

Außenbereichssatzung Ortsteil Spirkersberg

Gemeinde : Sankt Wolfgang
Landkreis : Erding
Regierungsbezirk : Oberbayern



Gemeinde Sankt Wolfgang
Hauptstraße 9
84427 Sankt Wolfgang

Erstelldatum: 15.03.2010
Geändert : 06.07.2010

LAGEPLAN ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG

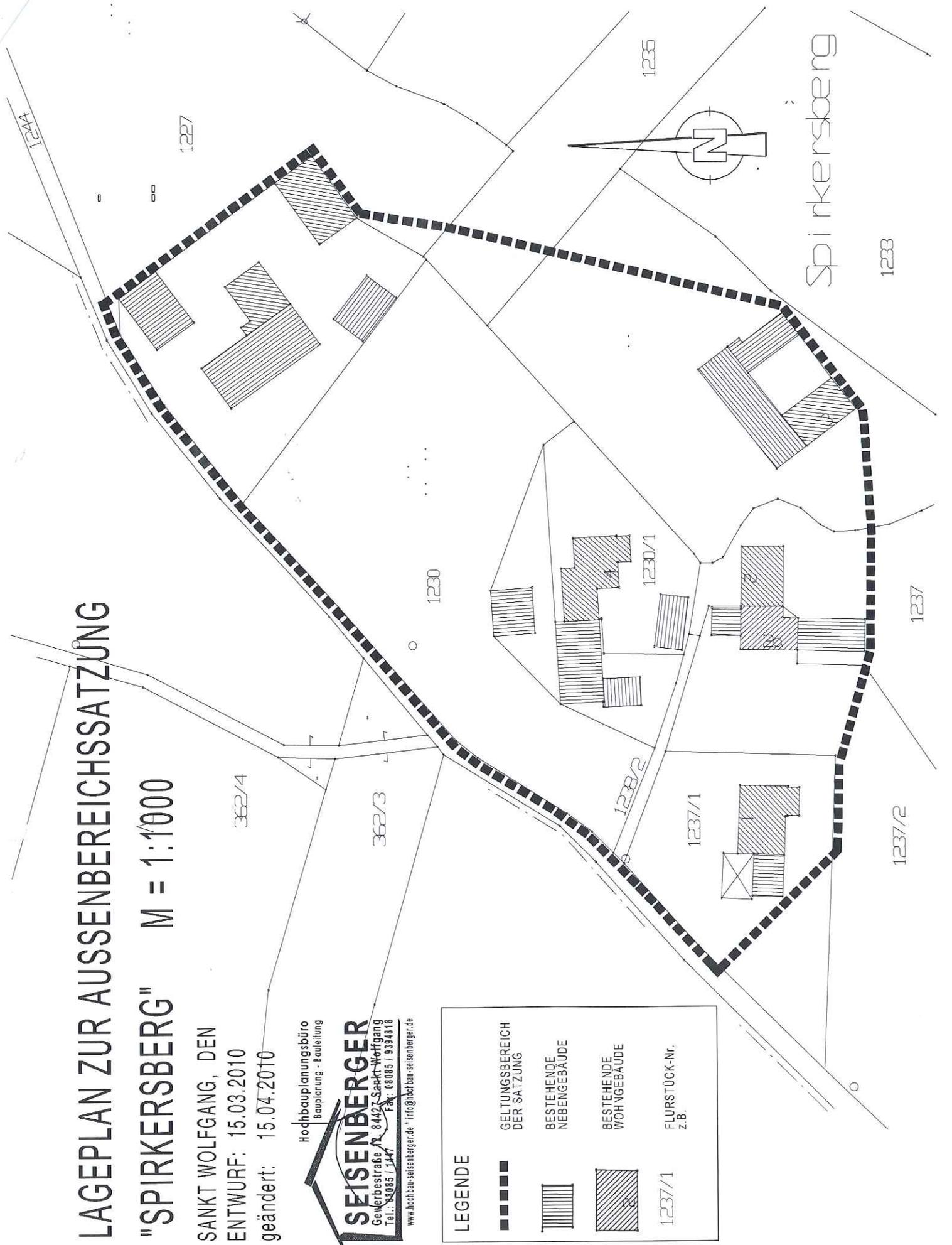
"SPIRKERSBERG" M = 1:1000

SANKT WOLFGANG, DEN
 ENTWURF: 15.03.2010
 geändert: 15.04.2010

Hochbauplanungsbüro
 SEISENBERGER
 Sankt Wolfgang
 Gewerbestraße 11, 84427 Sankt Wolfgang
 Tel.: 08085 / 1447 Fax: 08085 / 9394318
 www.hochbau-seisenberger.de info@hochbau-seisenberger.de

LEGENDE

- GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG
- ▨ BESTEHENDE NEBENGEBAUDE
- ▩ BESTEHENDE WOHNGEBAUDE
- 1237/1 FLURSTÜCK-Nr. z.B.



Satzung der Gemeinde Sankt Wolfgang über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (Ortsteil Spirkersberg)

Präambel

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Sankt Wolfgang folgende Außenbereichsatzung zur Lückenfüllung .

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Sankt Wolfgang Ortsteil Spirkersberg werden gemäß den im beigefügten Lageplan M = 1 : 1000 vom 15.04.2010 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan mit den darin enthaltenen Festsetzungen durch Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch.
- (2) Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann 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 - Zulässigkeit von Vorhaben

Es sind je Grundstück maximal zwei Wohnhäuser erlaubt. Diese müssen in Einzelbauweise errichtet werden. Die Zahl der Wohneinheiten ist auf zwei Wohneinheiten je Wohnhaus beschränkt. Die Errichtung von Neubauten i.S.v. § 35 Abs. 6 BauGB ist nur im Geltungsbereich der Satzung zulässig. Vorhaben im Sinne der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Bestehende Streuobstwiesen, frei wachsende Gehölzbestände aus heimischen Arten und ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten.

I. Voraussetzungen für die Erstellung der Außenbereichssatzung

Angesichts der geringen Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist der Ortsteil Spirkersberg nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die deutlich überwiegt. Grundsätzlich ist der Außenbereich, abgesehen von privilegierten Bauvorhaben, von jeder zusätzlichen Bebauung freizuhalten.

Die Vorschrift des § 35 Abs. 6 BauGB hält an diesen Grundsätzen fest, lässt aber in beschränktem Maße eine zusätzliche Wohnbebauung sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zu.

Durch die Außenbereichssatzung wird hier, unter klarer Abgrenzung der Zulässigkeit, planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, Wohnzwecken dienende Vorhaben und eingeschränkte Vorhaben, die einem kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieb dienen, zu ermöglichen.

Die Festsetzungen sollen dazu dienen, die zukünftige Bebauung in das naturräumliche Landschafts- und das bestehende Siedlungsbild einzubinden. Grundsätzlich sollen sich neue Gebäude sowie Um- und Anbauten angemessen in den Bestand einfügen.

II. Erschließung:

Die Wasserversorgung ist durch bestehende zentrale Anlage des Wasserbeschaffungsverbandes sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung ist im Entsorgungskonzept der Gemeinde Sankt Wolfgang integriert und sichergestellt.

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

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt dezentral und soll vorzugsweise entsprechend den anerkannten Regeln der Technik versickert werden.

III. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind.

Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

IV. Gewerbliche Emissionen

Die vorhandenen Emissionen durch gewerbliche Betriebe sind in ihrem genehmigten Umfang im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

V. Altlasten, Immissionsschutz

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsfläche) sind im Satzungsgebiet sowie in der näheren Umgebung nicht bekannt.

Im Bereich der angrenzenden Grundstücke hat es bisher keine besonderen Erkenntnisse gegeben, so dass eine negative Beeinflussung ausgeschlossen wird.

VI. Bau- und Bodendenkmale

Denkmalwerte Gebäude und Bodendenkmale sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Werden bei der Errichtung von Gebäuden oder Anlagen historisch wertvolle Bodenfunde gemacht, sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

Verfahrensvermerke Außenbereichssatzung Spirkersberg

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.04.10 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Spirkersberg beschlossen.

Sankt Wolfgang, den **29. JULI 2010**


1. Bürgermeister und MdL
Jakob Schwimmer



2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 23.04.10 bis einschließlich 26.05.10 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sankt Wolfgang, den **29. JULI 2010**


1. Bürgermeister und MdL
Jakob Schwimmer



3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 23.04.10 bis einschließlich 26.05.10 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

Sankt Wolfgang, den **29. JULI 2010**


1. Bürgermeister und MdL
Jakob Schwimmer



4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Sankt Wolfgang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.07.10
die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 15.03.10 beschlossen.

Sankt Wolfgang, den 29. JULI 2010


1. Bürgermeister und MdL
Jakob Schwimmer


5. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 29.07.10
Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den
ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Sankt Wolfgang
Hauptstraße 9, 84427 Sankt Wolfgang 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)

Sankt Wolfgang, den 29. JULI 2010


1. Bürgermeister und MdL
Jakob Schwimmer



St. Wolfgang, den 15.03.2010
geändert : 06.07.2010

Entwurfsverfasser:


Hochbauplanungsbüro
Bauplanung - Bauleitung
SEISENBERGER
Gewerbestraße 12, 84427 Sankt Wolfgang
Tel.: 08085/1447 * Fax: 08085/9394818
www.hochbau-seisenberger.de * info@hochbau-seisenberger.de