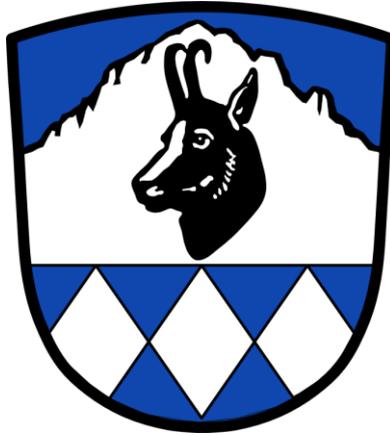


Außenbereichssatzung „Alpenstraße 8 bis 14“

Gemeinde Bayrischzell, Kirchplatz 2, 83735 Bayrischzell

Seite 1 von 6



**Die
Gemeinde Bayrischzell,
Kirchplatz 2,
83735 Bayrischzell,**

**erlässt aufgrund § 35 Abs. 6
in Verbindung mit § 13 Nr. 2 und 3 BauGB
sowie der Gemeindeordnung (GO)
folgende Satzung:**

**Außenbereichssatzung „Alpenstraße 8 bis 14“
Flurnummern 681/2, 550/1, 550/2, 550/3 und 550/4**

Verfasser:

**Ingenieurbüro Sven Dachwald
Bauplanung & Baumanagement**

Südliche Auffahrtsallee 34

80639 München

Kranzerstraße 21

83735 Bayrischzell

www.ib-dachwald.de

info@ib-dachwald.de

Fassung v. 13.04.2021

Außenbereichssatzung „Alpenstraße 8 bis 14“

Gemeinde Bayrischzell, Kirchplatz 2, 83735 Bayrischzell

Seite 2 von 6

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung werden gemäß der im dargestellten Lageplan braun umrandeten Abgrenzung festgelegt. Er umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 681/2, 550/1, 550/2, 550/3 und 550/4 der Gemeinde Bayrischzell.

§ 2 Vorhaben

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft entgegenstehen oder
- die Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen

(1) Vorhaben nach § 2 sind innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen zulässig.

(2) Für die Bauausführung und Gestaltung gilt die BayBO in Verbindung mit der „Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen“ der Gemeinde Bayrischzell in der aktuell gültigen Fassung.

(3) Zahl der Vollgeschosse: max. II bei Hauptgebäuden, I bei Nebengebäuden. Die Wandhöhe (WH) richtet sich nach BayBO Art. 6 Abs. 4 und darf 6,5m nicht überschreiten.

(4) Flurnummer 681/2

Abweichend von Abs. 1 ist eine Aufstockung des im Plan gekennzeichneten eingeschossigen Bestandsgebäudes auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

(5) Aufgrund der Nähe zur B 307 ist mit Verkehrslärmbelastung zu rechnen. In den Gebäuden sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Wohn-, Schlaf-, Büro- und Aufenthaltsräume sind nach Möglichkeit auf der zur Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Die Räume sollten möglichst auch über eine dem Lärm abgewandte Gebäudeseite belüftet werden können.

Fenster und Fenstertüren in der zur Straße zugewandten Räume müssen in der Bauart den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (nach VDI Richtlinie 2719) entsprechen.

§ 4 Erschließung

Die Erschließung der Parzellen ist bereits vorhanden und erfolgt über die Alpenstraße B307 sowie über eine rückwärtige private Zufahrtsstraße.

Außenbereichssatzung „Alpenstraße 8 bis 14“

Gemeinde Bayrischzell, Kirchplatz 2, 83735 Bayrischzell

Seite 3 von 6

§ 5 Anbauverbotszone

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich unmittelbar an der Bundesstraße B307 an freier Strecke. Dort gilt gem. § 9 Abs. 1 FStrG ein Bauverbot für bauliche Anlagen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand. Diese Anbauverbotszone ist im Plan zeichnerisch festgesetzt.

Bäume und Lärmschutzanlagen, sowie nicht überdachte Stell- und Parkflächen dürfen unter Einhaltung der Vorgaben aus der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen (RPS 09) nur mit einem Mindestabstand von 10 m zum Fahrbahnrand der Straße errichtet werden.

Anpflanzungen entlang der Bundesstraße sind im Einvernehmen mit dem Staatl. Bauamt vorzunehmen

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß BauGB § 10 Abs. 3 am Tag Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Der Geltungsbereich der Satzung liegt südöstlich des Ortsteils Osterhofen an der Bundesstraße B 307I und umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 550/1, 550/2, 550/3, 550/4 und 681/2, Gem. Bayrischzell mit einer Gesamtfläche von 9.417 qm. Die Fläche ist mit drei Wohnhäusern, einem gemischt genutzten Gebäude (EG Kfz-Werkstatt, OG Wohnung) drei Betriebsgebäuden (Kfz-Werkstatt) und einer ehem. Tankstelle bebaut.

Die Planung erfolgt auf Antrag der Eigentümer von Fl.-Nr. 550/2 zur Errichtung eines Wohnhauses und Fl.-Nr. 681/2 zur Aufstockung eines Betriebsgebäudes. Durch die Festsetzungen in der Satzung (Baugrenzen, Wandhöhe, usw.) wird eine geordnete bauliche Entwicklung sichergestellt.

Das Gebiet ist landwirtschaftlich geprägt und es gibt bereits eine Bebauung von einigem Gewicht und durch die Lückenfüllung ist die Entstehung einer Splittersiedlung ist durch die Lückenfüllung nicht zu befürchten. Mit der Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sichergestellt. Es werden keine Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist und es gibt keine Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

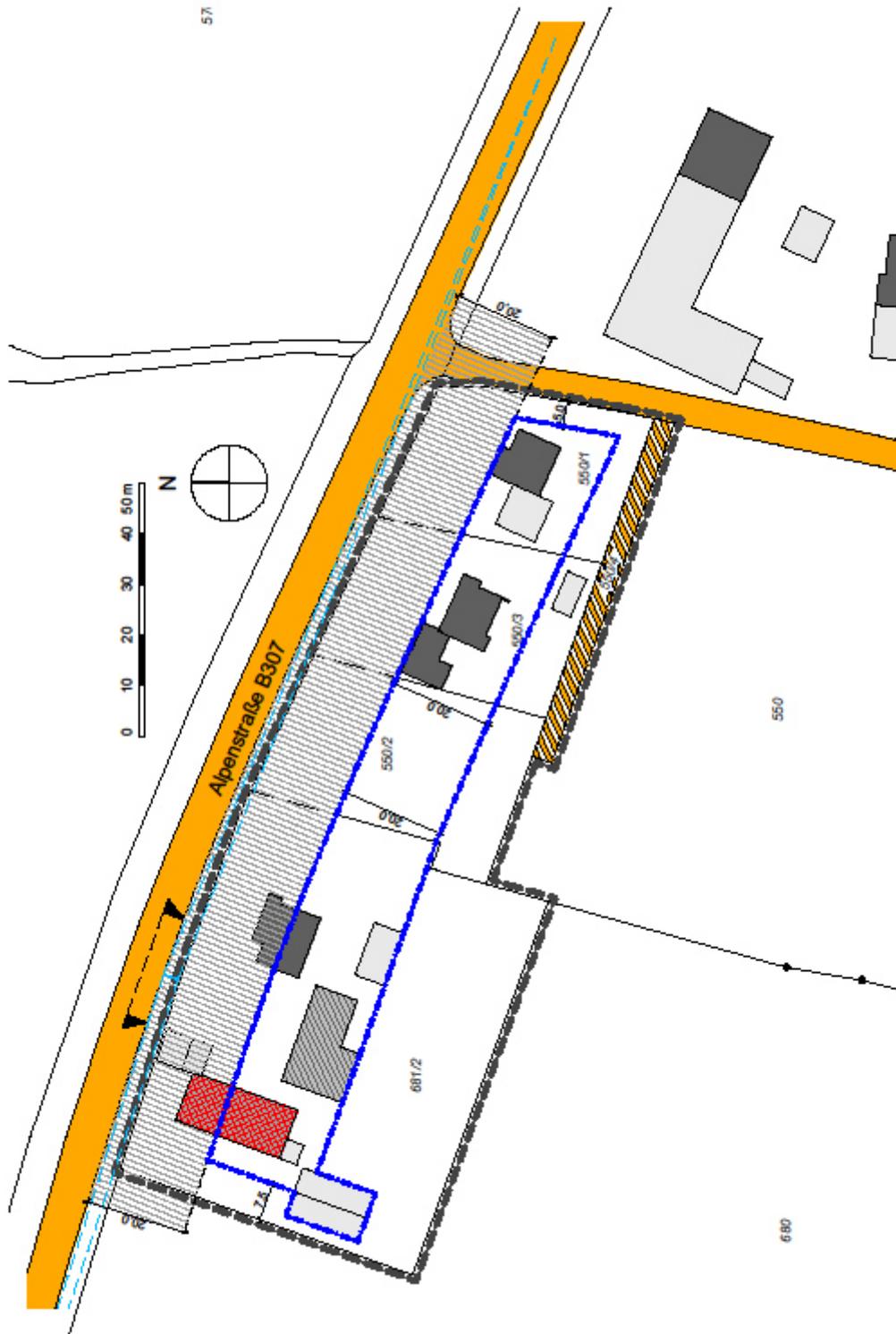
Die Erschließung der Grundstücke ist vorhanden. Alle Grundstücke sind an die gemeindliche Wasserversorgung und die Ortskanalisation angeschlossen. Straßenmäßig wird das Grundstück Fl.Nr. 681/2 (ehem. Tankstelle) von der Bundesstraße B 307 her erschlossen. Die Zufahrt zu Fl.Nr. 550/1 erfolgt von Osten über die gemeindliche Straße Fl.Nr. 573. Die Grundstücke Fl.Nr. 550/2 u. 550/3 werden über die vorhandene Privatstraße Fl.Nr. 550/4 im Süden angefahren (Geh- und Fahrrechte liegen vor).

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird im Baugenehmigungsverfahren abgehandelt.

Außenbereichssatzung „Alpenstraße 8 bis 14“

Gemeinde Bayrischzell, Kirchplatz 2, 83735 Bayrischzell

Seite 4 von 6



Dieser Plan ist der Satzung im Maßstab 1: 1000 als Anlage 1 beigelegt.

Außenbereichssatzung „Alpenstraße 8 bis 14“

Gemeinde Bayrischzell, Kirchplatz 2, 83735 Bayrischzell

Seite 5 von 6

Planzeichen

	Geltungsbereich des Bebauungsplans
	Grundstücksgrenzen
	Baugrenze
	Sichtdreieck
	Anbauverbotszone
	Maßzahl in Metern, z. B. 3,0
	Flurstücknummer
	Gebäude/ Wohngebäude
	Nebengebäude/ Gebäude f. Wirtschaft und Gewerbe
	Gebäude mit Mischnutzung Wohnen/Gewerbe
	Gebäude zur Aufstockung vorgesehen
	Garage/ Carport
	Stellplätze
	Öffentliche Straße/ Fahrbahn
	Private Straße
	Fahrbahnbegrenzung
	Einfahrtbereich
	Grünstreifen vorhanden
	Parkflächen

Außenbereichssatzung „Alpenstraße 8 bis 14“

Gemeinde Bayrischzell, Kirchplatz 2, 83735 Bayrischzell

Seite 6 von 6

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Bayrischzell hat am die Aufstellung der Außenbereichssatzung mit der Bezeichnung „Alpenstraße 8 - 14“ beschlossen.

Der Satzungsentwurf wurde in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde den betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am behandelt. Anschließend wurde die Außenbereichssatzung „Alpenstraße 8 - 14“ mit Begründung und Anlagen in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am ortsüblich bekannt gemacht und in der Gemeindeverwaltung Bayrischzell zur Einsichtnahme niedergelegt. Sie ist damit rechtsverbindlich.

Bayrischzell,

Georg Kittenrainer
Erster Bürgermeister

Anlage 1 zur Außenbereichssetzung „Alpenstraße 8 – 14“ der Gemeinde Bayrischzell

57

