

Außenbereichssatzung
Minsing (Teilbereich)
„Minsing-Nord“

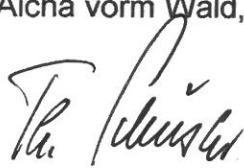
Nach § 35 Abs. 6 BauGB

Endausfertigung

Gemeinde Aicha vorm Wald

Aufgestellt:

Aicha vorm Wald, 21.02.2008



Theo Schuster
1. Bürgermeister



Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. Art. 23 BayGO i. d. Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) erlässt der Gemeinderat Aicha vorm Wald mit Beschluss vom 06.12.2007 und 14.02.2008 folgende Außenbereichssatzung.

§ 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich im Ortsteil „Minsing-Nord“ werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M= 1:1500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben/kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben/kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen der Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- Es ist nur die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses zulässig.

§ 3

Textliche Festsetzungen für die Außenbereichssatzung:

Die Festsetzungen beziehen sich nur auf neu zu errichtende Gebäude.

1. Art der baulichen Nutzung:

Zulässig sind:

- a.) Wohngebäude mit max. zwei Wohnungen je Einzelhaus; je Wohnung müssen mindestens zwei Kraftfahrzeug-Stellplätze errichtet werden.
- b.) Kleinere, mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe, die nur zur Versorgung für das umliegende Gebiet dienen und sich der gebietsprägenden Art der Nutzung unterordnen.

Hinweis:

Es wird empfohlen, vor Einreichen eines Bauantrages die Zulässigkeit und die Planung im Einzelfall mit dem Sachgebiet technischer Umweltschutz abzuklären.

2. Maß der baulichen Nutzung

EG + DG d. h. ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein darf oder UG + EG und DG, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf, oder EG + OG ohne Vollgeschoss des Dachgeschosses

3. Im Eingabeplan ist das bestehende und das geplante Gebäude darzustellen.

4. Bauliche Gestaltung

- 1.) 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.
 - Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 bis 1,2 : 1 nicht unterschreiten.
 - Dachform: Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes

- 2.) Dachgauben:

Dachgauben zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang mind. 2 m.

- 3.) Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.

Denkmalschutz

Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind nicht bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 7 und 8 DschG) hingewiesen. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt zu melden.

Schallschutz

Durch erhöhten baulichen Schallschutz und schalltechnisch optimale Orientierung der Schlaf und Kinderräume ist der Lärmsituation Rechnung zu tragen. Die Bestimmungen der DIN 4109 sind zu beachten. Die Fenster und deren Zusatzeinrichtungen sind gemäß VDI 2719 zu bemessen. An der Nord-, West- und Ostfassade sind deshalb für Kinder- und Schlafräume Fenster mit integrierter Lüftung erforderlich.

Energieversorgung E.ON

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektronik für elektronische Anlage und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist zu beachten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie vom E.ON Regionalzentrum in Vilshofen.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem E.ON Regionalzentrum rechtzeitig zu melden.

§ 4

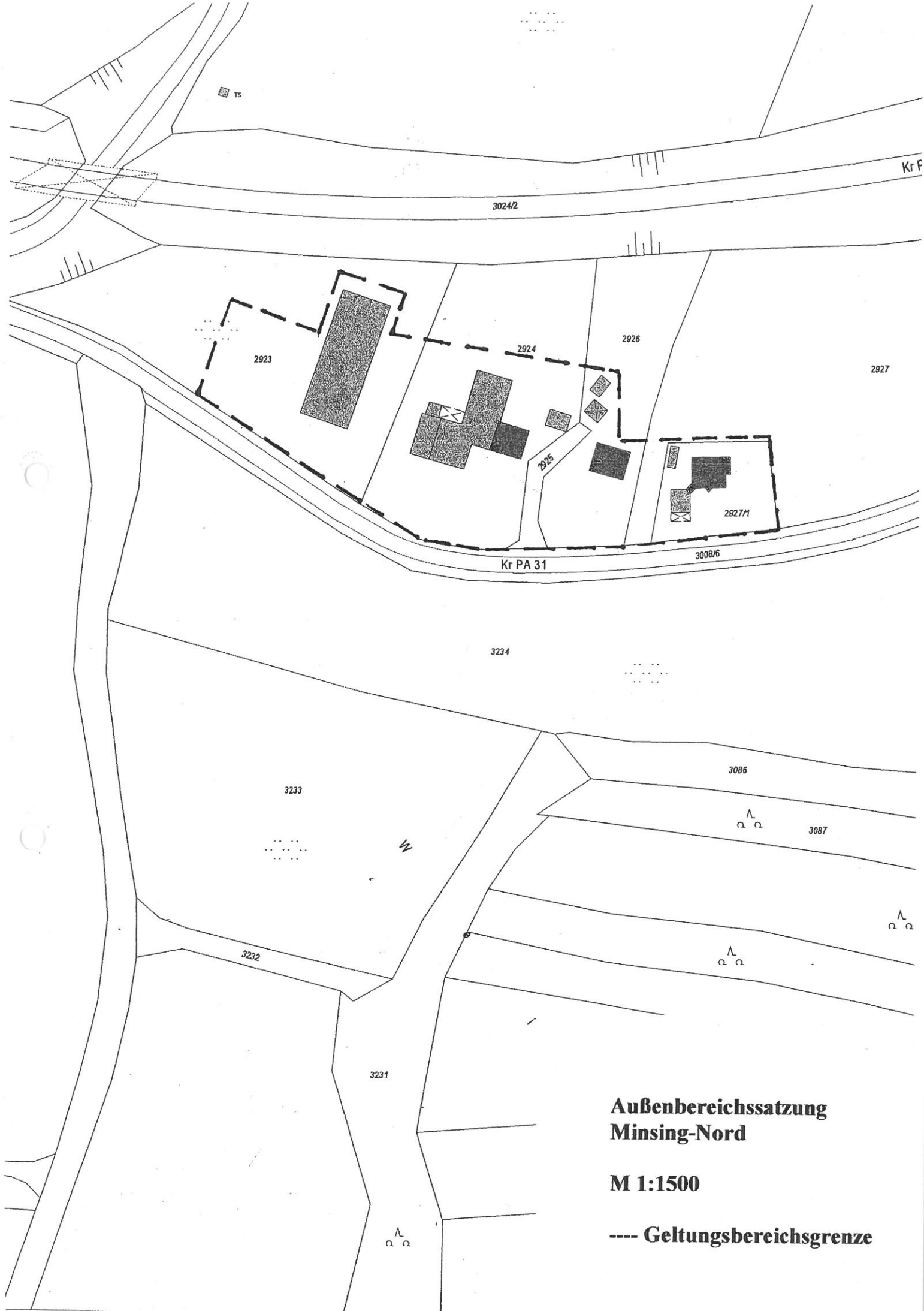
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aicha vorm Wald, 21.02.2008

Gemeinde Aicha vorm Wald


Schuster
1. Bürgermeister





**Außenbereichssatzung
Minsing-Nord**

M 1:1500

---- Geltungsbereichsgrenze

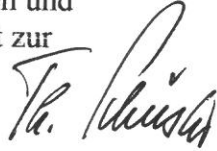
Verfahrensvermerke


1. Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung des Gemeinderates vom 04.04.2007 hat der Gemeinderat die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Minsing-Nord beschlossen.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 17.09.2007 bis 17.10.2007 gegeben.

Aicha vorm Wald, den 28.02.2008



.....
Schuster, 1. Bgm.




2. Satzungsbeschluss

Die Außenbereichssatzung für den Ortsteil Minsing-Nord wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 06.12.2007 und 14.02.2008 als Satzung beschlossen.

Aicha vorm Wald, den 28.02.2008


.....
Schuster, 1. Bgm.



3. Bekanntmachungsvermerk

Die Satzung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Aicha vorm Wald Nr. 09/2008 am 27.02.2008 rechtsverbindlich.


Die Satzung mit Begründung liegt mit dem Wirksamwerden der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Aicha vorm Wald während der üblichen Dienststunden bereit.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB bei Zustandekommen dieser Satzung mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung bzw. Anzeige und die Bekanntmachung ist unbeachtlich; wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten dieser Satzung

gegenüber der Gemeinde Aicha vorm Wald geltend gemacht ist
(§ 214 und 215 BauGB).

Aicha vorm Wald, den 28.02.2008


.....
Schuster, 1. Bgm.



Begründung und Erläuterung

1. Lage

Minsing liegt rund 4,2 km östlich des Ortskerns von Aicha vorm Wald.

Die Streusiedlung Minsing ist geprägt durch das eigentliche Haufendorf ca. 750 m südlich des Autobahnzubringers, abseits gelegener Einzelanwesen und einer weiteren, in der Siedlungsstruktur geschlosseneren Ansiedlung unmittelbar in Angrenzung südlich des Autobahnzubringers. Dieser stellt den Bereich der hier beantragten Außenbereichssatzung dar. Zur Klarstellung wird deshalb die Bezeichnung **Minsing-Nord** gewählt. Minsing hat in der Summe ca. 60 Einwohner und ist geprägt durch die Funktion Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe.

Für den Bereich **Minsing-Nord** sind derzeit 12 Einwohner auf 3 Anwesen und eine Gewerbeeinheit mit derzeit ca. 7 Beschäftigten gemeldet.

Das mit Erlass der Außenbereichssatzung vorgesehene Wohngebäude dient dem künftigen Inhaber des Gewerbes als Wohneinheit und Betriebsleitergebäude und damit zur Sicherstellung des mittelständischen Gewerbebetriebes.

2. Ziel

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die freie Natur und Landschaft vor wesensfremder Bebauung zu schützen, wird eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt.

3. Städtebauliche Situation

Die Streusiedlung besteht aus 3 Wohngebäuden und einer Abbundhalle eines Zimmereigewerbes.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die Grundstücke bzw. Teile der Grundstücke mit der Flur-Nr. 2923, 2923/2, 2924, 2925, 2926, 2927 und 2927/1 auf einer Fläche von ca. 1,3 ha der Gemarkung Aicha vorm Wald.

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Anlagen sichergestellt. Ebenfalls sichergestellt ist die verkehrsmäßige Anbindung, Stromversorgung und Telekommunikation. Soweit private Zufahrtsrechte erforderlich sind, sind diese vorweg grundbuchamtlich zu sichern.

4. Umweltbericht, Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Die Erstellung eines Umweltberichtes entfällt aufgrund der Kleinräumigkeit der Außenbereichssatzung.

Die Ermittlung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage des „Leitfadens“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (erweiterte 2. Auflage Januar 2003).

Im Zuge einer geregelten Grünordnung und harmonischen Einbindung der Außenbereichssatzung in das bestehende Umfeld, wird angestrebt eine ausreichende Eingrünung (soweit erforderlich) vorzusehen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Bauherrn in eigener Zuständigkeit veranlasst und sichergestellt.

Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6 Abs. 4 Bayer. Naturschutzgesetz zu gewährleisten ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinden sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sowie einer Reallast zu Gunsten des Freistaates Bayern erforderlich, da es um die Erfüllung staatlicher Pflichten geht.

Bei jedem geplanten Einzelvorhaben im Bereich dieser Außenbereichssatzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Art. 6 ff BayNatSchG) zu berücksichtigen. Mit den Genehmigungsunterlagen für jedes Einzelvorhaben sind Unterlagen vorzulegen, die darstellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden (durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Für Handwerks- und Gewerbebetriebe sind mit dem Bauantrag qualifizierte Freiflächengestaltungspläne, die auch die o.g. Prüfung des Vorhabens nach Art. 6 ff BayNatSchG beinhalten, einzureichen.

5. Durchführung

Der Gemeinderat Aicha vorm Wald hat in seiner Sitzung vom 04.04.2007 beschlossen, die Außenbereichssatzung und Grenzfestigung nach § 35 Abs. 6 BauGB durchzuführen.