

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) in Verbindung mit Art. 23 GO i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1996 (GVBl. S. 540) erlässt der Markt Tittling folgende Außenbereichssatzung:

§ 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteiles **Rothau, Am Scheuwelhözl**, Gemarkung Tittling werden gemäß beiliegenden Lageplan vom 18.05.2005 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 nicht unterschreiten.
- Dachform: Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes

Dachgauben:

Dachgauben 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 Dachgauben 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.

4. a) Anbaubeschränkungen: (§ 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Bundes- und Staatsstraßen 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. Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

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 Rohrwandstärke < 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

b) Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:

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

Die Bauflächen sind über die bestehenden Einmündungen und Kreuzungen der Gemeindestraßen zu erschließen.

c) Privatzufahrten: (§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten (§ 8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden

d) 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 bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen.

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

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

200 m beiderseits in Richtung Tittling/Thurmansbang im Zuger der Staatsstraße
5 m im Zuge der Gemeindestraßen

gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

e) Entwässerung der Bauflächen:

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

5. Eine Wohnbebauung im Bereich der Außenbereichssatzung muss einen Mindestabstand vom 15 m zum östlich gelegenen Wald haben. Unter diesen Voraussetzungen wird das Gefährdungsrisiko als gering bis mittelgroß eingestuft.
Bei dem Wald handelt es sich hier nach Flurnummern um Bestockung unterschiedlicher Ausprägung. Die Gefährdungssituation ergibt sich aus der Baumartenzusammensetzung, der Exposition und des Standortes.
Vorgekehrungen gegen Funkenflug im Falle offener Feuerstellen sind zu treffen.

§ 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:

- 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 (Grundstückzufahrten, Parkplätze und Gehwege) mit wasserdurchlässigen Belägen mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen)
- 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, 18.07.2005

Markt Tittling


Zauhar, 1. Bürgermeister

