOHNHÄUSER

Es sind nur Wohnhäuser mit max. 4 Wohneinheiten zulässig. Der First muss in Längsrichtung des Gebäudes zu liegen kommen.

Dachform: Satteldach (SD) und Walmdach (WD)
mit einer Dachneigung von 24° - 37°
Für Nebengebäude sind auch Pultdächer mit einer max.
Dachneigung von 15° und Flachdächer zulässig.

Dachüberstand: Hauptgebäude mind. 0,60 m, Nebengebäude mind. 0,30 m
Flachdächer müssen keinen Dachüberstand haben.

Höhenlage: Die Gebäude sind so in das natürliche Gelände einzufügen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen auf das unumgänglich notwendige Maß beschränkt werden. Das natürliche Gelände und eventuell erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung in den Planunterlagen darzustellen.

Gebäudehöhe: max. 7,00 m (gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut)

3.4. STELLPLÄTZE

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze, davon mindestens ein(e) Garage/Carport, erforderlich. Bei Wohneinheiten unter 60 m² Wohnfläche kann auf ein(e) Garage/Carport verzichtet werden. Hier genügt die Errichtung von 2 Stellplätzen im Sinne des § 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Die Garagenzufahrt muss mind. 5,00 m tief sein und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt sein. Diese Flächen gelten nicht als Stellplatz.

3.5. EINZÄUNUNG/ EINFRIEDUNG

Bei den Zaunanlagen sind die unteren 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit zu gewährleisten. Die max. Höhe der Einfriedungen, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes, wird auf 1,25 m festgelegt.

3.6. EIN- UND DURCHGRÜNUNG

Zudem ist je 300 m² Grundstücksfläche mind. ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Gartengestaltung muss offen und durch naturnahe Gärten mit Obstbäumen und Kräuterwiese dem ländlichen Raum angepasst sein. Nicht zulässig sind streng geschnittene Hecken (Thuja, Hainbuche, Liguster usw.), Ziersträucher und englische Rasenflächen.

Ortsrandlagen sind mit Heckenstrukturen oder halbstämmigen Obstbäumen zu begrünen. Bei einer Bebauung der Flur-Nr.: 459/T ist als Abgrenzung zur freien Landschaft eine ca. 8 m breite gestaffelte Gehölzpflanzung (auch Streuobstwiese mit Hochstämmen) anzulegen (siehe Lageplan). Die Pflanzen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach endgültiger Inbetriebnahme der Gebäude fachgerecht zu setzen und zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind unaufgefordert zu ersetzen.

Die Arten lehnen sich an die standortheimische Vegetation des Planungsraumes an bzw. werden ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume/Sträucher) und kleinkronige Baumarten für die gebäudenaher Bepflanzung. Für die Bepflanzung eignen sich insbesondere folgende

- Bäume:	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
	Betula pendula	- Sandbirke
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Fraxinus excelsior	- Esche
	Prunus avium	- Vogelkirsche
	Quercus robur	- Stieleiche
	Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
	Tilia cordata	- Winterlinde
- Sträucher:	Cornus mas	- Kornelkirsche
	Corylus avellana	- Hasel
	Crataegus monogyna	- Weißdorn
	Prunus padus	- Traubenkirsche
	Prunus spinosa	- Schlehe
	Rosa canina	- Hundsrose
	Rosa spec.	- Heckenrose
	Salix caprea	- Salweide
	Salix purpurea	- Purpurweide
	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
	Rubus fruticosus	- Brombeere
	Rubus idaeus	- Himbeere

Es ist darauf zu achten, dass möglichst alle alten Obst- und Laubbäume erhalten bleiben. Für jeden entfernten Baum ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Landschaftsfremde, wie säulenförmige, farbgezüchtete Nadelgehölze sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden. Bäume, Pflanzen und Sträucher, die in der Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzen (MABl. 21/76) aufgeführt sind, dürfen vor allem im öffentlichen Bereich nicht gepflanzt werden.

§ 4

TEXTLICHE HINWEISE

4.1. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe können Geräusch-, Geruchs- und Staubeinwirkungen auftreten. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage solche Maßnahmen erzwingt. Vor allen Dingen beim Aufbringen von Wirtschaftsdünger auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit erheblichen, aber zeitlich begrenzten Geruchseinwirkungen zu rechnen. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum sind diese Immissionen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

4.2. REGENWASSERENTSORGUNG

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen sowie auf benachbarte Grundstücke geleitet werden. Es wird empfohlen, den Anteil der befestigten Flächen auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Das auf dem Grundstück durch die Dachentwässerung anfallende Regenwasser sollte in Wasserzisternen gesammelt werden.

4.3. DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler, die nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht unterliegen, und sonstige historische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Halsbach hat in der Sitzung vom 12.01.2021 die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Moosen“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.11.2021 ortsüblich bekannt gegeben (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 22.11.2021 bis einschließlich 21.12.2021 durchgeführt. Die Innenbereichssatzung wurde in diesem Zeitraum öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom 22.11.2021 bis einschließlich 21.12.2021 durchgeführt.

Die Gemeinde Halsbach hat in der Sitzung vom 11.01.2022 die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Moosen“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 05.04.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Innenbereichssatzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

GEMEINDE HALSBACH

Martin Poschner
Erster Bürgermeister