



5. Hinweise durch Text und Planzeichen

- 5.1 Bestehende Gebäude im Geltungsbereich
- 5.2 Flurnummer
- 5.3 Hausnummer
- 5.4 Parzellierungsvorschlag
- 5.5 Schnittlinien
- 5.6 Natürliche Geländehöhenpunkte
- 5.7 Abstand in Metern

6. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

6.1 Der naturschutzrechtliche Ausgleich der Flächen ist erforderlich, die Lage und Darstellung der Fläche wird in der Planzeichnung der Ergänzungssatzung noch ergänzt und in der Begründung beschrieben.

7. Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ort, Datum, 1. Bürgermeister der Gemeinde Heldenstein

Begründung zur Ergänzungssatzung :

1. Lage :

Die betreffenden Grundstücke mit den Fl. Nr. 11, 12 und 12/8 liegen am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Heldenstein, in der Kirchstraße. Im Süden und Westen schließen an die Grundstücke bestehende Einfamilienwohnhäuser an. Im Norden schließt eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit der Fl.Nr. 42 an. Die Fläche ist durch eine höhere Heckenpflanzung von den Fl.Nr. 11 und 12/8 an der Grenze, abgetrennt. Im Süden schließt eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit einem landwirtschaftlichen Betrieb an.

2. Gelände:

Das Gelände auf der Fl.Nr. 11 und 12 ist zur Kirchstrasse hin leicht nach Südosten geneigt. Die Fl.Nr. 12/8, als Hinterliegergrundstück zur Fl.Nr. 11 und 12 fällt diagonal von Nordost mit ca. -1,60 m unter Strassenniveau Kirchstrasse bis ca. - 5,80 m am südöstlichen Grenzpunkt zur Fl.Nr. 14 ab (siehe Planzeichnung).

3. Erschließung:

Die straßenrechtliche Erschließung der Fl.Nr. 11 und 12 mit einem bestehenden Wohnhaus ist über die Kirchstrasse gesichert. Die straßenrechtliche Erschließung der Fl.Nr. 12/ 8 ist über eine ca. 4,50 m - 5,00 m breite private Zufahrtsstrasse, welche grundbuchrechtlich mit einem Geh- und Fahrrecht, von der Fl.Nr. 11 zu Gunsten der Fl.Nr. 12/8 eingetragen ist, gesichert. Die öffentlich , rechtliche Erschließung mit Wasser, Strom und Telekommunikationsleitungen soll ebenfalls über diese Straße erfolgen und grundbuchrechtlich gesichert werden. Die Abwässer aus der Fl.Nr. 12/8 werden über einen Abwasserkanal, welcher im Abstand von ca. 3 m zur nordöstlichen Grundstücksgrenze auf der Fl.Nr. 14 liegt, eingeleitet und entwässert. Ein Kontrollschacht wird auf der Fl.Nr. 12/8 eingebaut. Die Nutzung dieses Kanals ist durch Vertrag zwischen dem Eigentümer der Fl.Nr. 11 und dem Eigentümer der Fl.Nr. 14 gesichert.

4. Ortsplanerische Ziele der Ergänzungssatzung und Festsetzungen:

Das ortsplannerische Ziel der Ergänzungssatzung ist es den Zusammenhang von bebauten Ortsteilen zu vervollständigen und durch die Ergänzung der Grundstücke die Entwicklung der Ortsrandgestaltung abzurunden. Dies soll durch wenige Festsetzungen , die sich in Art der Bebauung, Baugrenzen und Höhen der Gebäude in der Ergänzungssatzung, in planerischer Anlehnung an die Umgebende Bebauung erreicht werden.

Datum :
geändert am
Entwurfsverfasser
Architekt Friedl
Peter-Rosegger-Str. 1
84478 Waldkraiburg

Ergänzungssatzung :

Präambel:
Die Gemeinde Heldenstein erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 folgende **Ergänzungssatzung:**

1. Geltungsbereich :
Grenze des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung für die Fl.Nr. 11 , 12 und 12/8 die im Zusammenhang des bereits bebauten Ortsteiles an der Kirchstrasse in der Gemeinde Heldenstein liegen.

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

3. Art der baulichen Nutzung:
Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung im Sinne von § 5 der BauNVO als Dorfgebiet festgelegt.

4. Festsetzungen :

- 4.1. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser auf den Grundstücken im Geltungsbereich zulässig.
- 4.2 Baugrenzen der Gebäude im Geltungsbereich
- 4.3 Wandhöhe: Die max. Wandhöhe der Gebäude im Geltungsbereich wird mit 4,50 m, gem. Höheneinmesspunkt in der Planzeichnung, festgesetzt.
- 4.4 Dächer : Als Dachform werden Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° festgesetzt. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 32° zulässig.
- 4.5 Einfriedungen: Einfriedungen sind nur in Form von einfachen Holz- oder Maschendrahtzäunen mit einer max. Höhe von 1,20 über natürlichem Gelände zulässig. Die Bodenfreiheit der Einfriedungen muß mind. 10 cm über nat. Gelände betragen, damit Kleintierwanderung möglich ist.