TEIL A: PLANZEICHNUNG, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
DURCH PLANZEICHEN UNTD TEXT, VERFAHRENSVERMERKE



Lageplan, o.M.

MARKT GAIMERSHEIM

Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet "Weberhöfe"

Die Satzung besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1:1000, Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text, Verfahrensvermerke

Teil B - Begründung

Gaimersheim, den 22.09.2021
geändert am 16.03.2022

M 1 :1000

0 m 50 m

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de



Planzeichnung M 1 :1000

Der Markt Gaimersheim erlässt aufgrund
- § 36 Abs. 6 (BauGB)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

diese von AKFU Architekten, Germering, gefertigte

AUSSENBEREICHSSATZUNGGEM. § 35 ABS. 6 BAUGB
FÜR DIE BEBAUTEN BEREICHE IM AUSSENBEREICH
FÜR DAS GEBIET "WEBERHÖFE"

§ 1 Wohnzwecken dienende 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
nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gaimersheim, den .....

(Siegel)

.....
Andrea Mickel, 1. Bürgermeisterin

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

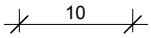


Baugrenze



private Grünfläche - Ortsrandeingrünung

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



Maßangabe in Meter (z.B. 10,0 m)



bestehendes Gebäude

bestehende Grundstücksgrenze

263 Flurnummer

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.2 Die Errichtung von neuen Gebäuden, Anbauten oder Gebäudeerweiterungen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

1.3 Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die max. zulässige Wandhöhe, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Dachhaut, beträgt 6,0 m. Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss darf nicht höher als 30 cm über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen.

1.4 Die max. zulässige Grundfläche für Wohngebäude beträgt 150 qm. Die max. zulässige Grundfläche für Garagen beträgt 60 qm.

1.5 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Ausgenommen davon ist eine höhere Anzahl von Wohneinheiten in bestehenden Wohngebäuden.

1.6 Je 700 Quadratmeter überbaubare Fläche sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig bis zu einer maximalen Anzahl von 6 Wohneinheiten je Baugrundstück. Davon ausgenommen ist eine höhere Anzahl bestehender Wohneinheiten auf bereits bebauten Grundstücken.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

2.1 Für Wohngebäude sind als Dachform Satteldächer mit einer Neigung von 18 bis 30° zulässig. Der First muss mittig in Gebäudelängsrichtung verlaufen.

2.2 Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind unzulässig.

3. Grünflächen

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind befestigte Flächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig. Die privaten Grünflächen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Baumarten oder Obstbäume als Halb- und Hochstämme zu verwenden.

IV. HINWEISE DURCH TEXT

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

Bodendenkmäler
Wer Bodendenkmäler auffindet ist gem. Art. 8 Abs.1 und 2 BayDschG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Grundwasser
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt zu benachrichtien, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.
Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.
Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.
Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

Altlastenverdachtsflächen
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Niederschlagswasser
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Von jedem Bauwerber ist eigenverantwortlich zu überprüfen, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei nach NWFreiV und TRENGW erfolgen kann oder ob eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt beantragt werden muss.

Abwasser
Schmutzwasser ist über Kleinkläranlagen zu beseitigen. Aufgrund der Lage im Karstgebiet ist für neu zu errichtende Kleinläranlagen als Ablaufklasse C * H (Kohlenstoffabbau mit nachgeschalteter Hygienisierung) einzuhalten. Für die Errichtung und den Betrieb von Kleinkläranlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Gaimersheim hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet "Weberhöfe" beschlossen.

Gaimersheim, den .....

(Siegel)

.....
Andrea Mickel, 1. Bürgermeisterin

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet "Weberhöfe" hat vom bis stattgefunden. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Gaimersheim, den .....

(Siegel)

.....
Andrea Mickel, 1. Bürgermeisterin

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet "Weberhöfe" hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom bis stattgefunden.

Gaimersheim, den .....

(Siegel)

.....
Andrea Mickel, 1. Bürgermeisterin

4. Der MarktgemeinderatGaimersheim hat mit Beschluss vom die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet "Weberhöfe" in der Fassung vom beschlossen.

Gaimersheim, den .....

(Siegel)

.....
Andrea Mickel, 1. Bürgermeisterin

5. Die ortsübliche Bekanntmachung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet "Weberhöfe" erfolgte am ; die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet "Angermühle" wird seit diesem Tag zu den örtsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 (1, 2) und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Mit der Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet "Weberhöfe" in Kraft (§ 10 Abs. 3 (4) BauGB).

Gaimersheim, den .....

(Siegel)

.....
Andrea Mickel, 1. Bürgermeisterin