



GEMEINDE MEHRING

EINBEZIEHUNGSSATZUNG FÜR DIE BEIDEN GRUNDSTÜCKE FL.-NR. 189/3 UND 189/4 AM HÖRNDLWEG

BEGRÜNDUNG

21.04.2023
Geändert 11.05.2023
Geändert 30.10.2023
Satzungsbeschluss 05.08.2024

Aufgestellt: Architekturbüro Michael Brodmann, Ludwigstraße 55, 84524 Neuötting

BEGRÜNDUNG:

1. Lage:

Die betroffene Fläche liegt im südlichen Bereich der Ortsbebauung Mehring unmittelbar am bestehenden Hörndlweg und umfasst die beiden Grundstücke Flurstück-Nrn. 189/3 und 189/4, Gemarkung Mehring.

Die Fläche der beiden betroffenen Grundstücke ist im aktuellen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet WA (BA I) ausgewiesen.

Die beiden Grundstücke schließen im Norden und Westen unmittelbar an die vorhandenen Ortsbebauung an, für den angrenzenden bebauten Ortsbereich liegt kein Bebauungsplan vor.

2. Erschließung und Zweck:

Die Erschließung der beiden Grundstücke wird über die neu zu verlegende Wasser- und Kanalleitung beim Ausbau (Verbreiterung) des Hörndlwegs (siehe Absatz 6 und 7) gesichert. Damit erfolgt ein Lückenschluss der Versorgungsleitungen vom südlichen Verlauf des Hörndlwegs mit dem Hörndlweg entlang des ehemaligen Lehrerwohnhauses im öffentlichen Bereich, welche bislang auf Privatgrund der Grundstücke Fl.-Nr. 51, 51/3 und 52/10 verlegt waren.

Mit der Einbeziehungssatzung soll für die beiden Grundstücksflächen jeweils eine Bebauung mit einem Einzelwohnhaus oder einem Doppelhaus ermöglicht werden.

Der Hörndlweg weist im Bereich der beiden Grundstücke teilweise nur eine Breite von ca. 3,50 m auf. Um Begegnungsverkehr zu ermöglichen, soll der Hörndlweg hier auf 5,00 m verbreitert werden. Dafür haben sich die beiden Grundstückseigentümer bereit erklärt, die jeweils notwendige Grundstücksfläche zur Verbreiterung der Erschließungsstraße an die Gemeinde Mehring zu veräußern.

Der an der Nordseite der Flurstücknummer 189/3 als Verlängerung des Hörndlwegs verlaufende Feldweg auf Flurst.-Nr. 188 weist ebenfalls teilweise nur eine Breite von ca. 3,50 m auf. Um eine ausreichende Breite für landwirtschaftliche Fahrzeuge und für die Anbindung eines etwaigen zukünftigen Baugebietes zu gewährleisten, soll dieser Feldweg hier auf 6,50 m verbreitert werden. Dafür hat sich der Grundstückseigentümer der Flurst.-Nr. 189/3 bereit erklärt, die notwendige Grundstücksfläche zur Verbreiterung des bestehenden Feldwegs an die Gemeinde Mehring zu veräußern.

3. Festsetzungen:

Bezüglich der Festsetzungen werden nur Vorhaben zugelassen, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der unmittelbar bestehenden Bebauung einfügen.

Zugelassen werden nur Wohngebäude als Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten oder Doppelhäuser mit maximal je 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte. Dies entspricht auch der angrenzenden Nutzung, eine Zulässigkeit von noch mehr Wohneinheiten würde bezüglich der Stellplatzanordnung und Erschließung zu Problemen führen.

Da es in Mehring keine Stellplatzsatzung i. S. d. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO gibt und ein Stellplatz pro Wohneinheit mit den heutigen Verhältnissen nicht mehr ausreicht, werden für die beiden Grundstücke je 2 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert.

Festgesetzt werden für die Hauptdächer der Einzelhäuser/Doppelhäuser und Garagengebäude wie in der angrenzenden Bebauung Satteldächer, symmetrisch mit beidseitig gleicher Dachneigung und First in Gebäudelängsrichtung. Die Festsetzung wird bewusst nur für die Hauptdächer der Wohngebäude gewählt, um ein einheitliches Ortsbild zu erhalten.

Für Garagen sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig, Flachdachflächen sind extensiv zu begrünen.

Untergeordnete Terrassen-/ Eingangsdächer können auch mit anderen Dachformen (z.B. Pultdächer o.Ä.) ausgeführt werden.

Für beide Grundstücke werden relativ großzügige Baugrenzen festgesetzt, die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Einbeziehungssatzung sind einzuhalten.

Die Wandhöhe wird mit max. 6,30 m (von OKFFB EG bis Schnittpunkt Außenwandkante mit Dachhaut) festgesetzt. Da das Gelände im Bereich der beiden Grundstücke nach Osten und nach Süden ansteigt, wird weiterhin festgesetzt, dass die OKFFB max. 30 cm über dem natürlichen Gelände, gemessen an der Außenkante Außenwand in der Mitte der Hauseingangstüre liegen darf. Damit ist eine einigermaßen moderate Einbindung der Gebäudehöhe/ OKFFB EG in den natürlichen Geländeverlauf vorgegeben.

Im Weiteren wird noch festgesetzt, dass Zaunanlagen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten dürfen und sockellos zu erstellen sind, um entsprechenden Kleintierwechsel zu fördern. Hierbei sind Einfriedungen aus Holz zu bevorzugen.

Weitergehende Festsetzungen werden unter der Vorgabe, dass die Bauvorhaben zur bestehenden angrenzenden Bebauung einfügen müssen, nicht für erforderlich gehalten.

Die vorstehende Einbeziehungssatzung für die beiden Grundstücke Fl.-Nr. 189/3 und 189/4 am Hörndlweg wurde vom Gemeinderat Mehring in öffentlicher Sitzung am 05.08.2024 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt: Architekturbüro Michael Brodmann, Ludwigstraße 55, 84524 Neuötting

Neuötting, 21.04.2023,
geändert 11.05.2023,
geändert 30.10.2023
Satzungsbeschluss 05.08.2024