

Außenbereichssatzung

Schmidham / Fürstenzeller Straße

Markt: Ruhstorf a.d.Rott

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

aufgestellt:
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
Ing. Maximilian Stingl
Rich.-Wagner-Str. 30
94060 Pocking
Tel. / Fax: 08531 - 7582



Pocking, 14.08.2018

Der Markt Ruhstorf a.d. Rott erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB i.V. mit Art. 23 Bayerische Gemeindeverordnung die folgende

A u ß e n b e r e i c h s s a t z u n g

für den Bereich Schmidham Fürstenzeller Straße.

- § 1 Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich**
Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung die Wohnzweckedienen dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen
- § 2 Handwerks- und Gewerbebetrieben Vorhaben im Außenbereich**
§ 1 dieser Satzung gilt für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.
- § 3 Belange des Naturschutzes**
"Für Vorhaben im Außenbereich nach §35 BauGB bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung nach § 15 ff BNatSchG unberührt, d.h.für jedes Einzelbauvorhaben ist die Eingriffsbeurteilung nach § 15 ff BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggfs. Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen".
- § 4 Räumlicher Geltungsbereich**
Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der nebenstehende Lageplan M 1:1000 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.
- § 5 Inkrafttreten**
Diese Satzung tritt mit Ihrer ortsüblichen Bekanntmachung am..... nach § 10 Abs 3 BauGB in Kraft

Ruhstorf a.d.Rott, den

(Siegei)

.....

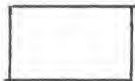
Andreas Jakob, 1. Bürgermeister

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Gebäude



bestehende Grundstücksgrenze

244

Flurnummer

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude beträgt "zwei".

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die max. zulässige Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des Geländes bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Dachhaut, beträgt 6,50 m.

Bei Geländeneigung über 1,50 m auf Gebäudetiefe (- länge)
zulässig: Untergeschoss + Erdgeschoss (DG nicht als Vollgeschoss)
zwei Vollgeschosse (Untergeschoss als Vollgeschoss).

GRZ 0,3 als höchstzulässige Grenze

GFZ 0,6 als höchstzulässige Grenze

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

Bauweise: Erdgeschoß und Dachgeschoß
Dachform: Satteldach oder Walmdach 25 bis 35°
Dachgauben: zulässig bis 2,0 qm Ansichtsfläche
Firstrichtung: zwingend parallel zur Längsrichtung des Gebäudes
Kniestock: 1,50 m (der Kniestock bemisst sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette)

Bauweise: Erdgeschoß und 1. Obergeschoß (oder Erdgeschoß und Untergeschoß)
Dachform: Satteldach oder Walmdach 25 bis 35 °
Dachgauben: unzulässig
Firstrichtung: zwingend parallel zur Längsrichtung des Gebäudes
Kniestock: unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch maximal 0,30 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette

D. HINWEISE DURCH TEXT

Erschließung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an den Zweckverband Ruhstorfer Gruppe sicher zu stellen.

Die Abwasserbeseitigung ist als Übergangslösung mittels Kleinkläranlage durch eine bestehende oder neu zu Errichtende private Anlagen sicher zu stellen, bis der Bereich an die öffentliche Entwässerungsanlage des Marktes angeschlossen werden kann. (Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Entsorgung "Einleitung in ein Oberflächenwasser oder in das Grundwasser" aufzuzeigen)

Die Müllgefäße sind an der Durchgangsstraße bereitzustellen.

Die bestehende Gemeindestraße ist als Zufahrt ausreichend für die bestehende und geplante Bebauung.

Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt.

Altlasten

Dem Markt Ruhstorf a.d.Rott sind im Geltungsbereich dieser Satzung keine Altlasten bekannt.

MARKT RUHSTORF A.D.ROTT

BEGRÜNDUNG

ZUR AUßENBEREICHSSATZUNG GEMÄSS § 35 ABS. 6 BAUG FÜR DEN BEREICH SCHMIDHAM / FÜRSTENZELLER / STRASSE

1. Anlass der Planung

Auf der Fl.Nr. 244 der Gemarkung Schmidham soll ein Wohnhaus mit Garagen errichtet werden.

Die Teilfläche ist dem Aussenbereich zuzurechnen. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom2018 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Schmidham / Fürstenzeller / Straße beschlossen.

Der Bereich Schmidham / Fürstenzeller Straße ist im gültigen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt. Es handelt sich um ein Gebiet, in dem sich landwirtschaftliche Anwesen und auch Wohngebäude befinden.

Nachdem auf einem größeren Grundstück ein zusätzliches Wohnhaus errichtet werden soll und eine Genehmigung nach § 35 BauGB derzeit nicht zulässig ist, soll im Rahmen einer Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB eine Bebauung ermöglicht werden.

Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird abgesehen, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird.

2. Vorgenommene Abgrenzung

Der Bereich Schmidham / Fürstenzeller Straße wurde so abgegrenzt, dass innerhalb der Grenzen auf einzelnen Grundstücken noch kleinere bauliche Erweiterungen oder ein zusätzliches Gebäude möglich sind. Vorhandene Obstwiesen und bewachsene Böschungen wurden hierbei ausgegrenzt.

3. Städtebau

Die Satzung sieht die Errichtung von Einzelhäusern als Wohngebäude oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben vor.

Die Aufnahme dieser Teilfläche ist städtebaulich vertretbar.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 2018 die Aufstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Schmidham / Fürstenzeller Straße beschlossen.

Ruhstorf a.d.Rott, den2018

(Siegel)

Andreas Jakob 1. Bürgermeister

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Schmidham Fürstenzeller / Straße hat vom.....2018 bis.....2018 stattgefunden. Dies wurde am2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Ruhstorf a.d.Rott, den2018

(Siegel)

Andreas Jakob 1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Schmidham Fürstenzeller / Straße hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom.....2018 bis.....2018 stattgefunden.

Ruhstorf a.d.Rott, den2018

(Siegel)

Andreas Jakob 1. Bürgermeister

4. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom.....2018 die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Schmidham / Fürstenzeller Straße in der Fassung vom2018 beschlossen.

Ruhstorf a.d.Rott, den2018

(Siegel)

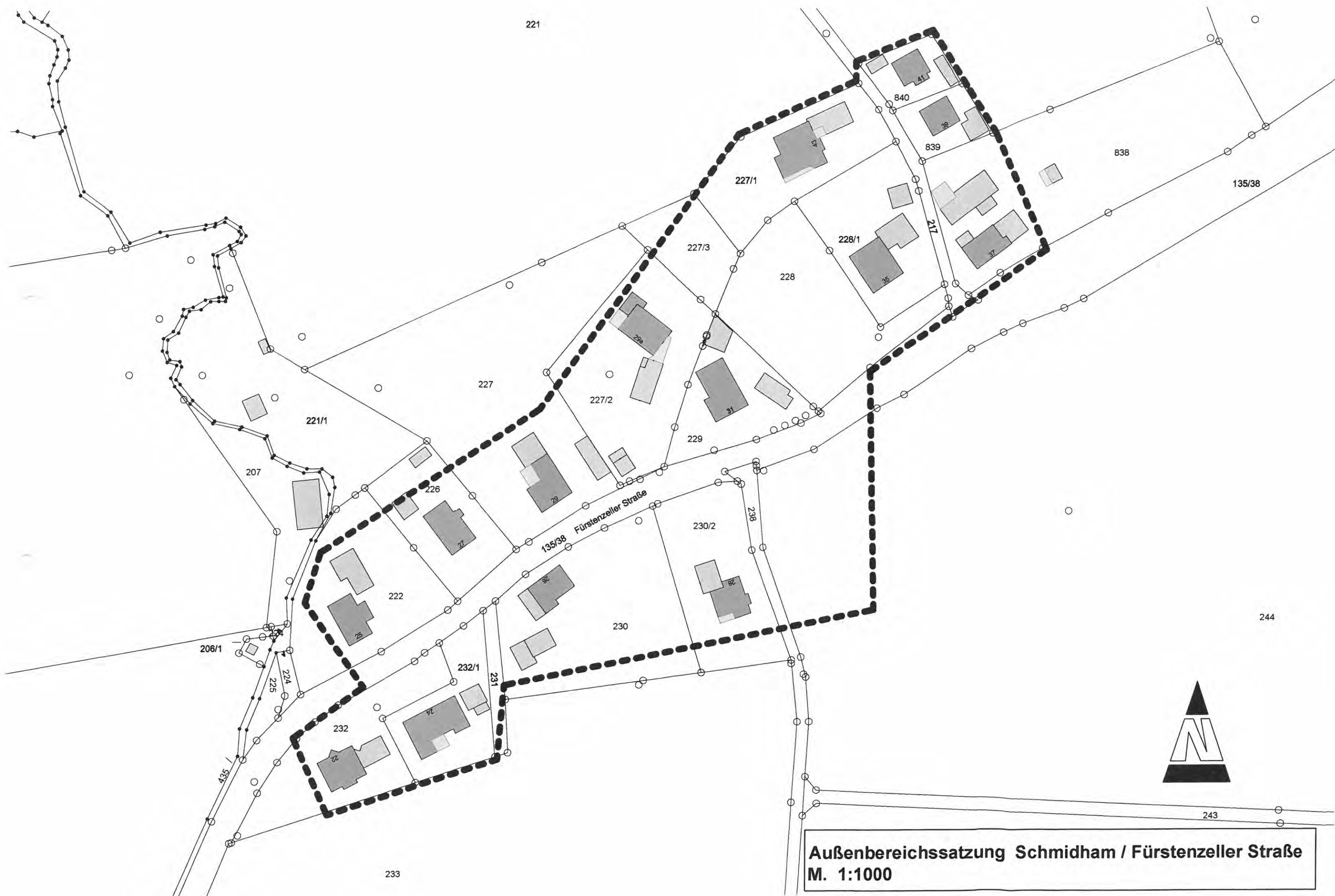
Andreas Jakob 1. Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 abs. 6 BauGB für den Bereich Schmidham / Fürstenzeller Straße erfolgte am.....2018 die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Schmidham / Fürstenzeller Straße wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 (1,2) und Abs. 4, der § 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). mit der Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs.6 BaGB für den Bereich Schmidham / Fürstenzeller Straße in Kraft (§ 10 Abs 3 (4) BauGB).

Ruhstorf a.d.Rott, den2018

(Siegel)

Andreas Jakob 1. Bürgermeister



Außenbereichssatzung Schmidham / Fürstzeller Straße
M. 1:1000