

Gemeinde Fürstenstein

Außenbereichssatzung der Gemeinde Fürstenstein  
für den Bereich „**Peigerting**“

(§ 35 Abs. 6 BauGB)

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Entwurf vom            | 10.08.2019 |
| Ergänzt am             | 11.02.2021 |
| <b>Endausfertigung</b> | 11.02.2021 |

## **Außenbereichssatzung der Gemeinde Fürstenstein für den Ortsteil Peigerting 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 Räumlicher Geltungsbereich**

Für die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung ist der Lageplan M 1:1000 vom 13.02.2008 und der Lageplan M 1:2500 maßgebend. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben i. S. des § 35 Abs. 2 BauGB nach § 35 Abs. 6 BauGB. Diesen Vorhaben kann dabei nicht entgegengehalten werden, dass sie

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

### **§ 3 Art und Maß 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. zwei 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 m<sup>2</sup> 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 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.

## **§ 4 Naturschutzrechtliche Anforderungen**

Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Geltung der Vorhaben über die Eingriffsregelung nach den §§ 14 ff BNatSchG unberührt, d.h. für jedes Einzelvorhaben ist die Eingriffsregelung nach den §§ 15 – 18 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggfs. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

## **§ 5 Wasserwirtschaftliche Belange**

### Wasserversorgung:

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

### Abwasserentsorgung:

Neubauvorhaben sind entsprechend den Bestimmungen der Entwässerungssatzung an die 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 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des 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.

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

- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Hinweis: Duldungspflicht Landwirtschaft

Die ordnungsgemäße Landbewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betriebe sind zu dulden.

Löschwasserversorgung:


Das Plangebiet verfügt über einen Hydranten sowie einen Löschwasserteich mit einem Fassungsvermögen von 200 m<sup>3</sup>. Die Löschwasserversorgung ist somit in ausreichendem Maße gewährleistet.

**§ 6**

**In-Kraft-Treten**

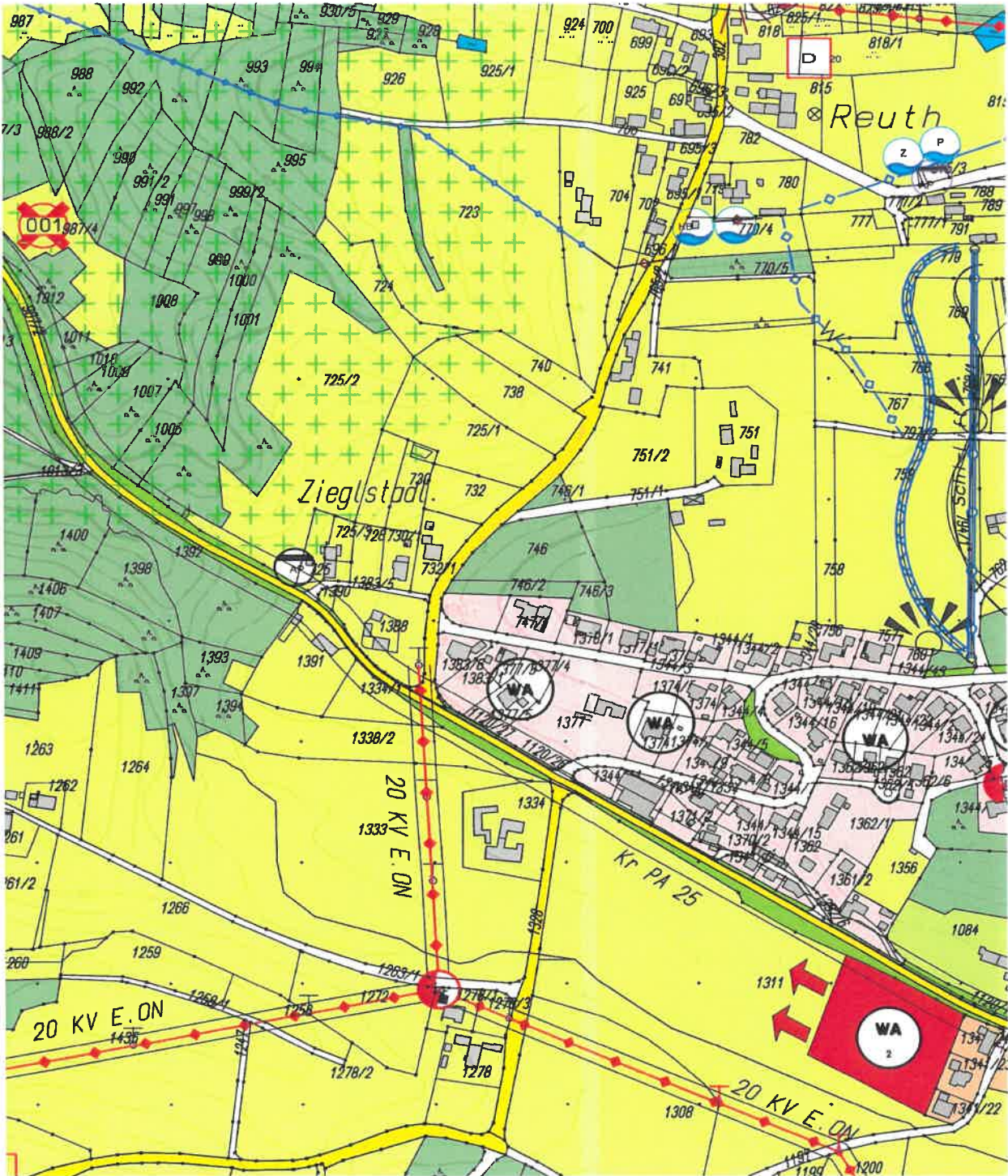
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Fürstenstein, den 26.02.2021

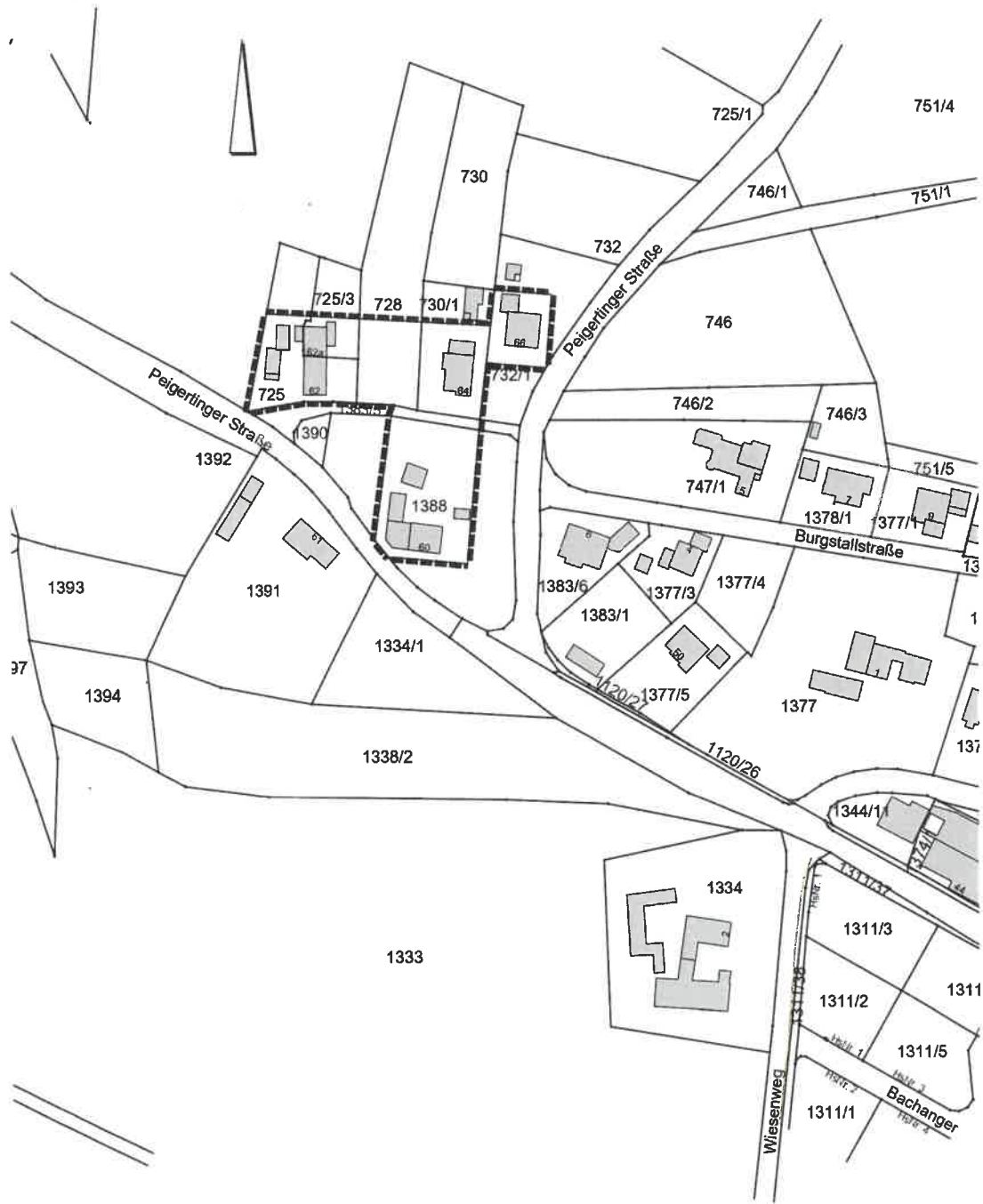


Stephan Gawlik  
Erster Bürgermeister

### A . AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (OHNE MAßSTAB)

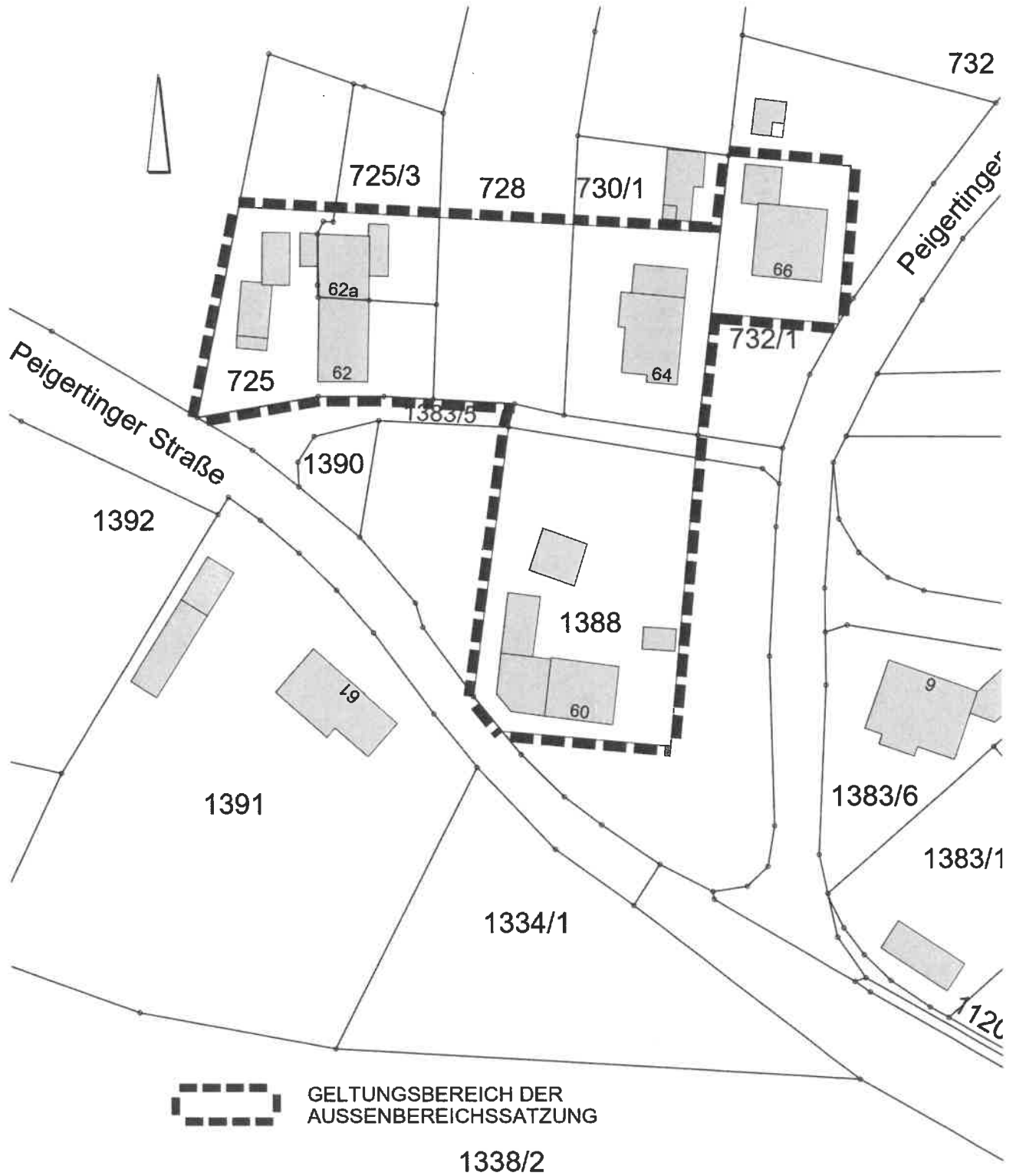


# A1. LAGEPLAN M 1/2500



 GELTUNGSBEREICH DER  
AUßENBEREICHSSATZUNG

## A2. LAGEPLAN M 1/1000



## **B BEGRÜNDUNG**

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Peigerting“ liegt im westlichen Bereich der Ortschaft Fürstenstein, direkt im Anschluss an den Bebauungsplan „Am Hohen Stein“.

### **1. Ziel**

Die Gemeinde Fürstenstein möchte durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Peigerting“ eine zusätzliche Bebauung im Bereich der Fl.Nr. 728 Tfl. ermöglichen.

### **2. Städtebauliche Situation**

Die Grundstücke im Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung „Peigerting“ sind über die vorhandene Kreisstraße (Peigertinger Straße) und die Gemeindeverbindungsstraße nach Reuth erschlossen.

Die Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die öffentliche Hauptwasserleitung.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist über die öffentliche Entwässerungsanlage gesichert.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt dezentral über die jeweiligen Grundstücksanlagen.

Der Bereich Peigertinger Straße ist nicht landwirtschaftlich geprägt; es ist ausschließlich Wohnbebauung vorhanden.



# VERFAHRENSBLATT

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER GEMEINDERAT FÜRSTENSTEIN HAT IN DER SITZUNG VOM 22.10.2019  
BESCHLOSSEN, DIE AUßENBEREICHSSATZUNG „PEIGERTING“ AUFZUSTELLEN. DER  
ÄNDERUNGSBESCHLUSS WURDE AM 21.09.2020 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 26.02.2021

  
.....  
GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER



## 2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE ZUR ABGABE IHRER  
STELLUNGNAHME EINE ANGEMESSENE FRIST VON VIER WOCHEN (21.09. –  
26.10.2020) GESETZT.  
DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN WURDE IN DER SITZUNG AM 11.02.2021  
DURCHGEFÜHRT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 26.02.2021

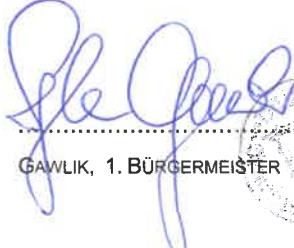
  
.....  
GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER




## 3. BÜRGERBETEILIGUNG:

DEN BETROFFENEN BÜRGERN WURDE IN DER ZEIT VOM 29.09. – 30.10.2020  
GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.  
DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN WURDE IN DER SITZUNG AM 11.02.2021  
DURCHGEFÜHRT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 26.02.2021

  
.....  
GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER



**4. SATZUNGSBESCHLUSS:**

DER GEMEINDERAT FÜRSTENSTEIN HAT MIT BESCHLUSS VOM 11.02.2021 DIE AUßENBEREICHSSATZUNG „PEIGERTING“ IN DER FASSUNG VOM 11.02.2021 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FÜRSTENSTEIN, DEN 26.02.2021

  
GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER

**5. AUSFERTIGUNG**

DIE AUßENBEREICHSSATZUNG „PEIGERTING“ IN DER FASSUNG VOM 11.02.2021 WURDE AM 26.02.2021 AUSGEFERTIGT.


FÜRSTENSTEIN, DEN 26.02.2021

  
GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER

**6. INKRAFTTRETEN:**

DIE AUßENBEREICHSSATZUNG „PEIGERTING“ WIRD AM 01.03.2021 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DIE SATZUNG IN KRAFT.

FÜRSTENSTEIN, DEN 01.03.2021

  
GAWLIK, 1. BÜRGERMEISTER