

## Markt Obergünzburg Landkreis Ostallgäu

### Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich „Hartmannsberg“

Der Markt Obergünzburg, Landkreis Ostallgäu, erlässt gem. § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. G. vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl S. 585), geändert durch Gesetz vom 10.08.1990 (GVBl S. 268) vom 10.03.1992 (GVBl S. 26) folgende Außenbereichssatzung:

#### § 1 Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der nachfolgende Lageplan maßgeblich, der Bestandteil dieser Satzung ist. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.



Lageplan – unmaßstäblich zur Bestimmung des Geltungsbereichs

## § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB, die Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen, nach den Bestimmungen § 35 Abs. 2 in Verbindung mit § 35 Abs. 6 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Vorhaben und Vorhaben, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen, wenn und soweit das Vorhaben den Bestimmungen des § 3 dieser Satzung und den zeichnerischen Festsetzungen der beigefügten Lageplanzeichnung im Maßstab 1 : 1000 entspricht. Die Lageplanzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 3 Nähere Bestimmungen

Für die in § 2 bezeichneten Vorhaben werden folgende nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen:

1. Kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe sind nur insoweit zulässig, als sie sich nach ihrer Größe und Art des Gewerbes in die Struktur des bebauten Bereiches gem. § 1 dieser Satzung einfügen.
2. Bei Ersatz- und Umbauvorhaben zu Wohnungen / Wohngebäuden gelten über die Begrenzung gem. Ziff. 1 hinaus folgende Bestimmungen:
  - 2.1 Nutzungsänderungen im Sinne von § 35 Abs. 4 Ziff. 1 BauGB sind ohne die Einschränkungen in § 35 Abs. 4 Ziff. 1 b), c) und d) zulässig.
  - 2.2 Ersatzbauten im Sinne von § 35 Abs. 4 Ziff. 2 BauGB können auch zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen gem. § 35 Abs. 4 Ziff. 2 b), c) und d) nicht vorliegen.
3. Für neu hinzutretende Wohngebäude gilt:
  - 3.1 Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.
  - 3.2 Es sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Geschossen in offener Bauweise sowie Garagen und Carports zulässig.
  - 3.3 Die Lage der ergänzenden Gebäude mit Garagen ist in der Lageplanzeichnung gemäß § 2 dieser Satzung vorgeschlagen. Hiervon kann abgewichen werden, wobei eine straßenseitige Bauflucht von 5 m und eine Bautiefe von 25 m südlich der Gemeindeverbindungsstraße Fl. Nr. 547/3 und eine Bauflucht von 8 m und eine Tiefe von maximal 30 m nördlich der Fl. Nr. 547/3 einzuhalten ist.
4. Neu zu bildende Grundstücke müssen direkt an der Gemeindeverbindungsstraße Fl. Nr. 547/3 liegen und eine Breite von mindestens 18 m aufweisen.
5. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 549/1 ist der in der Lageplanzeichnung eingetragene Ensembleschutzabstand von 15 m einzuhalten. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 541/6 ist der Emissionsschutzabstand hinsichtlich der Gerüche zum bestehenden Landwirtschaftsbetrieb auf der Fl. Nr. 536 von mindestens 40 m einzuhalten, siehe Begründung zu dieser Außenbereichssatzung.

6. Bei der Realisierung einer Wohnbebauung ist hinsichtlich der Geräuschkituation gegenüber den landwirtschaftlichen Betrieben eine schalltechnische Untersuchung einer geeigneten Messstelle durchzuführen und mit dem Baugesuch einzureichen.
7. Jedem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan (Freiflächengestaltungsplan) beizufügen, siehe Begründung, Ziffer 5 dritter Absatz.

#### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Obergünzburg , 05.10.10

\_\_\_\_\_  
Leveringhaus, Erster Bürgermeister



#### Verfahrensverlauf

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.06.2010 gefasst. In der gleichen Sitzung wurde auch der Billigungsbeschluss für den Entwurf gefasst.
2. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde im Zusammenhang mit der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB am 07.06.2010 bekannt gemacht.
3. Die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs erfolgt in der Zeit vom 16.06.2010 bis zum 16.07.2010; die Behörden und sonstigen betroffenen Stellen wurden mit Schreiben vom 10.06.2010 und Termin 16.07.2010 im Sinne von § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt.
4. Der Marktgemeinderat Obergünzburg hat in seiner Sitzung am 03.08.2010 die vorgebrachten Stellungnahmen abgewogen und den Satzungsbeschluss gefasst.