

## **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 **Stützersdorf**, Gemarkung Tittling werden gemäß beiliegenden Lageplan M 1: 1000 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 Freiflächen—gestaltungspläne, die auch die o. g. Prüfung des Vorhabens nach Art. 6 BayNatSchG beinhalten, einzureichen.
3. Löschwasserversorgung:  
Bei jedem neuen Bauvorhaben muss der Kreisbrandrat im Bauantragsverfahren beteiligt werden.

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 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 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) Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
  - b) Staubmissionen beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
  - c) Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und dem Fuhrwerksverkehr
  - d) Lärmmissionen durch Tiere

§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tittling, 11.09.2008

Markt Tittling

Bloch, 1. Bürgermeister

