

Gemeinde Heldenstein

AUSSENBEREICHSSATZUNG

**gemäß & 35 Abs.6 BauGB
für den Bereich Glatzberg**

Die Gemeinde Heldenstein erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i. V. m. den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauBG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl S. 2585) Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs.4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 folgende

Aussenbereichssatzung

Für den Ortsteil Glatzberg.

§1 Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken 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 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der nebenstehende Lageplan maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung am 13.07.2011 nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.



Heldenstein, den 13.07.2011


1. Bürgermeister

A. Festsetzungen durch Planzeichen

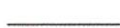


Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

B. Hinweise durch Planzeichen



bestehende Gebäude



bestehende Grundstücksgrenze

1277

Flurnummer



zu erhaltende Gehölze

C. Festsetzungen durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung

Die höchst zulässige Zahl der Wohneinheiten beträgt „zwei“.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die max. zulässige Wandhöhe (= Traufhöhe), gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Dachhaut, beträgt 6,50m. Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss darf nicht höher als 20 cm über der Oberkante des bestehenden Geländes liegen.

Die max. zulässige Grundfläche für Wohngebäude beträgt 150m².
Die max. zulässige Grundfläche für Garagen beträgt 60 m².

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

Als Dachform werden Satteldächer mit einer Neigung von 22° - 35° festgesetzt.

Als Dacheindeckung sind naturrote Dachziegel oder -pfannen zulässig. Die Grundsätze des §34 BauGB sind zu beachten.

3. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen mit einer max. Höhe von 1,10 m, möglichst in Form von Staketenzäunen errichtet werden. Bei allen Zaunanlagen dürfen keine Sockel verwendet werden. Es sind die unteren 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsauger zu gewährleisten.

4. Oberflächenwasserentsorgung

Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser ist nach den Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV und den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu versickern. Die Anlagen sind genehmigungsfrei.

5. Grünordnung

Private Grünflächen sind mit heimischen Gehölzarten zu bepflanzen. Nadelgehölze aller Arten (auch Thujen), hängende, säulen- und pyramidenförmige Arten und Sorten sind nicht zulässig. Vorzugsweise sind Obstbäume (Hochstämme) in der Form ortsüblicher Streuobstwiesen zu pflanzen.

6. Immissionsschutz

Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.

Hinweis: da es sich bei den Arbeitspapieren gemäß Wortlaut um eine „Arbeitshilfe“ handelt, werden die Abstandsflächen im Lageplan nicht angegeben.

Eine genaue Festlegung würde die Entwicklungsmöglichkeit eines Betriebes gegebenenfalls einschränken.

D. Hinweise durch Text

Landwirtschaft

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

Wasserwirtschaft

Für den Bereich Glatzberg ist ein Anschluss an die gemeindliche Kanalisation und Kläranlage vorhanden. Neubauten sind somit an des bestehende Kanalnetz anzuschliessen.

Altlasten

Der Gemeinde sind im Geltungsbereich dieser Satzung keine Altlasten bekannt.



GLATZBERG
 Gemarkung Heldenstein, Gemeinde Heldenstein

Lageplan M 1:2000
 index a 13.06.11

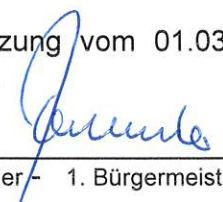
Verfahrensvermerke
Außenbereichssatzung „Glatzberg“ nach § 35 Abs. 6
BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat von Heldenstein hat in der öffentlichen Sitzung vom 01.03.2011 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Glatzberg“ beschlossen.

Heldenstein, den 04.03.2011



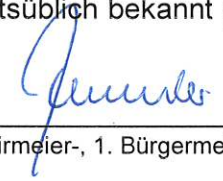

- Kirmeier - 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom 19.03.2011 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.04.2011 bis einschließlich 23.05.2011 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 13.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Heldenstein, den 11.04.2011



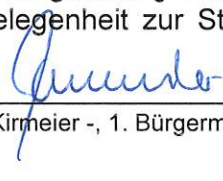

- Kirmeier -, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.04.2011 bis einschließlich 23.05.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Heldenstein, den 13.04.2011



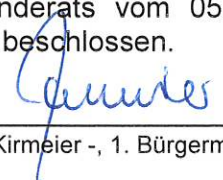

- Kirmeier -, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Heldenstein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.07.2011 die Außenbereichssatzung in der neuen Fassung vom 13.06.2011 beschlossen.

Heldenstein, den 08.07.2011




- Kirmeier -, 1. Bürgermeister

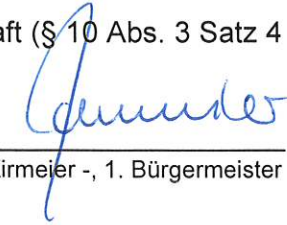
5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 13.07.2011 Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Heldenstein 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).

Heldenstein, den 13.07.2011




- Kirmeier -, 1. Bürgermeister