

Außenbereichssatzung

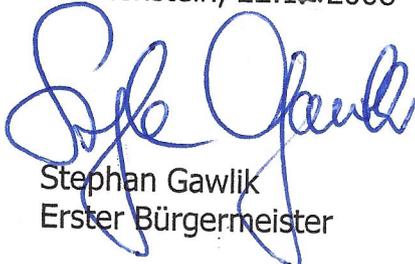
„Panholz“

Nach § 35 Abs. 6 BauGB

Gemeinde Fürstenstein

Aufgestellt:

Fürstenstein, 22.12.2008



Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister

Begründung und Erläuterung zur Außenbereichssatzung „Panholz“

1. Lage:

Der Bereich Panholz liegt rund 1,5 km westlich des Ortskerns von Fürstenstein.

Der Bereich „Panholz“ ist geprägt durch Wohnbebauung in geringem Umfang und kleinere Gewerbebetriebe. Im Bereich „Panholz“ bestehen derzeit 6 Wohngebäude und 2 kleinere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe.

Derzeit sind in den 6 Anwesen 23 Einwohner gemeldet. In den zwei Gewerbebetrieben sind ca. 10 Beschäftigte angestellt.

2. Ziel

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die freie Natur und Landschaft vor wesensfremder Bebauung zu schützen, wird eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt.

3. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die Grundstücke bzw. Teile der Grundstücke mit den Fl.Nr. 1431, 1432, 1432/3, 1432/4, 1432/5, 1433, 1433/1, 1434, 1434/3 und 1434/4, Gemarkung Fürstenstein auf einer Fläche von ca. 11.000 qm.

Die Erschließung hinsichtlich der Wasserversorgung ist bereits gesichert. Die Erschließung bezüglich der Abwasserbeseitigung ist bereit im Gemeinderat beschlossen und wird voraussichtlich im Jahre 2009 umgesetzt. Ebenfalls sichergestellt ist die verkehrsmäßige Anbindung über eine Gemeindeverbindungsstraße sowie die Stromversorgung und Telekommunikation.

4. Umweltbericht, Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Die Erstellung eines Umweltberichtes entfällt aufgrund der Kleinräumigkeit der Außenbereichssatzung.

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Im Zuge einer geregelten Grünordnung und einer harmonischen Einbindung der Außenbereichssatzung in das bestehende Umfeld wird angestrebt, eine ausreichende Eingrünung (soweit erforderlich) vorzusehen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Bauherren in eigener Zuständigkeit veranlasst und sichergestellt.

Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6 Abs. 4 BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) zu gewährleisten ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinden sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sowie

einer Reallast zu Gunsten des Freistaates Bayern erforderlich, da es um die Erfüllung staatlicher Pflichten geht.

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.

5. Durchführung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.02.2008 beschlossen, die Außenbereichssatzung und deren Geltungsbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.

Außenbereichssatzung der Gemeinde Fürstenstein für den Ortsteil Panholz 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

Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich

§ 1 dieser Satzung gilt für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Für die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung, ist der Lageplan M 1:1000 vom 13.02.2008 maßgebend. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 4

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 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 mindesten 2,00 m betragen.
- Zwerchgiebel sind zulässig mittig im Gebäude, sie sind jedoch dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen (maximal 1/3 der Dachfläche und gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude).

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

§ 5

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 abzuhandeln.

§ 6

Wasserwirtschaftliche Belange

Zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen wird Folgendes empfohlen:

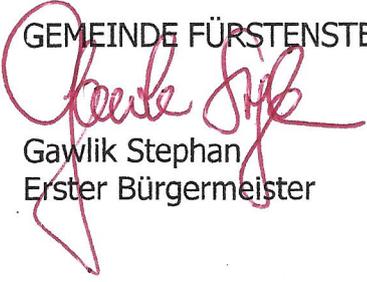
1. Um den Grundwasserverbrauch möglichst gering zu halten (§ 1a Wasserhaushaltsgesetz), wird die Verwendung von Wasser sparenden Technologien empfohlen (u. a. Wasserspararmaturen, Spartasten für die Toilettenspülkästen usw.). Zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken soll Regenwasser aus entsprechenden Zisternen verwendet werden.
2. Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und Blei gedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vor genannten 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 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.

§ 7

In-Kraft-Treten

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

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



Gawlik Stephan
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

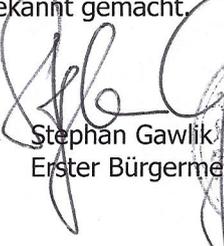
Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil „Panholz“

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 14.02.2008 beschlossen, dass für den Bereich „Panholz“ eine Außenbereichssatzung erlassen werden soll.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenstein, 08.01.2009
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister



2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

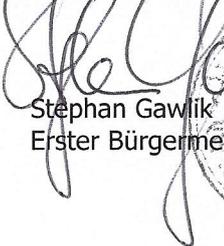
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 25.09.2008 den Entwurf der Außenbereichssatzung „Panholz“ gebilligt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung lag in der Zeit vom 22.10.2008 bis einschließlich 24.11.2008 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 22.10.2008 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht.

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 22.10.2008 bis einschließlich 24.11.2008 eine angemessene Frist zur Abgabe von Stellungnahmen eingeräumt.

Fürstenstein, 08.01.2009
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

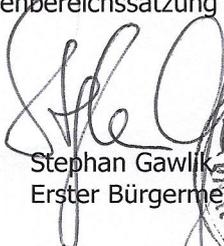

Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister

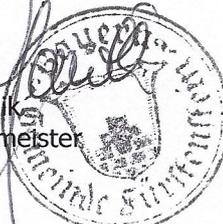


3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.12.2008 die Außenbereichssatzung „Panholz“ als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, 08.01.2009
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister

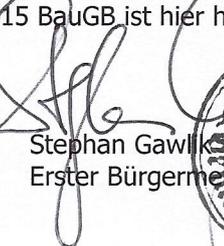


4. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 22.12.2008 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, 08.01.2009
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister

