

## Außenbereichssatzung Unterpolling

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Art. 23 Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde Fürstenstein folgende Außenbereichssatzung:

### § 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich von Unterpolling im Außenbereich werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

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

### § 3

Im Geltungsbereich sind nur Wohnhäuser mit max. zwei Vollgeschossen und max. drei Wohneinheiten im Sinne der Bayer. Bauordnung (BayBO) zulässig.

### § 4

Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird wie folgt Rechnung getragen:  
Im Geltungsbereich der Satzung ist max. ein Wohnhaus möglich, sofern die Erschließung gesichert ist. Erfahrungsgemäß werden je Wohnhaus einschließlich Garagen und Zufahrten ca. 300 m<sup>2</sup> versiegelt. Bei der Fläche handelt es sich um Typ B mit mittlerem Versiegelungsgrad, welche als intensiv genutztes Grünland unter die Kategorie I fällt. Auszugleichen sind davon 20 % von 300 m<sup>2</sup>, also 60 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich für den Eingriff wird dadurch erfolgen, dass für die vorgesehenen Baugrundstücke entlang der Grundstücksgrenze teilweise bodenständige Gehölze gepflanzt werden.

Auswahllist für bodenständige Gehölze: Hasel, Liguster, Hackenkirsche, Kornelkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Traubenkirsche, Schneeball, Wildrose, Obstgehölze.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren abzuhandeln.

### § 5

Bauvorhaben sind nur zulässig, soweit folgende Festsetzungen berücksichtigt werden:

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 Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 bis 1,2 : 1 nicht unterschreiten.
- Dachform: Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes

## 2. Dachgaupen:

Dachgaupen sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 30°, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. m<sup>2</sup> Ansichtsfläche zulässig. Der Abstand der Dachgaupen vom Ortgang muss mindestens 2 m.

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

## § 6

Zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen wird Folgendes empfohlen:

1. Um den Grundwasserverbrauch möglichst gering zu halten (§ 1a Wasserhaushaltsgesetz), wird die Verwendung von wassersparenden Technologien empfohlen (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen). Zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken soll Regenwasser aus entsprechenden Sammelbehältern verwendet werden.

2. Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

3. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Regenwassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

## § 7

Zur Abfallentsorgung sind die Abfallbehälter am jeweiligen Tag der Leerung an der nächsten für die Sammelfahrzeuge befahrbaren Durchgangsstraße bereitzustellen.

## § 8

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Fürstenstein, 12. Jan. 2005  
Gemeinde Fürstenstein

Stephan Gawlik  
Erster Bürgermeister

