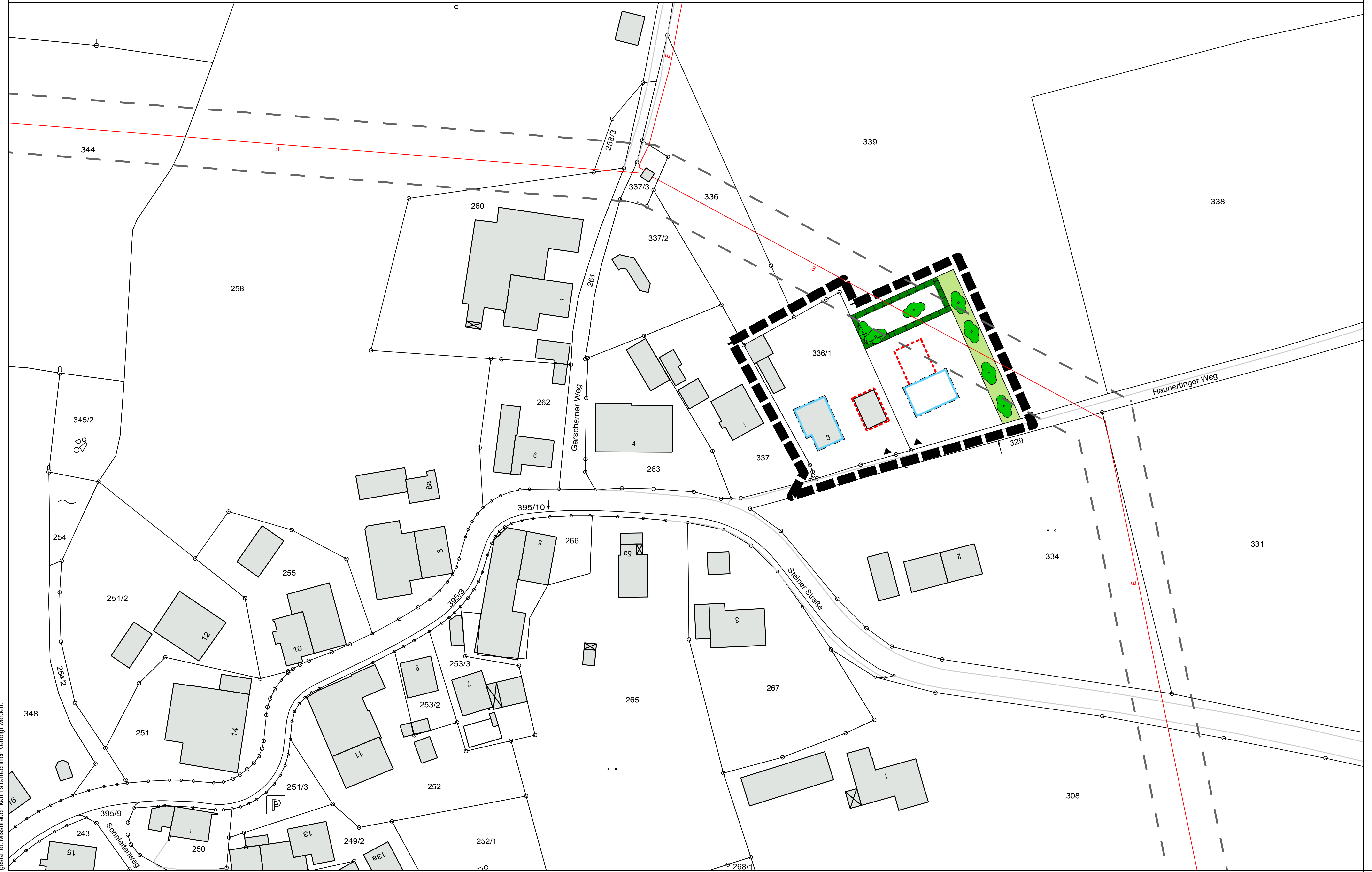
Marktgemeinde Waging am See

Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Holzhausen"

M 1:1.000



Marktgemeinde Waging am See

Die Marktgemeinde Waging am See, Landkreis Traunstein, erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Satzung zur Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Holzhausen.

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Zufahrt
- Abstand zur Freileitung (8 m, maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungsachse)

Grünordnung:

- zu entwickelndes extensives Grünland
- Ausgleichsfläche
- zu pflanzende Strauchgruppe aus heimischen Sträuchern (autochthon); für zulässige Arten, siehe Pflanzenliste unter Punkt 4.2

B) Planzeichen als Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 4 — bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- 337 — Flurnummern, z.B. 337
- E — bestehende Stromleitung (Einfachfreileitung der Bayernwerk Netz GmbH, maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungsachse)

C) Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Für Hauptgebäude beträgt die maximale Grundfläche 140 m².

1.2 Die maximal zulässige Wandhöhe richtet sich gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nach der Umgebungsbebauung (Einfügungsgebot).

2. Gestaltung und Stellplätze

2.1 Bei Neubauvorhaben sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

2.2 Die Gebäude sind in einem ortsgebundenen ländlichen Baustil zu errichten. Die Fassaden sind entsprechend der ländlich geprägten Umgebungsbebauung als Lochfassade mit Putz oder vertikaler Holzverschalung auszubilden.

2.3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 25 cm über der gemittelten Geländehöhe des natürlichen Geländes an den Gebäudeecken liegen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 1,0 m zulässig. Die Übergänge zwischen anstehendem und verändertem Gelände müssen naturnah ausgeführt werden. Stützmauern sind nur entlang der westlichen Grundstücksseite zulässig.

2.4 Neue Gebäude sind mit einem beidseitig gleich geneigten Satteldach (Dachneigung 21° bis 25°) zu errichten.

2.5 Garagen dürfen nur auf den hierfür jeweils festgesetzten Flächen errichtet werden. Die nach der Stellplatzverordnung notwendigen Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Grün- und Ausgleichsflächen zulässig.

3. Grünordnung und Ausgleichsflächenplanung

3.1 Grünordnung

Der Ortsrand ist im Osten mit einem fünf Meter breiten Grünstreifen einzugrünen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen (Mahd zweimal jährlich mit Mähgutabfuhr) und mit standortgerechten heimischen Sträuchern (autochthon) zu bepflanzen. Dabei sind Gruppen von mindesten je 5 Sträuchern entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzen. Pflanzabstand ist dabei 1,5 m x 1,5 m auf Lücke versetzt. Die zu verwendenden Straucharten müssen der Pflanzliste für die Ausgleichsfläche entsprechen. Zusätzlich können Obstgehölze gepflanzt werden (geeignete Sorten können beim Landschaftspflegeverband Traunstein erfragt werden).

3.2 Ausgleichsflächenplanung

Die Ausgleichsfläche beträgt ca. 260 m².
Entwicklungsziel: Extensives Grünland mit Strauchgruppen
Anlage: Die Fläche grubbern und mit einer autochthonen Saatgutmischung für extensives Grünland ansäen. Pflanzung von zwei Strauchgruppen mit Vogelnährgehölzen. Die Sträucher sind zweireihig im Abstand von 1,5 x 1,5 m auf Lücke versetzt zu pflanzen. Zu verwendende Sträucher und Qualitäten siehe Pflanzliste.
Pflege: Fläche zweimal jährlich mähen. Immer mit Mähgutabfuhr; kein Dünger und kein Pestizideinsatz. Kein Rückschnitt der Sträucher.

Pflanzenliste
Qualität: Str. 2xv., o.B., 100-150 cm - nur autochthone Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel	2 Stück
Crataegus monogyna	Eingriffel. Weißdorn	2 Stück
Ligustrum vulgare	Liguster	2 Stück
Prunus spinosa	Schlehe	2 Stück
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	2 Stück
Salix caprea	Sal-Weide	2 Stück
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder	2 Stück
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	2 Stück

D) Textliche Hinweise

1. Immissionen

Die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden, auch nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit.

2. Oberflächenwasser und Überschwemmungssituation

Bei Starkregenereignissen, die aufgrund der Klimaänderung voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, besteht grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser sowie das Auftreten von Schlammabfluss und Erosionen.
Eine hochwasserangepasste Bauweise (z.B. wasserdichte Bodenwannen und Lichtschächte, Auftriebssicherungen bei unterirdischen Lagertanks) wird deshalb empfohlen und es sind eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.
Bei Eingriffen in den Wasserhaushalt (z.B. Absenkungen während der Baußnahme oder die Umleitung des abfließenden Oberflächenwassers durch den neuen Baukörper) sind entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse zu bentragen und § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (Veränderungen des Wasserabflusses) zu berücksichtigen.

3. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von privaten Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist zu prüfen.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind einzuhalten. Sollte eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich sein, ist diese beim Landratsamt mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
Bei der Beseitigung und nach Bedarf Behandlung, von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.
Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig.
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung (z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung) wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach der Verordnung über "Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)" dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

4. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

5. Bodenauffälligkeiten

Bei während der Baumaßnahme auftretende Bodenauffälligkeiten ist das Landratsamt zu verständigen.

6. Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine 20-kV-Einfachfreileitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 8,0 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss. Es wird darauf hingeweisen, dass die Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art innerhalb der angegebenen Schutzzonen sind der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.
Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Geltungsbereich bei Einhaltung der vorgeschriebenen Sicherheitsabstände in jedem Fall eingehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Leitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verkabelung der Freileitung für 2019 geplant ist.

7. Stromversorgung

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich.
Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitungsstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

8. Telekommunikationslinien der Telekom

Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden dürfen bzw. beschädigt werden. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u. a. Abschnitt 6) ist zu beachten.

E) Verfahrensvermerke

Diese Satzung wurde vom Gemeinderat am __________ beschlossen und am __________ im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich gemäß § 10, Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Sie ist damit in Kraft getreten.

Waging am See, den ....

(Siegel)

....

Herbert Häusl, 1. Bürgermeister

Marktgemeinde Waging am See

Landkreis Traunstein

Aufstellung

der

Einbeziehungssatzung "Holzhausen"

-ENTWURF-

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 28.06.2018
geändert: 04.02.2019

Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift

Marktgemeinde
Waging am See
Salzburger Straße 1
83329 Waging am See
Tel. +49 (0) 8681 4005-0
Fax +49 (0) 8681 4005-61
www.waging-am-see.de
rathaus@waging.de

S · A · K
Ingenieurgesellschaft mbH
Sonntagshornstraße 19
83278 Traunstein
Tel. +49 (0) 861 98963-0
Fax +49 (0) 861 98963-47
www.s-a-k.de · info@s-a-k.de