

# Endausfertigung

## Satzung des Marktes Tittling über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den Ortsteil Gehersberg

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB in der neuesten Fassung, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung in Verbindung mit Art. 23 GO i. d. neuesten Fassung, erlässt der Markt Tittling folgende Außenbereichssatzung:

### § 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteils Gehersberg, Gemarkung Tittling werden gem. beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan 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:

1. Bei Wohngebäuden sind max. 2 Wohnungen zulässig (Grundflächenzahl max. 0,3)
2. Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoß und Erdgeschoß zu errichten.
3. Fällt das Gelände weniger als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Erdgeschoß und Obergeschoß oder ausgebauten Dachgeschoß zu errichten.
4. Es sind max. 2 Vollgeschoße zulässig
5. Zulässige Wandhöhe max. 6,50 m. (Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut)
6. Abstandsflächen gem. BayBO
7. Zufahrt von vorh. Gehersberger Straße

## § 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 folgende Ersatzmaßnahmen festzusetzen:

Für die Bebauung der einzelnen Grundstücke ist jeweils eine eigene Ausgleichsfläche zu schaffen. Diese ist durch einen ca. 10 m breiten Obstwiesenstreifen an den Grenzen des Geltungsbereiches (innen und/oder außen) darzustellen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume beträgt jew. 6 Stck. pro Parzelle bzw. Grundstück.

Zu pflanzen sind einheimische Obstbäume autochthoner Herkunft, Hochstämme 3-4 x verpflanzt, m.B., 14- 16 cm Stammumfang. Jährlich hat durch den Besitzer eine 2-3 fache Mahd zu erfolgen, das Mähgut ist zu entfernen, auf Düngung muss restlos verzichtet werden. Die Fläche ist vom eigentlichen Garten durch einen Holzlattenzaun abzugrenzen.

### **Begründung:**

Gemäß Planunterlagen ist ersichtlich, dass es sich um einen noch vertretbaren Umgriff handelt. Nachdem dem Markt Tittling für die Grundstücke östlich der Gemeindestraße mehrere Bauvoranfragen vorliegen, werden diese zum bebauten Bereich.

Die Erschließung ist gesichert (Wasser und Kanal in der Gemeindestraße). Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

### **Hinweise:**

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen der E.ON Bayern AG von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.  
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.  
Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig der E.ON Bayern AG zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straße- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Versorgungsleitungen.
- 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 (geplante Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege) mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen)

- Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind diese Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.
- Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologie (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehältern) erreicht.
- 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 Pflanzschutzmitteln.
  - 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.

## § 5

Diese Satzung tritt mit ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Tittling, 20.12.2012

Markt Tittling

.....  
Willmerdinger, 1. Bürgermeister

Aufgestellt:

Tittling/Muth, 20.12.2012

geändert:



Architekturbüro

**Willi Neumeier**

Architekt Dipl. Ing. FH

Muth 2a, 94104 Tittling

Tel.: 08504/8787 - Fax.: 08504/1213



# VERFAHRENSVERMERKE

## Aufstellung der Außenbereichssatzung Gehersberg In der Gemeinde Tittling

Der Marktgemeinderat Tittling hat in seiner Sitzung vom 09.10.2012 beschlossen, für den Bereich, der im beiliegenden Lageplan entsprechend umrandet ist, eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen (Neufassung der Außenbereichssatzung Gehersberg) . Ebenfalls in der Sitzung vom 09.10.2012 hat der Marktgemeinderat Tittling beschlossen, den Aufstellungsbeschluss (für den 1. Satzungsentwurf) vom 19.10.2011 aufzuheben.

Der von der Aufstellung der Außenbereichssatzung Gehersberg betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 18.10.2012 bis 11.11.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Marktgemeinderat Tittling hat in der Sitzung vom 11.12.2012 die Außenbereichssatzung Gehersberg als Satzung beschlossen.

Tittling, 20.12.2012

Markt Tittling

.....  
Willmerdinger, 1. Bürgermeister

Die Außenbereichssatzung Gehersberg tritt mit dem Tag der amtlichen Bekanntmachung, das ist am 20.12.2012 in Kraft.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Außenbereichssatzung Gehersberg im Rathaus, VG Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Zimmer-Nr. 15 (Hauptamt) während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Tittling, 20.12.2012

Markt Tittling

.....  
Willmerdinger, 1. Bürgermeister