

**Satzung der Gemeinde Breitenberg
über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich
(Außenbereichssatzung Ortsteil „RESCHNWEG“)
Vom 08.11.2007**

Aufgrund des § 35 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 6 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414ff.) geändert durch Gesetze vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098) - in Verbindung mit Art. 23 BayBO i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), geändert durch Gesetz vom 10.07.1998 (GVBl. S. 389), vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439) vom 16.12.1999 (GVBl. S. 521), vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532), vom 24.12. 2002 (GVBl. S. 962), vom 25.05.2003 (GVBl. S. 335) vom 09.07.2003 (GVBl. S. 419), vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497), vom 08.03. 2005 (GVBl. S. 69), vom 26.07.2005 (GVBl. S. 287), vom 10. 03.2006 (GVBl. S.120) erlässt die Gemeinde Breitenberg folgende Außenbereichssatzung:

§ 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Gegenbach (Gemeinde Breitenberg), Ortsteil „RESCHNWEG“ werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M = 1:1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Gegenbach:

FINr.	Geplante neue Bebauung:	Bestehende Bebauung/Nutzung
182 Teilfläche	2 Parzellen	Best. Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude: Reschnweg 11
112 Teilfläche		Best. Wirtschaftsgebäude
170 Teilfläche		Wohngebäude mit Gastwirtschaft, Pension: Reschnweg 15 u. 17
183 Teilfläche		Öffentlicher Feld- und Waldweg

Der bezeichnete Lageplan im Maßstab 1: 1.000 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141ff.). Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Zum Bestandteil dieser Satzung werden weiter folgende Festlegungen erklärt:

1. Fällt das Gelände um **mehr** als 1,50 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoß (UG) und Erdgeschoß (EG) und Dachgeschoß zu errichten.

Bauweise UG + EG + DG

Satteldach, Dachneigung 25° bis 33°, Kniestock max. 150 cm, Dachgauben bis 2,5 m², Vorderfläche jedoch max. 2 Stück pro Seite, Zwerchgiebel sind zulässig mit einem Mindestabstand zum Ortgang von 1,00 m, die Firstrichtung ist parallel zu den Höhenlinien einzuhalten. Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

2. Fällt das Gelände **weniger** als 1,5 m auf die Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit

- EG und DG oder
- EG und 1 Obergeschoß (OG) zu errichten.

Bauweise EG + DG: Satteldach, Dachneigung 28° bis 35°, Dachgauben sind zulässig ab 30° Dachneigung, jedoch nur stehende Giebelgauben. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m und Abstand untereinander mind. 1,50 m; die Firstrichtung ist zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes einzuhalten; Sockelhöhe max. 0,30 m; Knie-

stock 0,80 m, ausnahmsweise 1,20 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestocks (der Kniestock bemisst sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette); das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

Bauweise EG + OG: Satteldach, Dachneigung 25° bis 33°, Dachgauben sind zulässig ab 30° Dachneigung, jedoch nur stehende Giebelgauben. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m und Abstand untereinander mind. 1,50 m; die Firstrichtung ist zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes einzuhalten; Sockelhöhe max. 0,30 m; die Errichtung eines Kniestocks ist unzulässig; konstruktiver Dachfuß ist zulässig, jedoch max. 0,50 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette; das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes sollte 1,5 bis 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

3. Die Zahl der Wohneinheiten für neu zu errichtende Gebäude wird auf max. 2 pro Wohngebäude festgesetzt.
4. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach oder Pultdach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen. Bei entsprechender Gestaltung können die Garagen auch mit Flachdach ausgeführt und als begehbbare Terrasse genutzt werden.
5. Die Baugrenzen (im Lageplan blau gekennzeichnet) sind einzuhalten. Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung – Art. 6 und 7 BayBO – sind ungeachtet der dargestellten Baugrenzen einzuhalten. Innerhalb der Baugrenze auf der nördlich gelegenen Bauparzelle ist ein ausreichender Sicherheitsabstand (mind. 30 m hangabwärts) zur privatrechtlich gesicherten Quelle nebst Zulauf einzuhalten.
6. Der Ortsteil Reschnweg wird derzeit dezentral mit Trink- und Brauchwasser versorgt (Hausbrunnen) und dezentral abwassertechnisch mittels Kleinkläranlagen entsorgt. Die Errichtung einer zentralen öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gegenwärtig nicht absehbar. Für geplante Anwesen ist
 - die Abwasserbeseitigung mittels einer mechanisch-biologisch wirkenden Kleinkläranlage zu gewährleisten
 - die Wasserversorgung ist über private Hausbrunnen sicherzustellen
 - die Löschwasserversorgung ist mittels einer Zisterne -soweit noch nicht vorhanden- in Absprache mit dem Kreisbrandrat sicherzustellen.
7. Sämtlich anfallendes Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser sowie Schmutzwasser aller Art dürfen von den Bauflächen nicht in den öffentlichen Straßengrund (Gemeindestraße) abgeleitet werden. Niederschlagswasser ist vorzugsweise dezentral abzuleiten (z.B. über Wegseitengräben) bzw. breitflächig auf den Baugrundstücken zu versickern. Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer- zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.
8. Die beiden Anwesen Reschnweg 15 und 17 werden über eine privatrechtlich gesicherte Quelle mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Zur Sicherstellung dieser Wasserversorgung wird folgendes festgelegt: Innerhalb der Baugrenze auf der nördlich gelegenen Bauparzelle ist ein ausreichender Sicherheitsabstand als baufreie Zone (mind. 30 m hangabwärts) zur privatrechtlich gesicherten Quelle nebst Zulauf einzuhalten.

§ 4

Empfehlungen und Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes:

4.1. Inwieweit weitere Einzelbauvorhaben errichtet werden können, ist im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Hierzu ist jedoch vorab der Nachweis über eine gesicherte Wasserversorgung im Einzelgenehmigungsverfahren zu führen. Auf die Anzeigepflicht für die Erstellung und Betrieb eines privaten Brunnens gemäß Art. 34 BayWG wird hingewiesen.

Das Gesundheitsamt ist dazu noch zu hören.

Zur Löschwasserbereitstellung ist der Kreisbrandrat noch zu hören.

4.2. Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1 a Wasserhaushaltsgesetz wird Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch Wasser sparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

4.3. Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes zur Sicherung der privatrechtlich gesicherten Wasserversorgung der Anwesen Reschnweg 15 und 17:

Im Zuge der Baumaßnahmen zur Errichtung der Wohnhäuser empfehlen wir ein Beweissicherungsverfahren. Hierzu sind

- der Baubeginn mit den zugehörigen Erdbauarbeiten mind. 3 Monate vorher dem Betrieb Hageneder mitzuteilen,
- bereits jetzt und mind. 6 Monate vor Baubeginn regelmäßige (wöchentliche) Schüttungsmessungen der Quelle vorzunehmen,
- während der Baugrubenherstellung die Wasserverhältnisse (z.B. auftretendes Schichtenwasser) zu erfassen und zu dokumentieren,
- bei einer Anlage einer Dränage ein Kontrollschacht vorzusehen und eine wiederum regelmäßige (wöchentliche) Mengemessung vorzunehmen.

Bei der Errichtung eigenständiger Brunnenanlagen wird auf die Anzeigepflicht gemäß Art. 34 BayWG verwiesen.

4.4. Abwasserentsorgung

Im Gemeindeteil Rastbüchl/Reschnweg ist keine zentrale Abwasseranlage vorhanden.

Nach dem gemeindlichen Abwassergesamtkonzept ist die Errichtung einer Ortsteilkläranlage oder ein Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht möglich. Die künftige Entsorgung soll deshalb dauerhaft mittels Kleinkläranlagen mit nachgeschalteter biologischer Reinigungsstufe sichergestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von vollbiologischen Abwässern in einen namenlosen Wald- und Wiesengraben, welcher sich etwa 100 m unterhalb des Baugebiets befindet, geplant ist. Hierzu wurde vom Wasserwirtschaftsamst empfohlen, die Ableitung der anfallenden häuslichen Abwässer, der Niederschlagswässer und des Überlaufwassers aus der Wasserversorgung über eine dichte Verrohrung bis zum Vorfluter privatrechtlich zu sichern.

Zum Bestandteil dieser Satzung werden weiter folgende Festlegungen erklärt:

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, sind die geplanten Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) zu gestalten.

§ 5

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Bei jedem geplanten Einzelvorhaben im Bereich dieser Außenbereichssatzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Art. 6ff BayNatSchG) zu berücksichtigen. Mit den Genehmigungsunterlagen für jedes Einzelvorhaben sind Unterlagen vorzulegen, die darstellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden (durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen). Für Handwerks- und Gewerbebetriebe sind mit dem Bauantrag qualifizierte Freiflächengestaltungspläne die auch die o.g. Prüfung des Vorhabens nach Art. 6 ff BayNatSchG beinhalten, einzureichen.

§ 6

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Breitenberg in Kraft.

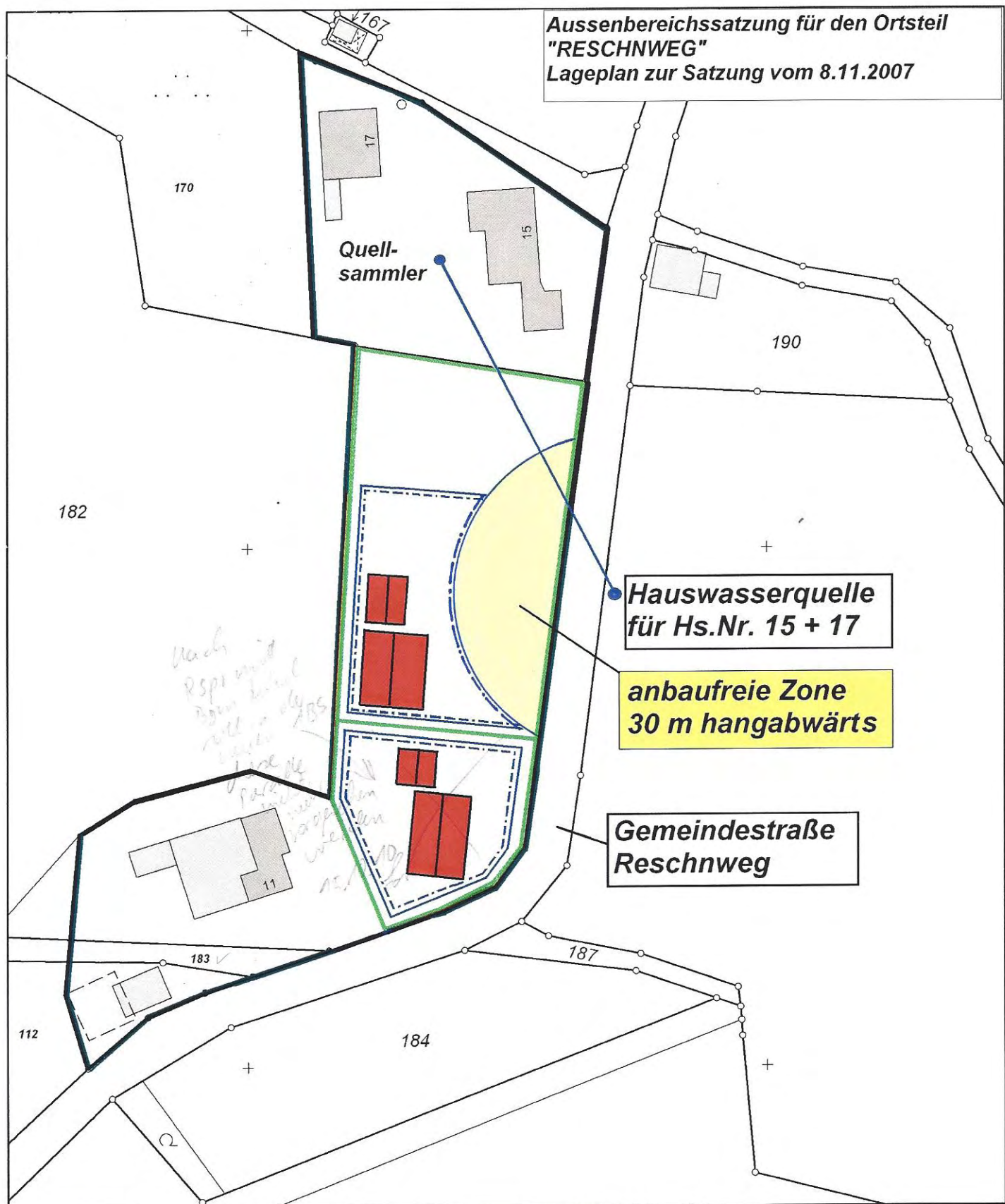
Breitenberg, 08.11.2007
GEMEINDE BREITENBERG



Helmut Rühl
1. Bürgermeister



Aussenbereichssatzung für den Ortsteil "RESCHNWEG"
Lageplan zur Satzung vom 8.11.2007



	Geltungsbereich	Fl.Nr.	neue Parzellen	bestehende Bebauung
	Baugrenzen	182 Tif.	2 Parzellen	best. Wohn- und Wirtschaftsgebäude Reschnweg 11
	einzuhaltende Firstrichtung	112 Tif.		best. Wirtschaftsgebäude
	anbaufreie Zone wegen Quellfassung	170 Tif.		Wohngebäude mit Gastwirtschaft u. Pension: Reschnweg 15 + 17
	Bauparzellen	183 Tif.		öffentlicher Feld- u. Waldweg