

LANDKREIS MÜHL DORF a. INN

AUFSTELLUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG


"SCHIEDERBERG"

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

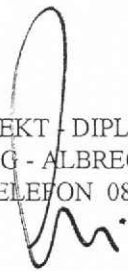
Vorentwurf am 02.11.2004

Entwurf am 14.12.2004

Geändert  am 15.02.2005

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT / DIPL. ING.FH THOMAS SCHWARZENBÖCK
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207



Die Gemeinde Schwindegg erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 in Verbindung mit den § 3, 10 Abs. 2 u. 3 und § 13 Nr. 2 u. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

folgende Außenbereichssatzung:

§ 1 Die Außenbereichssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des beigehefteten Lageplanes. Der Lageplan wird Bestandteil dieser Satzung.

--- Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

§ 2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 kann Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie:


- Einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 FESTSETZUNGEN durch PLANZEICHEN u. TEXT

3.01 II 2 Vollgeschosse, Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert.
Je Wohngebäude sind aufgrund des ländlichen Charakters max. 2 Wohneinheiten zulässig. Nicht wesentlich störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe in Verbindung mit einer Wohneinheit sind ebenfalls zulässig.

3.02 - - - - - Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

3.03  Firstrichtung

3.04  Flächen-Umgrenzung für Garagen.
Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden.

3.05 entfällt

3.06  Fläche für die Landwirtschaft

3.07 Zur **baulichen Gestaltung** werden gem. Art. 91 BayBO Festsetzungen getroffen.

Bei Gestaltung der Baukörper sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- die Bebauung muss dem ländlichen Charakter der Umgebungsbebauung angepasst sein,
- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform, mit einem Seitenverhältnis von mind. 7 : 5,
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen.

3.08 **Höhenentwicklung der Gebäude:**

Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

H Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen in Gebäudemitte, bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

Die zulässige Wandhöhe **H** wird auf **max. 6,00 m** begrenzt

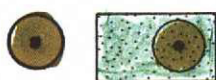
3.09 **Gestaltung des Daches**

Es sind nur Satteldächer zulässig, Dachneigung von **30 bis max. 35 Grad**

Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel oder Dachsteine festgesetzt, für Wintergarten- Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

3.10 **Bindungen für Bepflanzungen**

Art.47 u. Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) und nachfolgende Pflanzliste sind zu beachten.



Mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichnete vorhandene Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und zu pflegen.



Pflanz- und Erhaltungsgebot gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für Ortsrandbegrünung mit Laub- u. Obstbäumen lt. Artenliste. Komplette Neuanlagen sind mit Obstbäumen als Streuobstwiese auszuführen.

Diese Flächen sind vom jeweiligen Eigentümer in ihrem Bestand zu sichern und als Ortsrandeingrünung dauerhaft zu erhalten.

Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbaum-Hochstämme, alte	lokaltypische Sorten

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingr. Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Pflanzqualität:

H, 3xv, mB, 14-16

Str, 2xv, 60-150

noch
3.10

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball

Als Pflanzperiode werden Herbst oder Frühjahr bestimmt.


Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung durchzuführen und sind gemeinsam mit Bauherr, Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen.

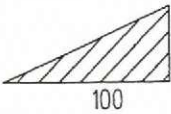
§ 4

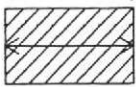
HINWEISE

4.01  Bestehende Grundstücksgrenzen


4.02 753/2 Furstücknummer, z.B. 753/2

4.03  Öffentliche Verkehrsfläche

4.04  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.

4.05  Vorhandene Wohngebäude

4.06  Vorhandene Nebengebäude

4.07  Vorgeschlagene Bebauung

4.08 Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Ⓐ Die Abwässer der Gebäude sind vor Bezugfertigkeit als Übergangslösung über eine ausreichend bemessene 3-Kammergrube zu leiten und dann zu versickern oder einzuleiten (Oberflächengewässer).

Ⓐ Nach Fertigstellung der Anschlussmöglichkeit an die zentralen Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde (Kanal) muss das jeweilige Gebäude unverzüglich an den Gemeindekanal angeschlossen werden.

Ⓐ Im Bereich der Baumaßnahmen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Falls das anfallende Regenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen versickert werden kann, so kann dies erlaubnisfrei unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfolgen. Dies ist in den Bauantragsunterlagen dann zu bestätigen.

Falls das anfallende Regenwasser nicht versickert werden kann, so ist es über eine Regenrückhalteeinrichtung abzuleiten (Gräben zur Isen). Dabei müssen pro 100 m² befestigter Fläche mind. ein Volumen von 3 m³ und nicht mehr 0,2 Liter je Sekunde Drosselabfluss eingehalten werden.

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist. Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäß Art. 37 BayWG angezeigt werden.

4.09 **Immissionen:**

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Nach Fertigstellung der neuen Trassenführung für die Staatsstraße St 2084 (Ortsumfahrung Schwindegg) ist mit einer höheren Verkehrs- und Lärmbelastigung zu rechnen.

4.10 Kartengrundlage: Ausschnitt aus amtl. Katasterblatt M 1 : 1000,
Gde. Schwindegg, DFK aus GIS-Daten v. 08.12.04 (v. IB-Schlhoff)

4.11 Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

12-2004

§ 5 Verfahrensvermerke zur Außenbereichssatzung "SCHIEDERBERG"

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.10.2004 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

Schwindegg, den ...17..05..2005..



[Signature]
.....
Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 03.01.2005 bis einschließlich 28.01.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Schwindegg, den ...17..05..2005..



[Signature]
.....
Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27.12.2004 bis einschließlich 28.01.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Schwindegg, den ...17..05..2005..



[Signature]
.....
Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom 15.02.2005 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...14.03.2005 bis einschließlich 14.04.2005 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04.03.2005... ortsüblich bekannt gemacht

Schwindegg, den ...17..05..2005..



[Signature]
.....
Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2005... bis einschließlich 14.04.2005... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Schwindegg, den ...17..05..2005..



[Signature]
.....
Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.04.2005 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 15.02.2005 beschlossen

Schwindegg, den ...17..05..2005..



[Signature]
.....
Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 19.05.2005. Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Schwindegg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Außenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Schwindegg, den ...15..06..2005..



[Signature]
.....
Dr. Dürner, 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG

Nr. der GEMEINDE SCHWINDEGG

vom 14.12.2004
Geändert **Ä** am 15.02.2005

für das Gebiet: **“SCHIEDERBERG“**

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

1. Die Außenbereichssatzung wurde auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB entwickelt.
Im rechtskräftigen F-Plan ist der Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. als Außenbereich dargestellt.
2. Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit dieser Außenbereichssatzung soll die Rechtsgrundlage für maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten für in Schiederberg ansässige Familien und deren Nachwuchs geschaffen werden.
Neben der Möglichkeit zur Bebauung will der Gemeinderat mit dieser Satzung die bauliche Abrundung des Ortsrandes, die Gliederung durch Grünstrukturen und im Zuge von Neubaumaßnahmen die Ortsrandeingrünung verbessern.

B. Weitere Erläuterungen

1. Das Gebiet wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Änderung vom 15.02.2005

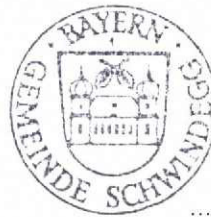
- Ä** Im Textteil der Satzung wurden die Anregungen aus der vorgezogenen Bürger- und TÖB-Beteiligung aufgenommen,
Im Planteil erfolgten keine Änderungen.

Schwindegg, 14.12.2004
geändert: 15.02.2005

Der Planverfasser:

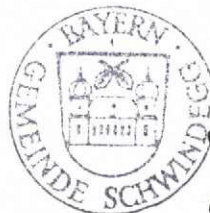
.....
Architekt Thomas Schwarzenböck

Schwindegg, den 15.02.2005.....



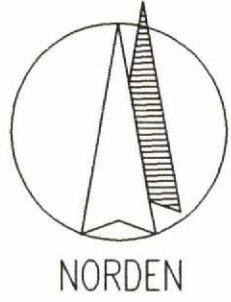
.....
Dr. Dürmer, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf der Außenbereichssatzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.03.05. mit 14.04.05. in Schwindegg, Rathaus Zi. 1... öffentlich ausgelegt.



Schwindegg, den 17.05.2005.....

.....
Dr. Dürmer, 1. Bürgermeister



GEMEINDE SCHWINDEGG PLANTEIL
 LANDKREIS MUEHLDORF a. INN

AUFSTELLUNG
 DER AUSSENBEREICHS-SATZUNG
 " SCHIEDERBERG "

M 1 : 1000

FERTIGUNGSDATEN:
 VORENTWURF AM 02.11.2004 ENTWURF AM 14.12.2004
 GEÄNDERT (A) AM 15.02.2005
 GEÄNDERT AM

PLANFERTIGER
 ARCHITEKT - DIPL.- ING. FH
 TH. SCHWARZENBOECK
 HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6
 8 4 4 19 SCHWINDEGG
 TEL : 08082 / 94206 - FAX: 94207
 e-mail : th-schwarzenboeck @ gmx.de



h e r f e l d