

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

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit Art. 23 GO i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958) erlässt der Markt Tittling folgende Außenbereichssatzung:

§ 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteiles **Roitham**, Gemarkung Tittling werden gemäß beiliegenden Lageplan M 1: 2000 vom 11.09.2008 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.

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. Soweit aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand) nicht durchgeführt werden können, ist bei Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden und ähnlich schutzwürdigen Gebäuden folgende Auflage zu beachten (vgl. hierzu § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB:

Die Außenbauteile von Wohngebäudeneubauten oder ähnlich schutzwürdigen Gebäuden sind mindestens so auszubilden, dass die in der folgenden Tabelle genannten resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nicht unterschritten werden:

| bei einem Abstand zur vorbeiführenden St 2128 (bezogen auf Straßenmitte) von weniger als | resultierendes Schalldämm- Maß $R'_{w, res}$ |
|---|---|
| 3,75 m | 35 dB |
| 15,00 m | 30 dB |

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" (Ausgabe November 1989) und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" Ausgabe November 1989) sowie die Berichtigung 1 zu DIN 4109 "Berichtigungen zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89" zu beachten.

4. Da an die Pflanzenbeet-Kläranlage in Roitham keine weiteren Wohnhäuser mehr angeschlossen werden können, muss für jedes weitere Bauvorhaben eine Kleinkläranlage errichtet und eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

5. a) Abstand zur Staatsstraße (innerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt)

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der St 2128 ist folgender Abstand einzuhalten

- bis zu Gebäuden mindestens 3 m
- bis zu den Stellplätzen mindestens 3 m
- bis zur Einzäunung mindestens 1,50 m bis 3 m
- bis zu Anpflanzungen mindestens 1,50 m bis 3 m
- Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen, senkrecht in die Staatsstraße einzuführen und plangemäß mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu befestigen. Sie sind auf mindestens 5 m Länge mit einem von der Straße abgewendeten Längsgefälle von 2 % anzulegen oder es muss eine geeignete Entwässerungsrinne zur Ableitung des Oberflächenwassers hergestellt werden.
- Die Ein- bzw. Auslenkungshalbmesser der Zufahrten sind so zu bemessen, dass beim Ein- und Ausfahren nicht die Gegenfahrspur der Staatsstraße benutzt werden muss. Vorhandene Rand-/Bordsteine sind ordnungsgemäß auf 3 cm abzusenken. Das Abschlagen der Kanten ist nicht zulässig.
- Ein Einfahrtstor ist zur Erlangung des notwendigen Stauraumes mindestens 6 m vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße entfernt zu errichten. Die Eingangstore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht gegen die Staatsstraße hin geöffnet werden können.

**b) Abstand zur Staatsstraße (außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt)
Anbauverbot 20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.**

- bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc. mindestens 20 m
- bis zu einer stabilen Einzäunung mindestens 10 m
- bis zu einer einfachen Einzäunung (z. B. Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser < 40 mm und einer Rohrwnadstärke < 2,9 mm) mindestens 5 m
- bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen mindestens 15 m
- bis zu Bäumen mindestens 10 m
- bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m mindestens 6 m

c) Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen und Privatzufahrten

- Für die Bereiche **außerhalb** der Erschließung der anliegenden Grundstücke sind die Bauflächen über die bestehenden Einmündungen und Kreuzungen der Gemeindestraße an die Staatsstraße zu erschließen.
- Weitere Zufahrten zur Staatsstraße werden nicht gestattet.

d) Sichtdreiecke

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

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber u. ä. sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder (gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße) freizuhalten:

- 70 m beiderseits in Richtung Tittling / Stallham im Zuge der Staatsstraße
- 3 m im Zuge der Privatzufahrten
- 5 m im Zuge der Gemeindestraßen und öffentlichen Wege

e) Entwässerung der Bauflächen:

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

§ 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.

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 Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen.
- 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 weitgehendst zu vermeiden

- 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 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 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

§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tittling, 12.09.2008

Markt Tittling

Bloch, 1. Bürgermeister

