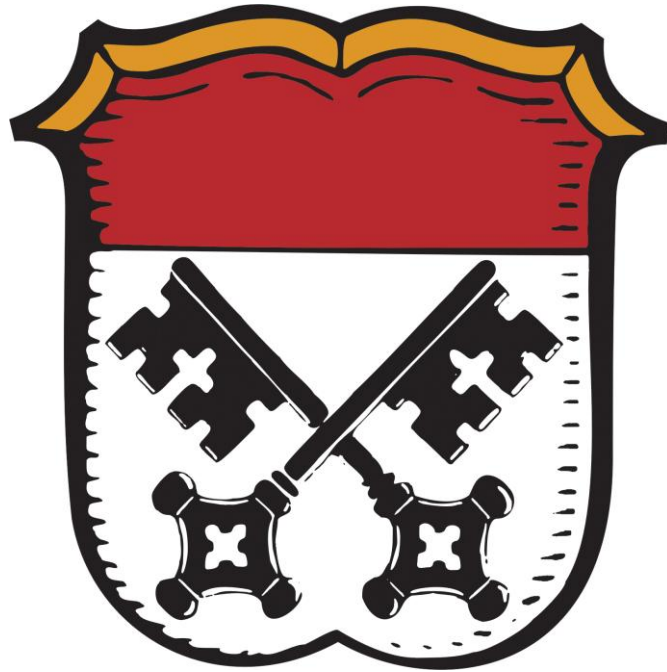


Gemeinde Tyrlaching

Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern



Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde Tyrlaching folgende

2. Änderung (Erweiterung) der Innenbereichssatzung „Tyrlaching Ost“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

§ 1

Geltungsbereich

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

§ 2

Festsetzungen durch Planzeichen

Die Festsetzungen durch Planzeichen sind im Lageplan dargestellt.

§ 3

Textliche Festsetzungen

3.1. Gebäudegestaltung

Die Gebäude sind in einem ortsgebundenen ländlichen Baustil zu errichten. Als Gebäudeform sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper vorzusehen.

3.2. Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze, davon mindestens 1 Garagenstellplatz, erforderlich. Sie sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Garagenzufahrt muss mind. 5,0 m tief sein und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt sein. Die Oberflächenbefestigungen der Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen bzw. „sickerfähigen“ Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) anzulegen.

3.3. Einzäunung

Bei der Anlage von Zäunen sind landschaftsgebundene Hanichlzäune ohne Sockel zu bevorzugen. Bei den Zaunanlagen sind die unteren 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit zu gewährleisten. Bei den Grundstücken südlich der Bahnhofstraße soll nach Möglichkeit auf der Südseite der Grundstücke auf einen Zaun verzichtet werden oder auch der Zaun innerhalb der anzulegenden privaten Ortsrandeingrünung zu stehen kommen.

3.4. Ein- und Durchgrünung

3.4.1. Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung

Zur Ortsrandeingrünung der Erweiterungsflächen sind im Randbereich der Grundstücke Solitärgehölze/Sträucher zu pflanzen. Bei der Ortsrandeingrünung ist bei der Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern der gesetzliche Grenzabstand (mind. 2 m) zu den anschließenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen einzuhalten.

Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und mit standortheimischen Laubbäumen bzw. Obstbäumen gemäß Artenliste 3.4.3. zu bepflanzen. Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (zusätzlich zu den evtl. im Bereich der Ortsrandeingrünung vorzunehmenden Baumpflanzungen). Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen.

3.4.2 Pflanzverbote (Negativliste) für alle Neupflanzungen:

Nadelgehölze aller Art (auch Thujen), hängend, säulen- und pyramidenförmige sowie bauntlaubige Arten und Sorten und streng geschnittene Formhecken sind nicht zulässig.

3.4.3. Artenliste für Baumpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial):

Hochstämme, 3x verpflanzt; Stammumfang großkroniger Laubbäume mindestens 16 – 18 cm, kleinkroniger Laubbäume mindestens 12 – 14 cm

Acer platanoides
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Malus in Sorten
Prunus in Sorten
Pyrus in Sorten
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Alnus incana
Carpinus betulus
Prunus avium
Salix Alba
Tilia cordata

3.4.4. Empfohlene Artenliste für Strauchpflanzungen (autochthones Pflanzmaterial):

Sträucher, 2x verpflanzt; Höhe 100 – 150 cm, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m in Gruppen von 3 – 5 Stück einer Art

Cornus mas
Corylus avellana
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix in Arten
Viburnum latana

3.5. Ver- und Entsorgung

3.5.1. Stromversorgung:

Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen jederzeit zugänglich sind. Bei Baumpflanzungen ist gemäß DIN 18920 zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

3.5.2. Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung hat durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung zu erfolgen.

3.5.3. Entwässerung:

Bebaute Grundstücke sind an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen.

Das Niederschlagswasser ist breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden. Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 sind einzuhalten.

Wenn die Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei bestehen, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Die Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (FWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN OG W) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

3.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Versiegelung der Landschaft, die durch Einbeziehung der Flur-Nr.: 611 T, 694/2, 694 T, Gemarkung Tyrlaching (1.072 m²) in das Satzungsgebiet erfolgt, kann durch die Ausweisung einer 300 m² großen Fläche auf der Flur-Nr.: 731 T, Gemarkung Tyrlaching, ausgeglichen werden (siehe Abbildung; nicht maßstabsgetreu).



Ausgangszustand: Grünland

Zielzustand: Artenreiches Extensivgrünland ohne Gehölzpflanzungen;
alternativ extensive Ross- und Schafbeweidung
Bei der Ansaat des artenreiches Extensivgrünlandes ist autochthones Saatgut in Absprache mit dem Landschaftspflegeverband Altötting zu verwenden.

Pflegemaßnahmen:

- Mahd zweimal jährlich ab 15.06.
- Verbot von Dünger und Pflanzenschutz
- Mähgutabfuhr

§ 4 Hinweise

1. Zum Schutze nachtaktiver Insekten ist umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Straßen im Baubiet der Vorrang zu geben.
2. Eventuelle Lärm-, Geruchs und Staubbelästigungen der umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe müssen, sofern sie einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, von den Grundstückseigentümern geduldet werden.
3. Das Baugrundstück befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher nicht geltend gemacht werden (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV/Verkehrslärmschutzrichtlinien VLärmSchR).
4. Es dürfen keine Abwässer in die Kreisstraßenentwässerung eingeleitet werden. Vorhandene Straßenentwässerungseinrichtungen sind zu erhalten und dürfen nicht verändert werden. Der Zugang zu den Entwässerungseinrichtungen muss jederzeit möglich sein.
5. Auf die gesetzlichen Pflichten nach Art. 8 Abs. 1 - 2 und Art. 9 BayDSchG wird hingewiesen.
6. Die Hausnummernschilder sollen beleuchtet sein, um den Rettungsdiensten die Suche bei Nacht zu erleichtern.
7. Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	Reinen Wohngebiet	Allgemeinen Wohngebiet	Misch-Dorfgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet
45	7	4	2	1
50	13	7	4	2
55	23	13	7	4
60	32	23	13	7
65	49	32	23	13
70	80	49	32	23
75	133	80	49	32

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Schallleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen.

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Die Nichteinhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarklagen führen.

§ 5 Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.01.2024 die 2. Änderung (Erweiterung) der Innenbereichssatzung „Tyrlaching Ost“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.12.2024 ortsüblich bekannt gegeben (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 09.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2024 bis einschließlich 15.01.2025 im Internet veröffentlicht.

Zu dem Entwurf der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 09.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2024 bis einschließlich 15.01.2025 beteiligt.

Die Gemeinde Tyrlaching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.02.2025 die 2. Änderung (Erweiterung) der Innenbereichssatzung „Tyrlaching Ost“ als Satzung beschlossen.

Tyrlaching, den _____

Andreas Zepper
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

Tyrlaching, den _____

Andreas Zepper
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Innenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Innenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Tyrlaching, den _____

Andreas Zepper
Erster Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach
Hauptstraße 21, 84558 Kirchweidach
Tel. 08623/9886-0

Kirchweidach, 12.02.2025

Agnes Grafetstetter