

Außenbereichssatzung des Marktes Fürstencell für den Bereich Steinhügl II

vom 29.10.2004

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) 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 07. August 2003 (GVBl. S 497) erlässt der Markt Fürstencell folgende, mit Schreiben des Landratsamtes Passau vom 12.10.2004, Az:62-05ABS, genehmigte Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung für den Bereich Steinhügl II ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan Maßstab 1 : 1000, 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. Art der baulichen Nutzung:
Dorfgebiet (MD) § 5 BauNVO
2. Bauweise:
 - 2.1 Offene Bauweise
 - 2.2 einzeilige Einzelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten (WE) je Gebäude
3. Gestaltung der neu zu errichtenden Wohngebäude (Art. 91 BayBO):
 - 3.1 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
- 3.2 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.
- 3.3 Bauweise:
Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.

§ 4 Weitere Auflagen

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Bei jedem geplanten Einzelvorhaben im Bereich dieser Außenbereichssatzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Art. 6 ff 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.

2. Auflagen der Kreisstraßenverwaltung:

Der von der Kreisstraße auf das nächstliegende Gebäude wirkende Verkehrslärm kann die gem. DIN 18005 anzustrebenden „schalltechnischen Orientierungswerte“ überschreiten. Sie sind daher beim jeweiligen Bauvorhaben zu berücksichtigen und mit Lärmberechnungen nachzuweisen.

Die Anbaubeschränkungen entlang der Kreisstraße bis zu einer Entfernung von 15 m sind zu beachten.

Die Bauflächen sind über die bestehenden Einmündungen der Gemeindestraßen oder über die bestehenden Zufahrten an die Kreisstraße zu erschließen. Einzelne Privatzufahrten über die bestehenden Zufahrten hinaus können entlang der freien Strecke nicht zugelassen werden.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

- 110 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße
- 3 m im Zuge der einmündenden Straße oder Zufahrt

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

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,5 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.

Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf den Straßengrund abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der Kreisstraße darf nicht behindert werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Fürstenzell, 29.10.2004

Markt Fürstenzell



H a m m e r
2. Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

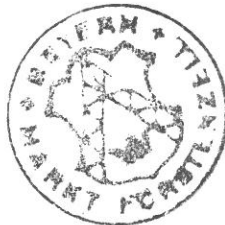
Die Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Steinhügl II wurde ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 29.10.2004 bekannt gemacht.

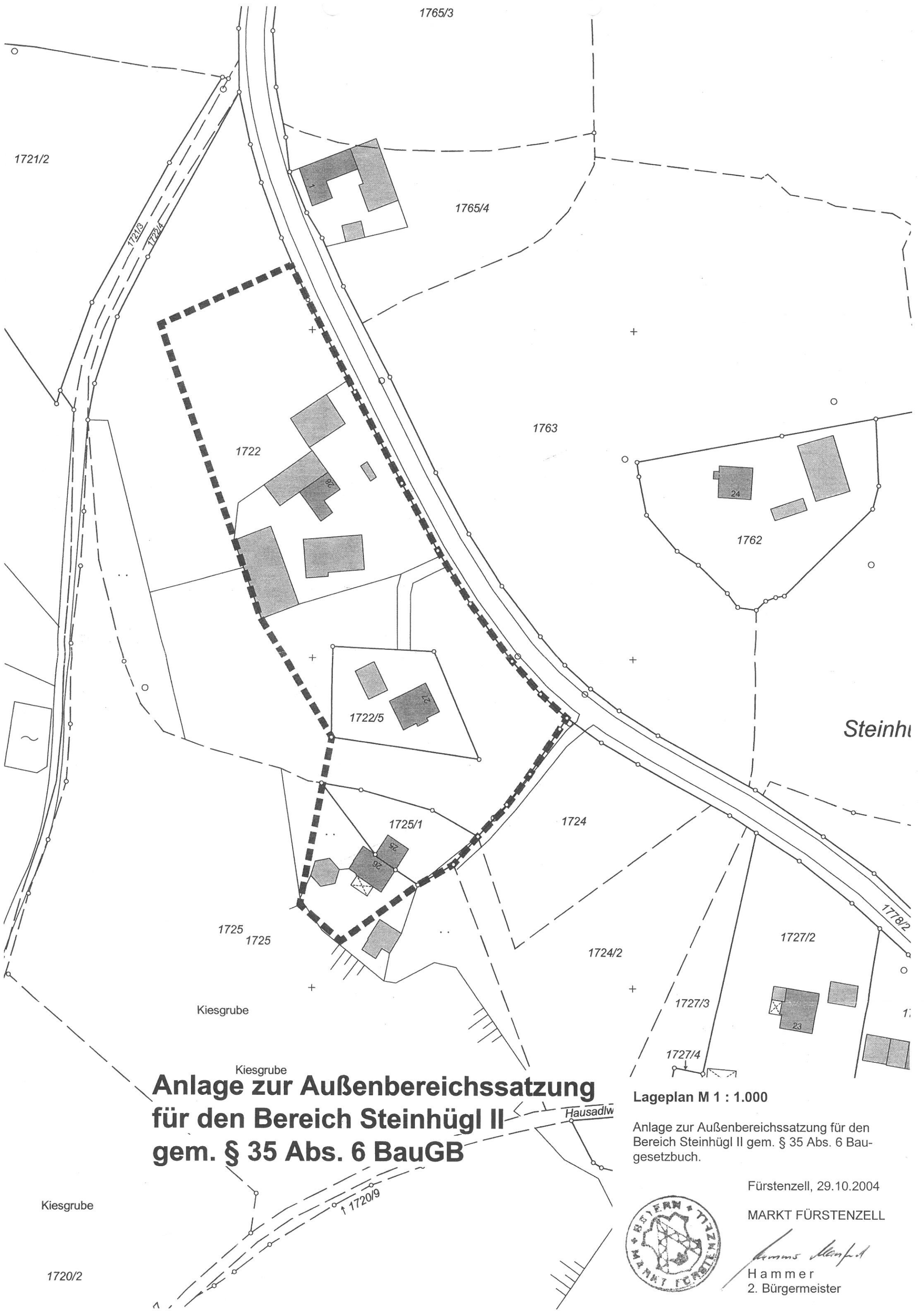
Fürstenzell, 29.10.2004

Markt Fürstenzell



H a m m e r
2. Bürgermeister



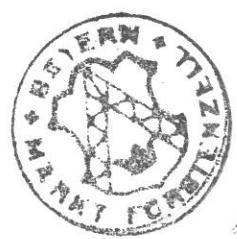


**Anlage zur Außenbereichssatzung
für den Bereich Steinhügl II
gem. § 35 Abs. 6 BauGB**

Lageplan M 1 : 1.000

Anlage zur Außenbereichssatzung für den Bereich Steinhügl II gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch.

Fürstenzell, 29.10.2004
MARKT FÜRSTENZELL



Hammer
Hammer
2. Bürgermeister

----- = Geltungsbereich der Satzung