OAS_7_01

AUßENBEREICHSSATZUNG

GEMEINDE
EGENHOFEN

ORTSTEIL
GEISENHOFEN

Satzungspräambel für die Außenbereichssatzung

Die Gemeinde Egenhofen erlässt gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –Go- i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) für das Gebiet Geisenhofen folgende

S a t z u n g

Erläuterung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Egenhofen hat am 13.09.2004 beschlossen, für die durch die Planzeichnung dargestellte Fläche, Fl.-Nr. 887/1 sowie Teilflächen aus Fl.-Nrn. 886/4, 886/3, 887, 888, 997, 885, 885/1 und 911der Gemarkung Aufkirchen eine Städtebauliche Satzung für den Weiler Geisenhofen zu erstellen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben regelt sich mit der sogenannten **Außenbereichssatzung** nach § 35 Abs. 6, i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB.

Nach § 9 BauGB wird im einzelnen festgesetzt:

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Obstbäume –Hochstämme-, zu pflanzen mindestens 6 Stck.).
2. Räumliche Abgrenzung der Außenbereichssatzung
3. Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, ausgenommen sind Bauvorhaben, die nach § 35 Abs. 1 zulässig sind
4. Baugrenze für Wohnhaus-Neubauten
5. Öffentliche Verkehrsfläche
6. Straßenbegrenzungslinie
7. Sichtdreieck
8. Bestehende Wohngebäude
9. Bestehende Nebengebäude oder Garagen

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Für jeden Bauantrag ist die Freiflächengestaltung und Eingrünung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Fürstenfeldbruck abzustimmen und in Form eines Freiflächenplans zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei werden entsprechende Anforderungen, insbesondere an durchzuführende Ortsrandeingründungsmaßnahmen und an sonstige Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt.
2. Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind nur Einzelhäuser zulässig.
3. Die maximale Grundfläche (GR) für das Wohnhaus wird mit 145 m² festgesetzt.
4. Die max. Wandhöhe ab OK EG-Rohfußboden (OK Kellerdecke) bis Schnittpunkt von Außenwand mit OK Dachhaut wird mit 4,50 m festgesetzt. Die OK Kellerdecke darf im Mittel max. 30 cm über der Straßenoberkante angeordnet werden.
5. Es sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 34 – 45° zulässig.
6. Gartengerätehäuser sind von der Genehmigungspflicht ausgenommen und können auch außerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der Flächen, die ansonsten von der Bebauung frei zu halten sind errichtet werden, sofern sie im Umgriff des Satzungsbereichs liegen die überbaute Fläche 16 m² nicht übersteigt und die Wände nicht höher als 2,5 m sind.
7. Stellplätze, Garagenzufahrten und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

HINWEISE

1. Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst am Anfallort zu versickern.

2. In unmittelbarer Nähe zu den geplanten Gebäuden befinden sich landwirtschaftliche Betriebsflächen, von denen nutzungsspezifische Belästigungen ausgehen können.

Egenhofen, 11.02.2005

.....

Josef Nefele
1. Bürgermeister

BAYERN · GEMEINDE EGENHOFEN

Erstellt	20.10.2004
geändert	10.02.2005

Begründung

Mit der Außenbereichssatzung soll erreicht werden, dass Kinder ortsansässiger ehemaliger Landwirte auf eigenem Grund für sich Wohnraum schaffen können.

Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Außenbereichssatzung wird überwiegend der Ist-Bestand festgeschrieben. Flächen, die derzeit unbebaut sind werden durch Festsetzung von der Bebauung ausgeschlossen. Lediglich im Osten des Geltungsbereichs werden zwei zusätzliche Wohnhäuser zugelassen. Die maximal mögliche GRZ wird erheblich geringer als 0,35 sein. Die Umgriffsfläche ist ausschließlich Gebieten geringer Bedeutung (Kategorie I) zuzuordnen. Durch textliche Festsetzung wird außerdem gefordert, dass mit jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist, der mit der Bauaufsichtsbehörde bzw. der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Ausgleichsmaßnahmen von 300 m² sind für diesen Fall, bei einer Grundstücksgröße von ca. 1300 m², die als zusätzliches Bauland ausgewiesen werden soll, angemessen. Im Osten des Satzungsgebietes wird ein ca. 5 m breiter Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt, die zur Streuobstwiese aufgewertet wird.

Gemeinde Egenhofen
Hauptstraße 37
82282 Unterschweinbach

11. Februar 2005

.....
Josef Nefele
1. Bürgermeister

BAYERN · GEMEINDE EGENHOFEN ·

GEMEINDE
EGENHOFEN / BAYERN

Erstellt : 20.10.2004
geändert : 10.02.2005

Verfahrenshinweise

1. Aufstellung

   der Gemeinderat der Gemeinde Egenhofen hat am 13.09.2004 beschlossen, die Außenbereichssatzung des Ortsteils Geisenhofen nach § 35 Abs. 6 aufzustellen.

2. Beteiligte Bürger und Träger öffentlicher Belange

   Mit Schreiben vom 01.12.2004 wurde den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange der Entwurf der Außenbereichssatzung vom 20.10.2004 bekannt gegeben. Ihnen wurde die Gelegenheit gegeben, innerhalb eines Monats hierzu Stellung zu nehmen.

3. Satzungsbeschluss

   Die Gemeinde Egenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.02.2005 die Außenbereichssatzung für den Ortsteil Geisenhofen gem. Lageplan vom 1.02.2005 als Satzung beschlossen.

   Egenhofen, 15.02.2005

   .....
   Josef Nefele
   1. Bürgermeister

   (Siegel)

4. Bekanntmachung

   Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 09.03 2005 ortsüblich bekannt gemacht.

   Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

   Egenhofen, 14.03.2005

   .....
   Josef Nefele
   1. Bürgermeister

   (Siegel)

BAYERN · GEMEINDE EGENHOFEN

BAYERN · GEMEINDE EGENHOFEN