

Außenbereichssatzung des Marktes Fürstenzell für den Bereich Kleingern-Südost

vom 11.10.2016

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458) erlässt der Markt Fürstenzell folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung für den Bereich Kleingern-Südost ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan Maßstab 1 : 1.000, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Rechtswirkungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nach § 1 kann Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Bestimmungen über die Zulässigkeit

1. Bauweise:
 - 1.1 Offene Bauweise
 - 1.2 Einzelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten (WE) je Gebäude
2. Gestaltung der neu zu errichtenden Wohngebäude (Art. 81 BayBO):
 - 2.1 Bautyp:
 - Zulässige Vollgeschosse max. II
 - Zulässige Wandhöhe max. 6,5 m
Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 - Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 bis 1,2 : 1 nicht unterschreiten.
 - Dachform: Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes

2.2 Dachgaupen:

Dachgaupen zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgaupen vom Ortgang mind. 2 m.

2.3 Bauweise:

Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gelände, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.

§ 4 Auflagen und Hinweise

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG unberührt, d. h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Eingriffsbeurteilung nach §§ 14 ff BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggf. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

2. Auflagen der Staatsstraßenverwaltung:

a) Anbaubeschränkungen

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße ist über den Bestand hinaus folgender Abstand einzuhalten:

mindestens 3 m	bis zu den Gebäuden
mindestens 3 m	bis zu den Stellplätzen
mindestens 3 m	bis zur Einzäunung
mindestens 3 m	bis zu Anpflanzungen

b) Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen

Im Bereich des Gebietes der Außenbereichssatzung befinden sich keine öffentlichen Straßen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ausschließlich über bestehende Privatzufahrten.

c) Privatzufahrten

Neue Privatzufahrten sind nicht geplant. Sofern neue Privatzufahrten zur Staatsstraße beabsichtigt sind, sind diese mit den entsprechenden Planunterlagen dem Staatlichen Bauamt zur Beurteilung vorzulegen.

d) Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

e) Entwässerung der Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

f) Lärmschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten sind.

3. Denkmalschutzrechtliche Auflagen:

Im Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgendes Baudenkmal:

- D-2-75-122-64 (Kleingern 67): Bauernhaus, zweigeschossiger und giebelständiger, verschindelter und teilweise versteinerter Blockbau mit vorschließendem Flachsatteldach und Giebelschrot, bez. 1824.

Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4. Hinweis des Zweckverbandes Wasserversorgung Unteres Inntal:

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich eine Trinkwasserleitung, deren Leitungstrasse mit einem Abstand von jeweils 2 m links und rechts neben der Leitung von einer Bebauung freizuhalten ist.

Der genaue Leitungsverlauf ist beim Zweckverband Wasserversorgung Unteres Inntal anzufordern.

5. Hinweise der Bayernwerk AG:

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.

Beidseitig von Erdkabeln ist eine Zone von je 2,5 m von Baumpflanzungen und 1,0 m von Bebauungen freizuhalten. Dies dient bei eventuellen Aufgrabungen dem Schutz der Baumwurzeln und zugleich dem Schutz der Kabel vor starkem Wurzeltrieb. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

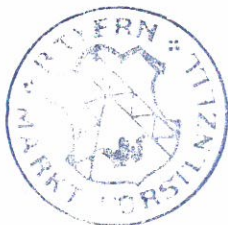
Die genaue Kabellage ist beim zuständigen Gebietservice der Bayernwerk AG anzufordern.


§ 5 Inkrafttreten

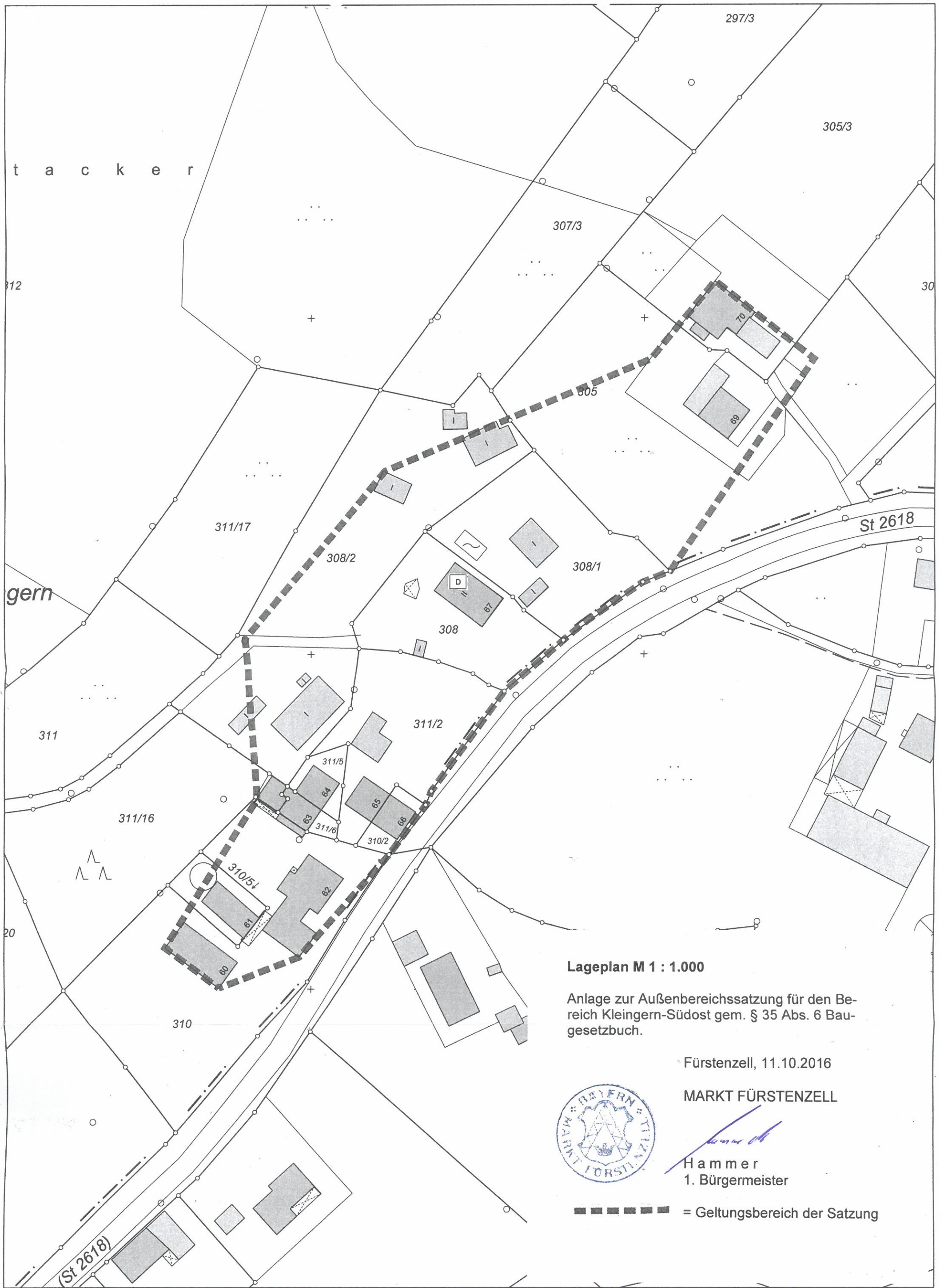
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Außenbereichssatzung für den Bereich Kleingern-Südost vom 09.09.2015 außer Kraft.

Fürstencell, 11.10.2016

Markt Fürstencell




H a m m e r
1. Bürgermeister



Lageplan M 1 : 1.000

Anlage zur Außenbereichssatzung für den Bereich Kleingern-Südost gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch.

Fürstenzell, 11.10.2016

MARKT FÜRSTENZELL



Hammer
Hammer
1. Bürgermeister

■■■■■■■■■■ = Geltungsbereich der Satzung

Bekanntmachungsvermerk:

Die Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Kleingern-Südost wurde ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 11.10.2016 bekannt gemacht.



Fürstzell, 11.10.2016

Markt Fürstzell


H a m m e r
1. Bürgermeister