



## **Markt Markt Schwaben**

### **Satzung des Marktes Markt Schwaben über die erleichterte Zulässigkeit von Ersatzbauvorhaben im Außenbereich für die „Außenbereichssiedlung an der Isener Straße“ (Außenbereichssatzung „Isener Straße“)**

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

#### **S a t z u n g**

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für die „Außenbereichssiedlung an der Isener Straße“, im Markt Markt Schwaben.

#### **§ 1**

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Markt Schwaben, Markt Markt Schwaben, „Außenbereichssiedlung Isener Straße“ 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:

FISNr. 1473/11, 1473/12, 1473/13, 1475/3 und 1475/4.

#### **§ 2**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Ersatzbauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von zu Wohnzwecken dienenden Ersatzbauvorhaben 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 0,2 und die Geschossflächenzahl (§20 Abs. 1 BauNVO) 0,4.
2. Je Grundstück ist ein Wohnhaus mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig .
3. In einem Abstand von weniger als 60 m vom Rand der Straße sind die zum Lüften notwendigen Fenster der Wohn- und Schlafräume auf die der Staatsstraße abgewandten Gebäudeseite hin auszurichten.

Ist dies nicht möglich, gilt:

#### Für Schlaf- und Kinderzimmer:

Bei einem Abstand von 25 m bis 60 m zur Straße (vgl. Lageplan Anlage 2) und nicht ausreichender seitlicher Lüftungsmöglichkeit sind an den zum Lüften notwendigen Fenstern zusätzliche geeignete Schallschutzvorrichtungen (wintergartenähnliche Glasvorbauten, Prallscheiben, Schiebeläden oder vergleichbare technische Lösungen) anzubringen.

Bei einem Abstand unter 25 m zur Straße (auch bei seitlicher Lüftungsmöglichkeit) sind an den zum Lüften notwendigen Fenstern zusätzliche geeignete Schallschutzvorrichtungen (wintergartenähnliche Glasvorbauten, Prallscheiben, Schiebeläden oder vergleichbare technische Lösungen) anzubringen. (Hinweis: Schiebeläden sind nur zur Einhaltung des Nachrichtwertes geeignet; z.B. bei seitlicher Lüftungsmöglichkeit bei einem Abstand von 25 m bis 15 m zur Straße.)

#### Für Wohnzimmer:

Bei einem Abstand von 25 m bis 15 m zur Straße und nicht ausreichender seitlicher Lüftungsmöglichkeit sind zusätzliche geeignete Schallschutzvorrichtungen an den zum Lüften notwendigen Fenstern (wintergartenähnliche Glasvorbauten, Prallscheiben) anzubringen.

---

---

Bei einem Abstand unter 15 m sind an den zum Lüften notwendigen Fenstern (auch bei seitlicher Lüftungsmöglichkeit) zusätzliche geeignete Schallschutzvorrichtungen (wintergartenähnliche Glasvorbauten, Prallscheiben) anzubringen.

4. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

#### § 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.*
  
- *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.*



Maßstab 1:1000

Geltungsbereich der Satzung



# Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat fasste am 09.06.2015 den Beschluss, für die Außenbereichssiedlung an der Isener Straße gem. 35 Abs. 6 BauGB eine Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich zu erlassen. Der Beschluss wurde am 18.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

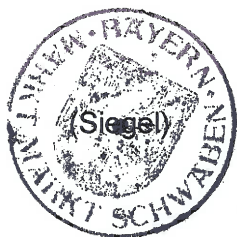
Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 09.06.2015 wurde gemäß §§ 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. 13 Abs. 2, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2015 bis 29.07.2015 öffentlich ausgelegt. Der geänderte Satzungsentwurf in der Fassung vom 15.09.2015 wurde in der Zeit vom 30.09.2015 bis 14.10.2015 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 09.06.2015 gemäß §§ 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. 13 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2015 bis 29.07.2015, zum geänderten Satzungsentwurf in der Fassung vom 15.09.2015 in der Zeit vom 30.09.2015 bis 14.10.2015 beteiligt.

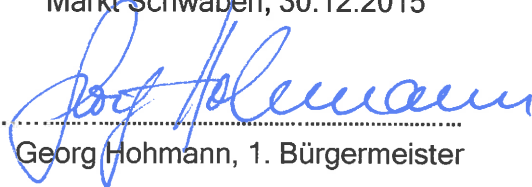
Der Markt Markt Schwaben hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 10.11.2015 die Außenbereichssatzung „Isener Straße“ in der Fassung vom 10.11.2015 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Außenbereichssatzung wurde am 29.12.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung ist die Außenbereichssatzung „Isener Straße“ in der Fassung vom 10.11.2015 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Markt Schwaben, 30.12.2015

  
Georg Hohmann, 1. Bürgermeister