

Ortsabrundungssatzung „Tannerhofstraße“

Gemeinde Bayrischzell, Kirchplatz 2, 83735 Bayrischzell

Seite 1 von 5



**Die
Gemeinde Bayrischzell
Kirchplatz 2, 83735 Bayrischzell**

**erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 BauGB
sowie der Gemeindeordnung (GO)
folgende**

Satzung

**über die Festlegung der Grenzen des Innenbereichs und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil für das Gebiet
„Tannerhofstraße“**

Verfasser:

**Ingenieurbüro Sven Dachwald
Bauplanung & Baumanagement**

Flüggenstraße 11, 80639 München
Kranzerstraße 21, 83735 Bayrischzell

www.ib-dachwald.de

info@ib-dachwald.de

Fassung vom 05.01.2023

Ortsabrundungssatzung „Tannerhofstraße“

Gemeinde Bayrischzell, Kirchplatz 2, 83735 Bayrischzell

Seite 2 von 5

§ 1

(1) Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Bereich Tannerhofstraße werden gemäß den im beigefügten Lageplan M 1:1000 (Anlage 1) ersichtlichen Darstellungen festgelegt (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB).

(2) Gleichzeitig werden folgende Grundstücksflächen in das vorgenannte Gebiet mit einbezogen: Fl.Nr. 8/2 (Teilfläche), 110/2 (Teilfläche), Gem. Bayrischzell.

§ 2

(1) Innerhalb der in § 1 Abs. 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Vorschriften von § 34 BauGB. Soweit für dieses Gebiet eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

(2) Auf den einbezogenen Flächen nach § 1 Abs. 2 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den zeichnerischen Festsetzungen der Anlage 1 und folgenden Zulässigkeitsbestimmungen:

a) Vorhaben sind nur in dem eingezeichneten Baufenster von 9,0 m x 11,0 m Außenabmessungen zulässig, jedoch nur bei zeitgleichem Abbruch des im Geltungsbereich dargestellten Garagengebäudes mit obergeschossiger Einliegerwohnung mit den Außenabmessungen 6,85 m x 7,25 m. Die Maße des Baufensters dürfen um max. 10% überschritten werden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze darf um bis zu 2 m variieren um die Anpassung an das vorhandene Gelände zu optimieren. Die Firstrichtung soll parallel zur ca. 8 m entfernten Grundstücksgrenze verlaufen.

Der Flächenbereich des abzubrechenden Gebäudes ist im Zuge der Baumaßnahme entsprechend dem nahen umliegenden Bereich (vor allem hinsichtlich des Geländegefälles) anzupassen.

b) Für die Bauausführung und Gestaltung gilt die BayBO in Verbindung mit der „Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen“ der Gemeinde Bayrischzell in der aktuell gültigen Fassung.

c) Zahl der Vollgeschosse: II. Die Wandhöhe (WH) richtet sich nach BayBO Art. 6 Abs. 4 und darf 6,5m nicht überschreiten.

(3) Die Einbeziehungsfläche auf Fl.Nr. 110/2, Gem. Bayrischzell, ist bereits mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut. Es wird lediglich ein Baurecht für einen Ersatzbau des Nebengebäudes bei gleichzeitigem Abbruch des Bestandes gewährt. Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind daher im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

(4) Die Erschließung der Parzelle ist bereits vorhanden und erfolgt über die Tannerhofstraße.

(5) Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung

§ 3

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortsabrundungssatzung „Tannerhofstraße“

Gemeinde Bayrischzell, Kirchplatz 2, 83735 Bayrischzell

Seite 3 von 5

Begründung:

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Gemeindegebiet Bayrischzell östlich der Alpenstraße (Bundesstraße B 307). Die Einbeziehungsfläche umfasst Teile der Grundstücke Fl.Nr. 8/2 und 110/2, Gem. Bayrischzell, mit einer Gesamtfläche von 3.183m². Die Fl.Nr. 110/2 ist im südlichen Bereich mit einem Wohnhaus und im südwestlichen Bereich mit einem Garagenbau mit obergeschossiger Einliegerwohnung bebaut. Aufgrund der Geländesituation (starkes Gefälle des natürlichen Geländes) im Bereich des bestehenden Garagenbaus ist von einer dortigen Gebäudeerweiterung aufgrund des großen Eingriffs in das Gelände abzuraten. Aus diesem Grund kann ein Ersatzbau in einem nahegelegenen, flacheren Geländebereich situiert werden. Das bestehende Garagengebäude muss dann Maßnahmenzeitgleich abgebrochen und der Bereich renaturiert werden.

Die Planung erfolgt auf Antrag der Eigentümer von Fl.Nr. 110/2 zur Errichtung eines Neubaus für das stark sanierungsbedürftige Garagengebäude. Durch die Festsetzungen in der Satzung (Baugrenzen, Wandhöhe, usw.) wird eine geordnete bauliche Entwicklung sichergestellt.

Die Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Das Grundstück ist an die gemeindliche Wasserversorgung und die Ortskanalisation angeschlossen.

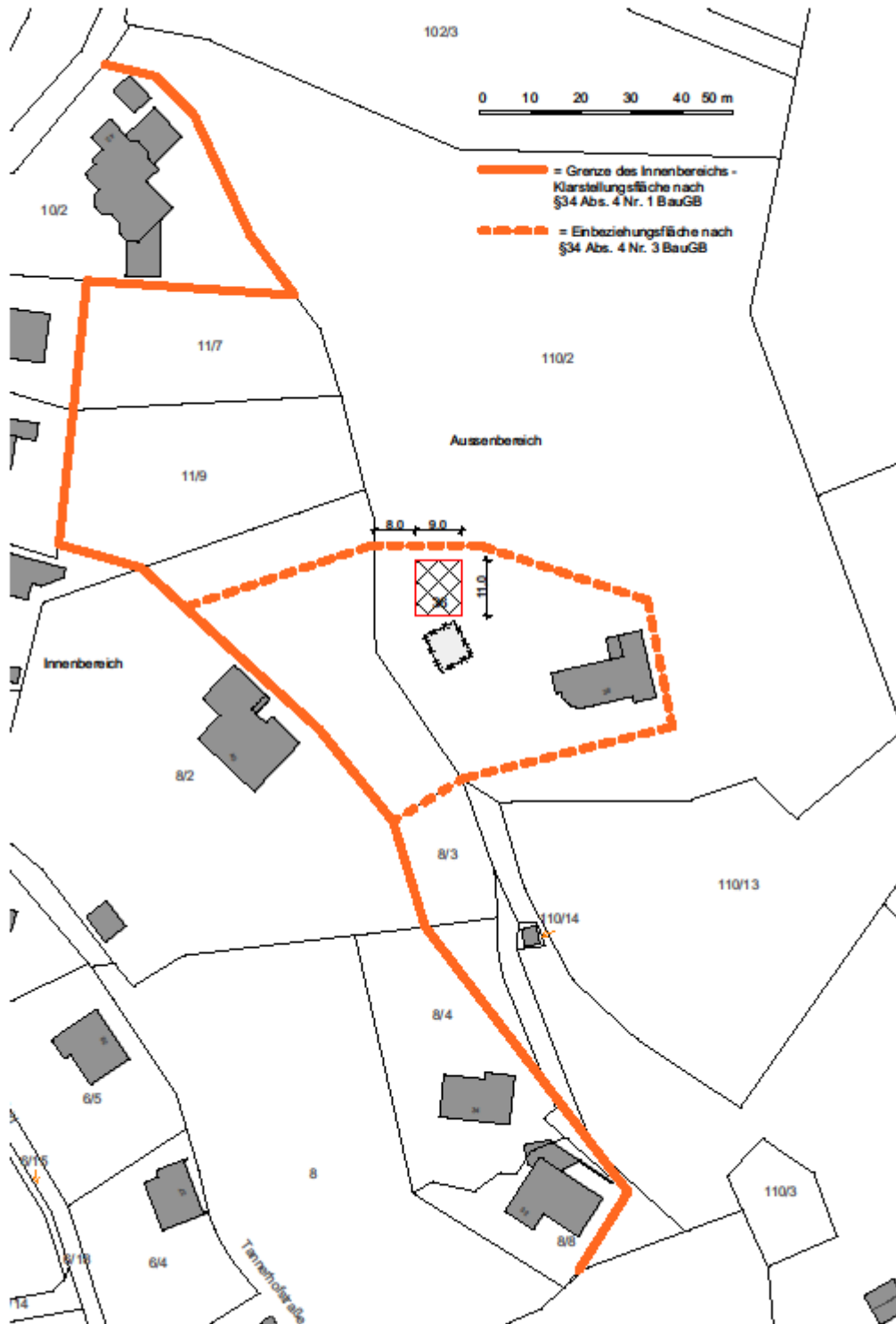
Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist im Baugenehmigungsverfahren abzuhandeln.

Ortsabrundungssatzung „Tannerhofstraße“

Gemeinde Bayrischzell, Kirchplatz 2, 83735 Bayrischzell

Seite 4 von 5

Der Plan existiert zusätzlich als Anlage 1 im Maßstab 1:1000



Ortsabrundungssatzung „Tannerhofstraße“

Gemeinde Bayrischzell, Kirchplatz 2, 83735 Bayrischzell

Seite 5 von 5

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am 23.05.2022 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung „Tannerhofstraße“ beschlossen.

Der Satzungsentwurf wurde in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde den betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am behandelt. Anschließend wurde die Außenbereichssatzung „Alpenstraße 8 - 14“ mit Begründung und Anlagen in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am ortsüblich bekannt gemacht und in der Gemeindeverwaltung Bayrischzell zur Einsichtnahme niedergelegt. Sie ist damit rechtsverbindlich.

Bayrischzell,

Georg Kittenrainer
Erster Bürgermeister