

Satzung des Marktes Tittling über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit Art. 23 GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), zuletzt geändert durch Gesetz und vom 26.07.1997 (GVBl. S. 344) erläßt der Markt Tittling folgende Außenbereichssatzung:

§ 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des **Ortsteiles Preming**, Gemarkung Tittling werden gem. beigefügtem Lageplan (1:5000) vom 22.07.99 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 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung 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

Bestimmungen über die Zulässigkeit

Es sind zulässig:

- Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen
- kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe

§ 4

Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

1. zulässig 2 Vollgeschosse

2.

2.1 In den Schnitten und Ansichten muß das bestehende und das geplante Gelände mit Höhenknoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß dargestellt werden. Diese Höhenknoten sind auch im Erdgeschoßgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an den Grenzpunkten des Grundstückes darzustellen.

- 2.2 Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoß und Erdgeschoß zu errichten.

Bauweise UG + EG, Satteldach, Dachneigung 25 bis 32°, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes und zu den Höhenlinien. Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch maximal 0,5 m vom Rohfußboden bis Oberkante Pfette.

- 2.3 Fällt das Gebäude weniger als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Erdgeschoß und DG oder EG + 1. OG zu errichten.

Bauweise EG + DG, Satteldach, Dachneigung 28 bis 35°, Dachgauben unzulässig, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock 1,20 m, ausnahmsweise 1,40m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestockes (der Kniestock bemisst sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette).

Bauweise EG + OG, Satteldach, Dachneigung 25 - 32°, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch maximal 0,5 m vom Rohfußboden bis Oberkante Pfette.

- 2.4 In die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume an den nördlichen, westlichen und südlichen Gebäudeseiten von Wohngebäudeneubauten oder ähnlich schutzwürdigen Gebäulichkeiten sind Fenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB einzubauen. Soweit Balkontüren, Rollädenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das o. g. bewertete Schalldämm-Maß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Die Außenwände sowie die Dachträger der Wohnräume und ähnlich schutzwürdiger Räumlichkeiten müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen. Auf der zur Straße (B 85) abgewandten Gebäudeseite von Wohngebäudeneubauten und ähnlich schutzwürdigen Gebäulichkeiten können Fenster mit einem um 5 dB geringeren bewerteten Schalldämm-Maß verwendet werden. Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" - Anforderungen und Nachweise - und des Beiblattes 1 zu DIN 4109- Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren- (jeweils Ausgabe November 1989) zu beachten.

- 2.5 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Der Nachweis ist zeichnerisch zu erbringen.

- 2.6 Abwässer und Oberflächenwasser aller Art von Bauflächen sind breitflächig auf dem Grundstück versickern zu lassen und dürfen nicht auf den Straßengrund der Bundesstraße abgeleitet werden.

- 2.7 Anbaubeschränkungen: (§9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)
Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der B 85 das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,5 m vom befestigten Fahrbahnrand einzuhalten. Sichtdreiecke müssen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen freigehalten werden.

2.8 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen

(§ 12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)

Die Bauflächen sind über die bestehende Einmündung der Gemeindestraße nach Preming zu erschließen. Weitere Einmündungen, Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße werden nicht gestattet.

2.9 Sichtdreiecke: (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG und Richtlinie für die Anlagen von Straßen Teil: Knotenpunkte RAS-K1)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen und freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Bundesstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Verkehrsteilnehmern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen und Zufahrten sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

200 m beiderseits in Richtung Passau/Schönberg im Zuge der B 85

10 m im Zuge der Gemeindestraße nach Preming bei Str.-km 20.240

gemessen vom äußeren Rand der B 85.

3.0 Anpflanzung

Bei der Anpflanzung sind zum nächstgelegenen Fahrbahnrand auf der freien Strecke der Bundesstraße folgende Mindestabstände einzuhalten, soweit die Sichtdreiecke keinen größeren Abstand erfordern:

Sträucher mit einem Stammdurchmesser bis 0,1 m mindestens 6,00 m außerhalb

Bäume mit einem Stammdurchmesser > 0,1 m mindestens 10,00 m außerhalb

Hinweise:

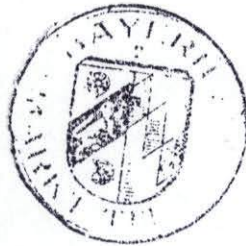
Bei allen Erdarbeiten zu Tage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt zu melden.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das OBAG Regionalzentrum Eging am See zu verständigen. Es müssen Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden, um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden. Weiterhin verweist die OBAG auf die bei Baumpflanzungen einzuhaltende Abstandszone von je 2,50 m, die beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Sollte dies nicht möglich sein, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" wird hingewiesen. Hingewiesen wird auch auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Die einschlägigen Vorschriften in bezug auf Erschließungsstraßen, Wendeplätze etc. zur Benutzung durch moderne Müllfahrzeuge sind zu beachten.

Landwirtschaftliche Emissionen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

Tittling, 02.11.1999



Zauhar

Zauhar, 1 Bürgermeister