



Außenbereichssatzung „Hofisen“

der Gemeinde Mettenheim

Die Gemeinde Mettenheim erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsg vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 folgende

Außenbereichssatzung:

Inhaltsübersicht

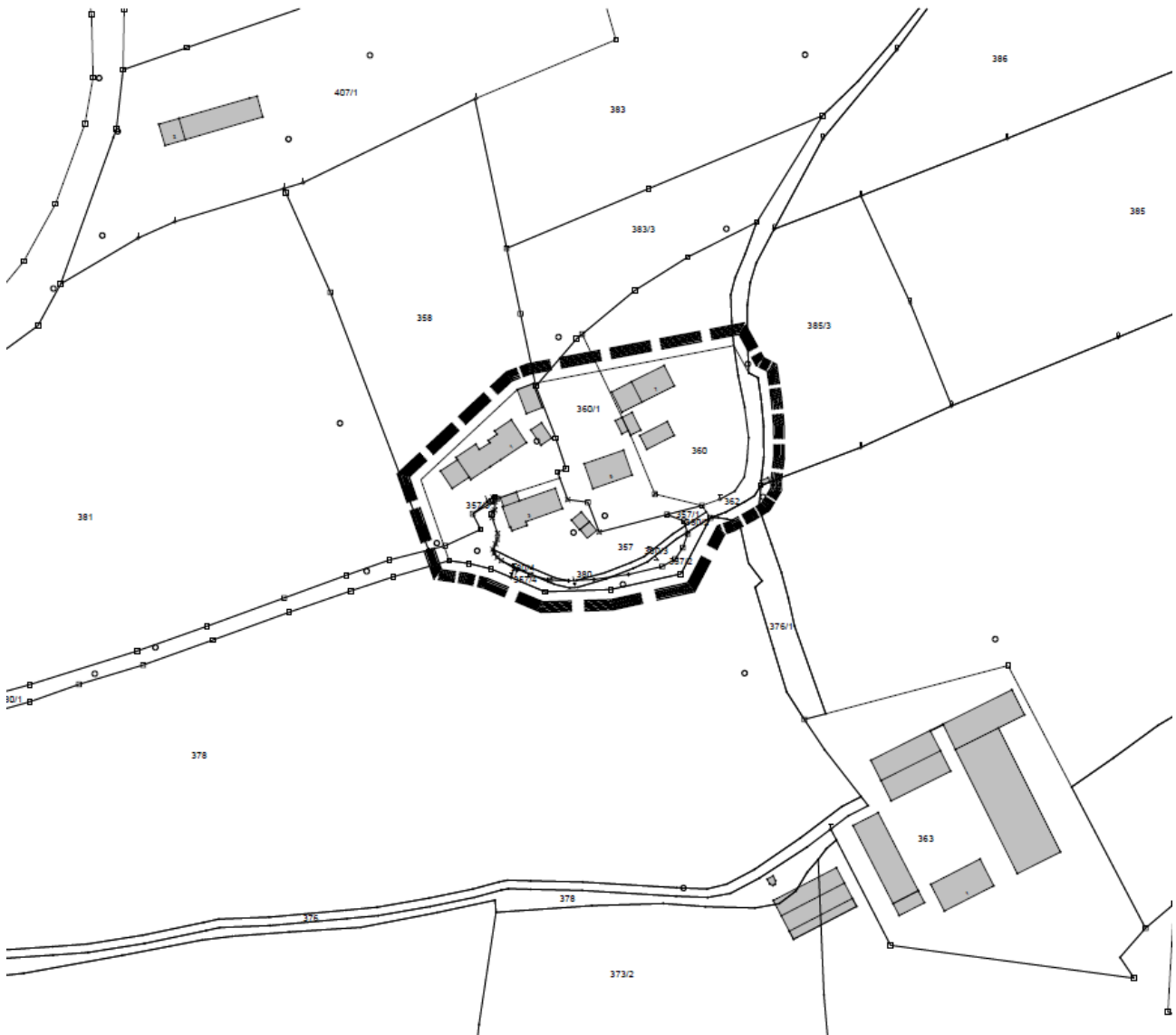
- § 1 Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich
- § 2 Räumlicher Geltungsbereich
- § 3 Festsetzungen
- § 4 Inkrafttreten

§ 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 oder 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 beigefügte Lageplan vom 18.02.2022 (Anlage 1 und 2) maßgebend.



Auszug aus dem Lageplan des Katasteramts (ohne Maßstab)

§ 3 Festsetzungen

- 3.1 Die zulässigen Wohngebäude können bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz und Abstandsflächen nach Art. 5 u. 6 BayBO innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung platziert werden.
- 3.2 Die Bebauung im Satzungsbereich ist nur zulässig, wenn sie sich im Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.
- 3.3 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).

- 3.4 Zur Sicherung ökologischer Belange bei der Bepflanzung, sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Freiflächengestaltungspläne einzureichen.
- 3.5 Garagen können im Hauptbaukörper integriert, an diesen angebaut, oder frei innerhalb des Grundstückes platziert werden, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO eingehalten sind.
- 3.6 Oberflächenbefestigungen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen. (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit großer Fuge)
- 3.7 Einfriedungen sind lt. BayBO zulässig. Alle Einfriedungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.
- 3.8 Der Ortsteil Hofisen befindet sich in einer leichten Schräglage. Aufgrund vermehrt auftretender Starkregenereignisse kann es vereinzelt auch zu „wild“ abfließendem Wasser kommen. In der Planung der einzelnen Gebäude ist dies zu berücksichtigen. Zugänge, Kellerschächte und sonstige Öffnungen sind so zu errichten, dass ein Eindringen von Regenwasser aus Starkregenereignissen ausgeschlossen ist. Weitere Informationen für Bauherrn und Planer können der Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums entnommen werden. (www.fibbund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)
- 3.9 Im Satzungsumgriff befinden sich verschiedene Versorgungs- und Infrastrukturleitungen. Vor den einzelnen Baumaßnahmen sind deren exakte Lage zu erkunden und Schutzmaßnahmen und Abstände mit den einzelnen Versorgern abzustimmen.

§ 4 Inkrafttreten

Der Außenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Begründung zur Satzung nach § 35 Abs. 6 Bau BG

A Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

1. Die Außenbereichssatzung wird auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen F-Plan ist der Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. als Außenbereich dargestellt.

2. Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken: Beim Ortsteil Hofisen handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, es sind derzeit 4 Wohngebäude mit zum Teil ehemaligen Hofstellen vorhanden. Angesichts der meist aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebe ist Hofisen nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden. Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung oder Ersatzbauten sowie die Errichtung neuer Wohngebäude in den Lücken zu ermöglichen. An den noch freien Ortsrändern werden, sofern nicht bereits vorhanden, Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die den baulichen und räumlichen Abschluss zur freien Kulturlandschaft sichern. Durch die sinnvolle Abgrenzung des Satzungsumgriffs zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen wird eine einfache und wirtschaftliche Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen optimiert, gefördert und klar abgegrenzt. Der Planung kann daher nicht entgegengehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

B Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Zangberg, den 18.2.2022

Mettenheim,

.....
Dipl. Ing. (FH) Thomas Elger, Planverfasser

.....
Josef Eisner, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Satzungen nach 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Hofisen“ beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Mettenheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Außenbereichssatzung „Hofisen“ in der Fassung vom beschlossen.

Mettenheim, den

Josef Eisner, Erster Bürgermeister

.....

5. Ausgefertigt:

Mettenheim, den

Josef Eisner, Erster Bürgermeister

.....

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Mettenheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Der Außenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

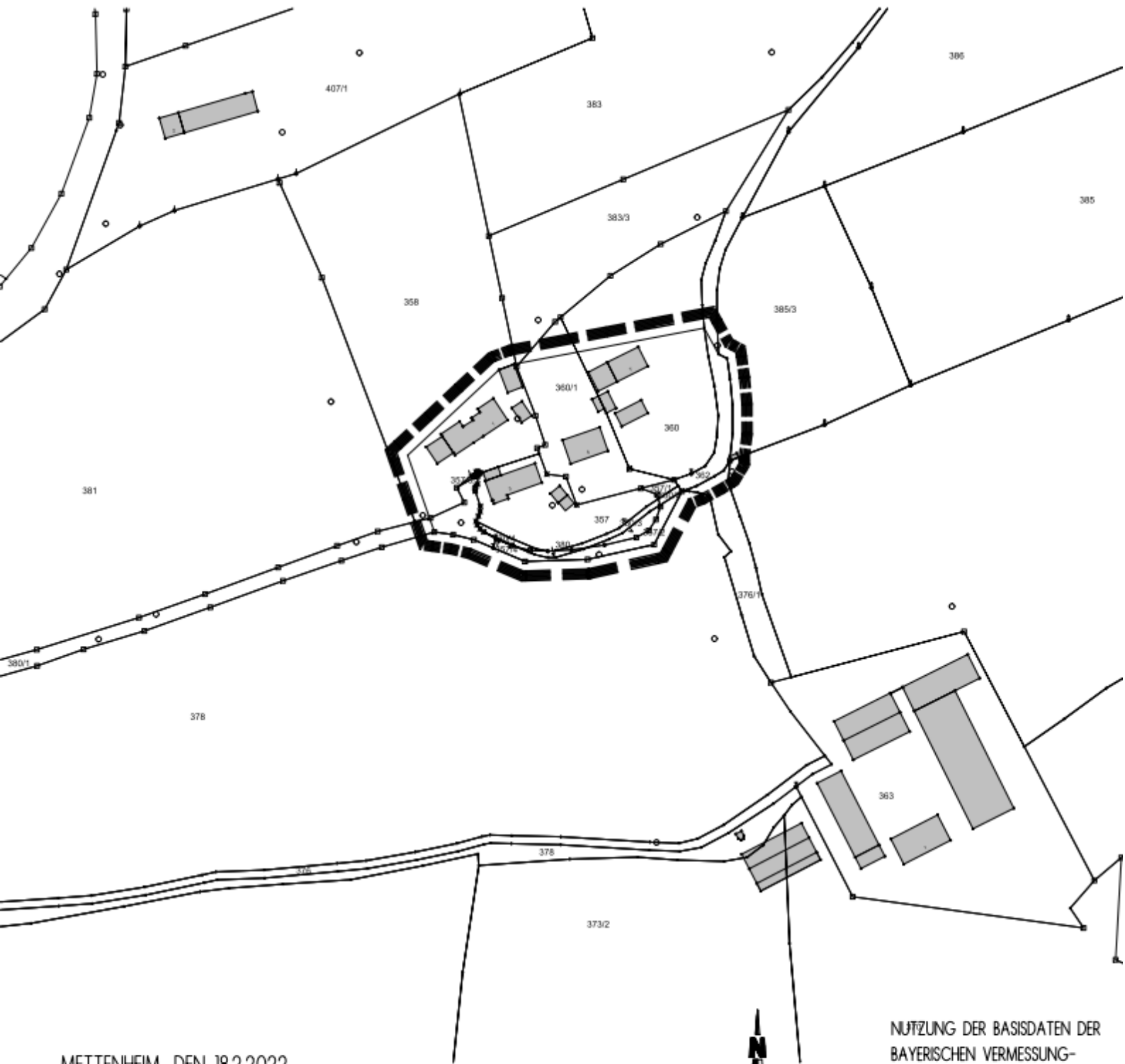
Mettenheim, den

Josef Eisner, Erster Bürgermeister

.....

Anlage 1

LAGEPLAN ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG "HOFISEN" DER GEMEINDE METTENHEIM



METTENHEIM, DEN 18.2.2022

JOSEF EISNER
1. BÜRGERMEISTER

SIEGEL



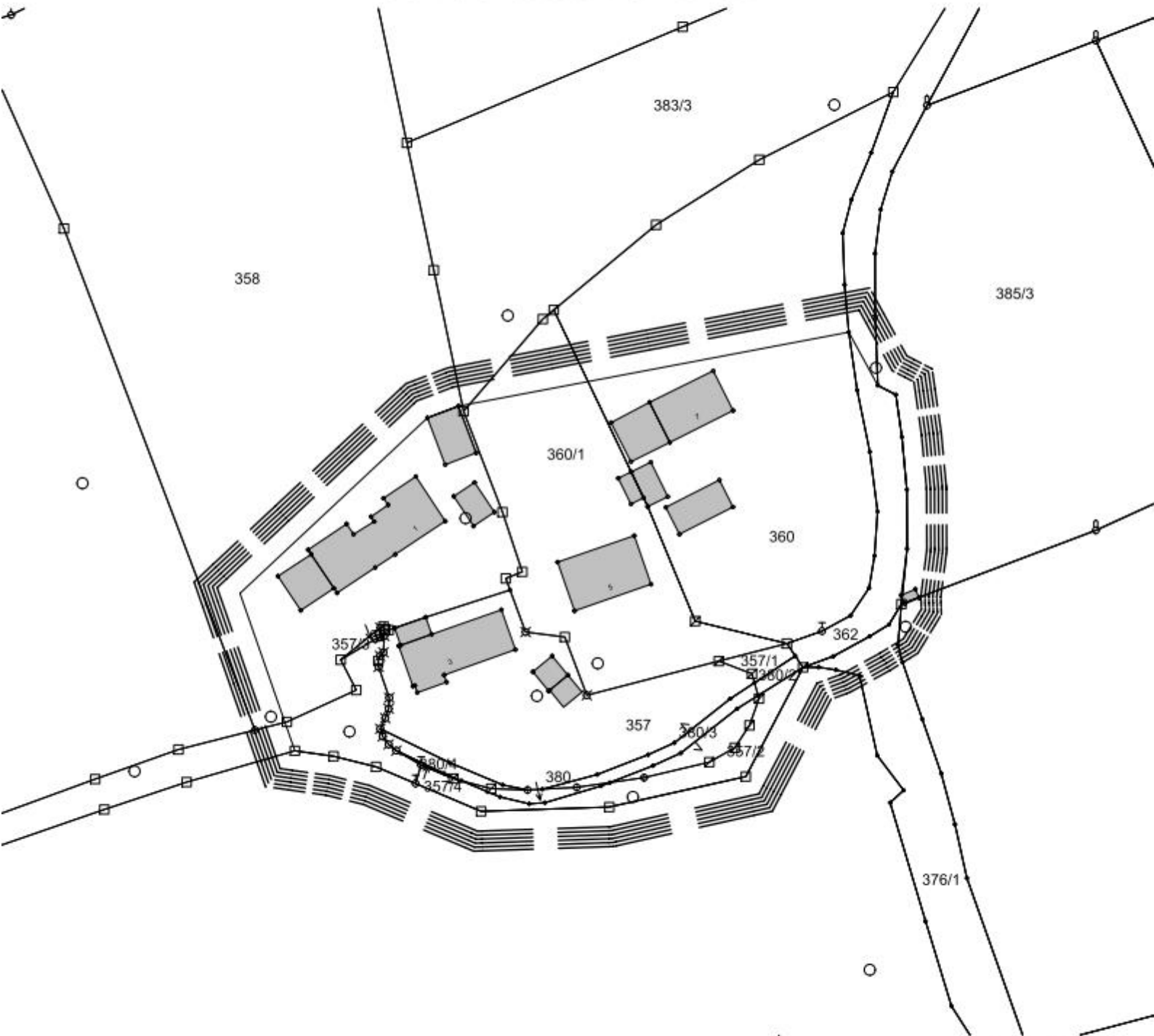
NÜTZUNG DER BASISDATEN DER
BAYERISCHEN VERMESSUNG-
VERWALTUNG STAND: 18.2.2022
GEMARKUNG HOFISEN

ENTWURF: 18.2.2022

MAßSTAB 1 : 2000

Anlage 2

LAGEPLAN ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG "HOFISEN" DER GEMEINDE METTENHEIM



METTENHEIM, DEN 18.2.2022

JOSEF EISNER
1. BURGERMEISTER

SIEGEL



NUTZUNG DER BASISDATEN DER
BAYERISCHEN VERMESSUNG-
VERWALTUNG STAND: 18.2.2022
GEMARKUNG HOFISEN

ENTWURF: 18.2.2022

MAßSTAB 1 : 1000