

Satzung der Gemeinde Witzmannsberg über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit Art. 23 GO i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.1994 (GVBl. S. 609) erlässt die Gemeinde Witzmannsberg folgende Außenbereichssatzung:

§ 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteiles **Gatzerreut**, Gemarkung Witzmannsberg werden gemäß beigefügtem beiliegenden Lageplan und der Grünordnungsplanung im Rahmen der ökologischen Eingriffsregelung vom 31.08.2004 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

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

§ 3

Festsetzungen für Bauvorhaben

Festsetzungen für Bauvorhaben:

1. Wohneinheiten: max. 2 Wohnungen pro Gebäude

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

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.

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

2. Für Handwerks- und Gewerbebetriebe sind mit dem Bauantrag qualifizierte Freiflächengestaltungspläne, die auch die o. g. Prüfung des Vorhabens nach Art. 6 BayNatSchG beinhalten, einzureichen.
3. Abweichend zu Art. 7 Abs. 4 BayBO sind Grenzgaragen auch als grenznahe Garagen mit einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Hinweise:

- Der Geltungsbereich wird von einer 20-kV-Mittelspannungsfreileitung überspannt. Der Abstand zwischen den äußeren Konturen eines Gebäudes mit einer Bedachung nach DIN 4120 Teil 7 (z. B. Eternit, Ziegel, etc.) zum Leiterseil einer 20-kV-Mittelspannungsfreileitung muss nach DIN VDE 0210/12.85, 13.2 mindestens 3 m betragen. Dies gilt für Näherungen sowie bei Überkreuzungen für Dächer mit einer Neigung von 15°. Bei Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung kleiner oder gleich 15° muss dieser Abstand auf 5 m vergrößert werden. Dieser Mindestabstand muss auch bei größerem Durchhang und beim Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast nach DIN VDE 0210/12.85 gewährleistet sein. Betroffen ist ein Bereich von je 8 m beiderseits der Leitungssachse. Die Berechnung erfolgte für Gebäude mit einer Dachneigung größer 15°.
Eine Bebauung im Bereich dieser Sicherheitszone ist daher nur bedingt, d. h. höhenmäßig beschränkt, möglich. Von allen Bauten, die in dieser Zone angeordnet werden oder direkt an dieser Zone angrenzen, benötigt die E.ON Bayern AG, Kundencenter Vilshofen, Bahnhofstr. 3, 94474, Tel. 08541/9160, die Bauanträge zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten.
Bei Bepflanzungen im Leitungsbereich ist zu beachten, dass aus Sicherheitsgründen nur niedrig gewachsene Bäume oder Sträucher gepflanzt werden dürfen. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20-kV-Freileitungen und Bäumen, die zum Ausführen von Arbeiten bestiegen werden können, 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.
Beim Einsatz von größeren Baugeräten sind die Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen. Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden. Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A2) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird verwiesen.
- Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung nach Art 6 ff BayNatSchG unberührt, d. h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Eingriffsbeurteilung nach Art. 6 ff BayNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen festzusetzen.
- 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
 - Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
 - Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regensammlbehältern) erreicht.

- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, sollte durch entsprechende Festlegung der Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Es ist zu prüfen, inwieweit die geplanten Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) gestaltet werden können.
- Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik, Metall- oder Knochenfunde sind unverzüglich dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt zu melden.
- Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) vorzusehen.
- Landwirtschaftliche Emissionen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden. Die Anlieger im Baugebiet haben folgende zeitweilige Einschränkung in Kauf zu nehmen:
 - a) Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
 - b) Staubimmissionen beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
 - c) Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und dem Fuhrwerksverkehr
 - d) Lärmimmissionen durch Tiere

§ 4

Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung nach Art. 6 ff BayNatSchG unberührt, d. h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Eingriffsregelung nach Art. 6 ff BayNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggfs. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tittling, 15.12.2004

Gemeinde Witzmannsberg

Dichtl

Dichtl, 1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

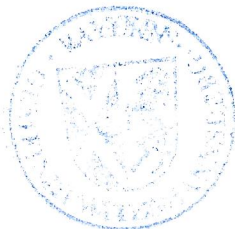
Aufstellung der Außenbereichssatzung **Gatzerreut** in der Gemeinde Witzmannsberg

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in der Sitzung vom 02.09.2004 beschlossen, für den Bereich, der im beiliegenden Lageplan entsprechend umrandet ist, eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen

Der von der Aufstellung der Außenbereichssatzung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 02.11.2004 bis 03.12.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat Witzmannsberg hat mit Beschluss vom 15.12.2004 die Außenbereichssatzung für obengenannten Ortsteil als Satzung beschlossen.

Tittling, 16.12.2004



Gemeinde Witzmannsberg

.....
Dichtl, 1. Bürgermeister

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung Gatzerreut wird mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist am 21.12.2004 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Außenbereichssatzung im Rathaus, VG Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Zimmer-Nr. 14 während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Tittling, 22.12.2004



Gemeinde Witzmannsberg

.....
Dichtl, 1. Bürgermeister