

17

Außenbereichssatzung der Gemeinde Fürstenstein für den Ortsteil Mutholz nach § 35 Abs. 6 BauGB

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 23 GO, erlässt die Gemeinde Fürstenstein folgende Außenbereichssatzung:

§ 1

Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung gem. § 3, die Wohnzwecken nach § 35 Abs. 2 BauGB dienen, kann 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.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Für die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung, ist der Lageplan M 1:1000 vom 29.10.2009 maßgebend. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

Zulässigkeit von Bauvorhaben

Bauvorhaben sind nur zulässig, soweit folgende Festsetzungen berücksichtigt werden und die Erschließung gesichert ist:

Bautyp:

- Zulässig sind nur Wohnhäuser mit max. zwei Vollgeschossen (EG +I) und max. drei Wohneinheiten im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- Zulässig sind nur Gebäude mit einer Wandhöhe von max. 6,50 m.
- Das Verhältnis Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,5 bis 1,2: 1 nicht unterschreiten.
- Dachform: Satteldach, Pultdach, Walmdach oder Krüppelwalmdach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.
- Dachgauben sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 30° zulässig, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 1,20 m² Ansichtsfläche (stehende Gauben). Der Abstand der Dachgauben untereinander und vom Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen.
- Zwerchgiebel sind zulässig mittig im Gebäude, sie sind jedoch dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen (maximal 1/3 der Dachfläche und Dachneigung dem Hauptgebäude angepasst).
- Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude gemessen in der Falllinie des Hanges so ist ein Hanghaus mit EG und UG zu errichten.

§ 4

Naturschutzrechtliche Anforderungen

Erfahrungsgemäß werden je Wohnhaus einschließlich Garagen und Zufahrten ca. 300 m² 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 m², also 60 m².

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

Bestehende Streuobstwiesen, frei wachsende Gehölzbestände aus heimischen Arten und Ortsbild prägende Einzelgehölze sind zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren mit einem Freiflächengestaltungsplan abzuhandeln.

§ 5

Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung:

Neubauvorhaben sind entsprechend den Bestimmungen der Wasserabgabebesatzung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Abwasserentsorgung:

Neubauvorhaben sind entsprechend den Bestimmungen der Entwässerungssatzung an die (noch zu errichtende) zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern oder in rechtlich zulässiger Weise in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung der Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die nach Art. 41 ff BayWG der Bauart nach zugelassen sind. Dies hat in Anlehnung an die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) vom 01. Oktober 2008 zu erfolgen.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Mutholz“ ist durch einen Hydranten gesichert.

Hinweise:

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, Spartasten für die Toilettenspülkästen usw.). Zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken soll Regenwasser aus entsprechenden Zisternen verwendet werden.
2. 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 den privaten Baugrundstücken
 - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
 - Ableitung der 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.

§ 6

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Gawlik Stephan
Erster Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil „Mutholz“

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 18.12.2008 beschlossen, dass für den Bereich „Mutholz“ eine Außenbereichssatzung erlassen werden soll.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenstein, 13.11.2009
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister



2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 18.12.2008 den Entwurf der Außenbereichssatzung „Mutholz“ gebilligt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung lag in der Zeit vom 20.01.2009 bis einschließlich 23.02.2009 öffentlich zu jedermanns Einsicht im Rathaus aus. Während dieser Zeit konnten Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift im Rathaus vorgebracht werden.

Die öffentliche Auslegung wurde am 12.01.2009 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht.

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 20.01.2009 bis einschließlich 23.02.2009 eine angemessene Frist zur Abgabe von Stellungnahmen eingeräumt.

Fürstenstein, 13.11.2009
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

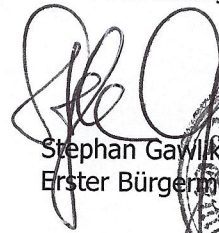

Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister




3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.10.2009 die Außenbereichssatzung „Mutholz“ als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, 13.11.2009
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister



4. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Die Satzung ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff. BauGB sowie der §§ 214, 215 BauGB ist hier hingewiesen worden.

Fürstenstein, 13.11.2009
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister

