

## Markt Markt Schwaben

Satzung des Marktes Markt Schwaben über die erleichterte Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich für die Außenbereichssiedlung südlich der Hubertusstraße, Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 537/2, 537/3, 537/4, 539/3, 462/1, 536/7, 465/4 und 465/2 der Gemarkung Markt Schwaben (Außenbereichssatzung "Hubertusstraße")

Der Markt Markt Schwaben erlässt auf Grund § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) folgende

### Satzung

über die erleichterte Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich für die Außenbereichssiedlung südlich der Hubertusstraße in Markt Schwaben.

## § 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Markt Schwaben, Markt Markt Schwaben, Außenbereichssiedlung Hubertusstraße werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Markt Schwaben:

Teilflächen der Fl.Nrn. 537/2, 537/3, 537/4, 539/3, 462/1, 536/7, 465/4 und 465/2.

#### § 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebe dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Vorhaben im Sinne des Satzes 1 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen

für die Landwirtschaft widersprechen oder

die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Zulässigkeit von privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB wird von dieser Satzung nicht berührt.

#### § 3

Weitere Festsetzungen gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB:

- 1. Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) beträgt 0,25 und die Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 1 BauNVO) beträgt 0,5.
- Werden Vorhaben innerhalb des Mindestabstands der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) errichtet oder umgebaut, sind geeignete Schallschutzvorkehrungen an schutzbedürftigen Räumen (Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer) zu treffen.

Als geeignete Schallschutzvorkehrungen kommen in Betracht:

- 1. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Wand, Wall)
- 2. Grundrissorientierung auf die lärmabgewandte Seite
- 3. Schalldämmende Schiebeläden (nur bei Überschreitung der Nachtgrenzwerte geeignet)
- 4. Verglaste Vorbauten, unbeheizt
- 5. Architektonische Lärmabschirmung (z.B. Fassadenvorsprünge, erhöhte Balkonbrüstungen)
- 6. Vorgehängte Glaselemente (Prallscheiben)

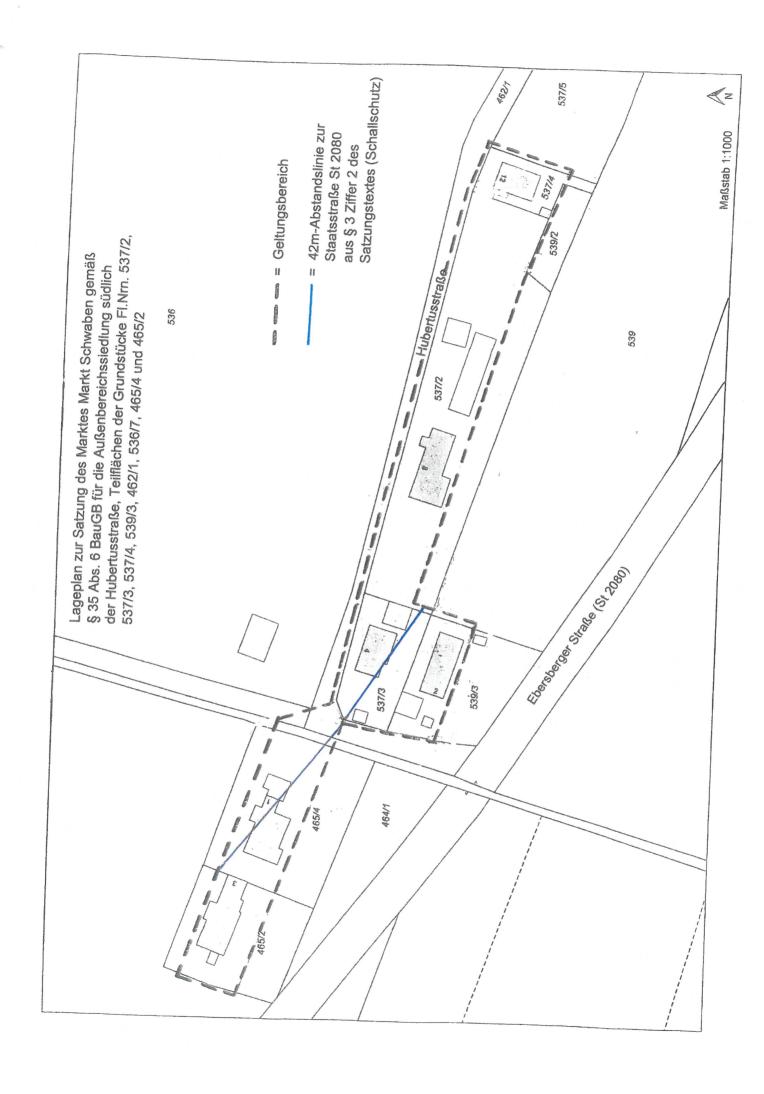
§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## Hinweise:

- → Etwaige erforderliche Gehölzentfernungen innerhalb der Baugrundstücke sind aus Gründen des Artenschutzes (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.
- → Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- → Das unverschmutzte Dachflächenwasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerung ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) in Verbindung mit der TRENGW ("Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser") genehmigungsfrei.
- → Es ist darauf zu achten, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit durchsickerungsfähigen Baustoffen.
- → Die geplanten baulichen Anlagen liegen sowohl aus verkehrsrechtlicher wie auch aus straßenbaurechtlicher Sicht außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt an freier Strecke entlang der St 2080 und unterliegen somit den Bestimmungen des Art. 23 Abs. 1 BayStrWG und befindet sich daher in der Anbauverbotszone von 20 m. In der Anbauverbotszone dürfen daher bauliche Anlagen, dazu zählen auch Hallen, Stellplätze, Garagen, genehmigungspflichtige Einfriedungen usw., in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn der St 2080 grundsätzlich nicht errichtet werden. Eine Reduzierung der Anbauverbotszone ist nicht möglich.
- → Die bestehende Straßenentwässerung der St 2080 darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Der St 2080 und ihren Nebenanlagen dürfen daher keine Oberflächen-, Abwässer sowie Dachund Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden.

- → Auf die Notenwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes wird hingewiesen:
  - Die Rohfußboden-Oberkante der Erdgeschosse der Wohngebäude sollte auf einer Höhenlage von mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen.
  - Öffnungen an den Gebäuden sind mindestens bis zu diesem Maß (25 cm über GOK) wasserdicht und auftriebssicher zu errichten (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.)
- → Der Markt Markt Schwaben unterstützt Maßnahmen zum Schutz gebäudebrütender Vogelarten und Fledermäuse. Wir weisen deshalb ausdrücklich darauf hin, dass im Bedarfsfall der Landesbund für Vogelschutz für Beratungsgespräche zur Verfügung steht.



# Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat fasste am 19.06.2018 den Beschluss, für die Außenbereichssiedlung südlich der Hubertusstraße gem. 35 Abs. 6 BauGB eine Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich zu erlassen. Der Beschluss wurde am 11.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 19.06.2018 wurde gemäß §§ 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. 13 Abs. 2, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2018 bis 27.08.2018 öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange §§ 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. 13 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB.

Der Marktgemeinderat hat am 25.09.2018 mehrere Änderungen des Satzungsentwurfs beschlossen. Er hat den Entwurf unter Berücksichtigung der am 25.09.2018 beschlossenen Änderungen gebilligt und beschlossen, dass der geänderte Entwurf erneut öffentlich auszulegen ist.

Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 25.09.2018 wurde in der Zeit vom 29.10.2018 bis 29.11.2018 erneut öffentlich ausgelegt (§§ 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. 13 Abs. 2, 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB).

Gleichzeitig erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

(Siegel)

Markt Schwaben. 1,1. FEB. 2019

Georg Hohmann, Erster Bürgermeister

Der Markt Markt Schwaben hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 22.01.2019 die Außenbereichssatzung "Hubertusstraße" in der Fassung vom 22.01.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Markt Schwaben, 1 1. FEB 2019

Georg Hohmann, Erster Bürgermeister

Die Außenbereichssatzung wurde am 26.02.2003 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie die Einsehbarkeit der Satzung wurde hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung ist die Außenbereichssatzung "Hubertusstraße" in der Fassung vom 22.01.2019 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel)



Markt Schwaben,

2 6. FEB. 2019

Walter Rohwer

Sachgebietsleiter Bauverwaltung