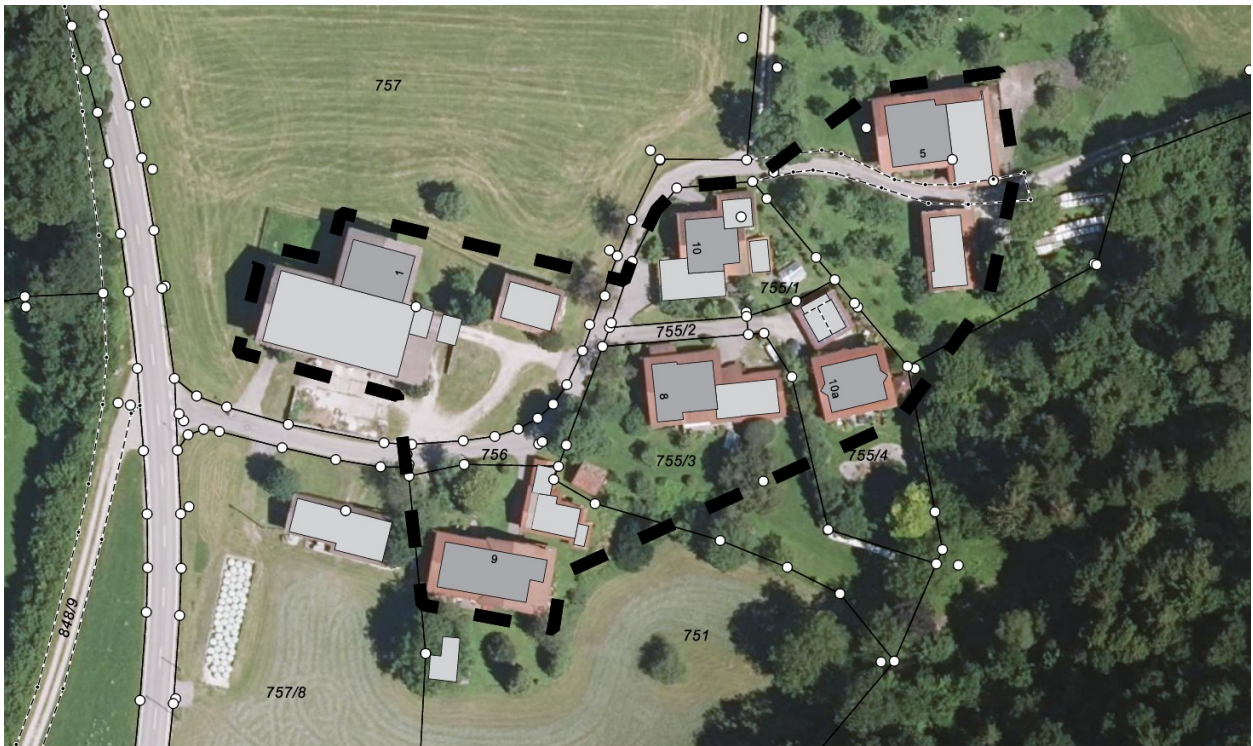


Außenbereichssatzung „Schnappenwinkel“ der Gemeinde Staudach-Egerndach Landkreis Traunstein



Die Gemeinde Staudach-Egerndach erlässt aufgrund der §§ 35 Abs. 6 i. V. m. den § 13 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 BGBl. I Nr. 394), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257) folgende Außenbereichssatzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung werden gemäß der im Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan bildet einen Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorhaben

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

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

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

§ 3 Zulässigkeit

(1) Vorhaben im Sinne der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

(2) Maximale Grundflächen für Wohngebäude:

Die maximalen Grundflächen für Wohngebäude werden wie folgt festgesetzt:

Fl.-Nr. 751	175 m ²
Fl.-Nr. 755/1	155 m ²
Fl.-Nr. 755/3	250 m ²
Fl.-Nr. 755/4	115 m ²
Fl.-Nr. 757	350 m ²
Fl.-Nr. 759	185 m ²
Fl.-Nr. 759/1	105 m ²

(3) Je Wohneinheit müssen 2 Stell- oder Garagenplätze vorhanden sein.

(4) Zu jedem Wohngebäude sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Wohnbebauung selbst dienen und die ihrer Eigenart nicht widersprechen, bis insgesamt 50 m² Grundfläche je Wohneinheit zulässig, sofern eine gültige Baugenehmigung für Wohnnutzung nicht eine größere Grundfläche zulässt.

(5) Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 18°-30° und einem First über die Längsseite.

Zusammengebaute Hauptkörper müssen einen gemeinsamen First haben.

Als Dacheindeckung dürfen nur kleinteilige naturrote Dachziegel verwendet werden. Dachaufbauten sind ausgeschlossen. Querfirste sind erst ab einer Dachneigung von 21° zulässig; Breite max. 1/3 der Dachlänge, aus der Traufe entwickelt, Querfirst abgesetzt vom Hauptdach.

Die ortgangseitigen Dachüberstände für Wohngebäude werden am vorderen Giebel mit mindestens 1,60 m und am rückwärtigen mit mindestens 1,00 m bestimmt. An den Traufseiten werden die Dachüberstände mit mindestens 1,00 m bestimmt.

Für Garagen und Nebengebäude werden die Dachüberstände am vorderen Giebel mit mindestens 1,00 m und am rückwärtigen mit mindestens 0,50 m bestimmt. An den Traufseiten werden die Dachüberstände mit mindestens 0,50 m bestimmt.

Ausnahmen sind zulässig bei An- und Umbauten, soweit dies gestalterisch zur Anpassung an den Bestand notwendig ist.

(6) Die Baukörper sind in ortstypischer Bauweise zu gestalten. Gliederung, Material und Farbgebung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Putzflächen sind in weißer Farbgebung und glatter Struktur herzustellen. Holzverkleidungen dürfen nur farblos oder in hellen Brauntönen gestrichen werden. Balkone sind in Holzbauweise auszuführen. Die Farbgebung muss der der Holzverkleidungen entsprechen. Ausnahmen sind zulässig bei An- und Umbauten, soweit dies gestalterisch zur Anpassung an den Bestand notwendig ist.

§ 4

Erschließung, Ver- und Entsorgung

(1) Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße Schnappenwinkel (Ortsstraße) zur Kreisstraße TS 34. Neue Zufahrten zur Kreisstraße sind unzulässig.

Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.

Die Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtungen darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.

(2) Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Duldung dieser Immissionen ist sicherzustellen.

(3) Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage der Grundstücke in angemessener Breite an befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde Staudach-Egerndach (Fl.-Nr. 756), sowie durch eine Privatstraße (Fl.-Nr. 755/2).

(4) Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Staudach-Egerndach gesichert.

(5) Die Abwasserbeseitigung ist durch eine zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Staudach-Egerndach gesichert.

§ 5

Grünordnung und Landschaftsschutz

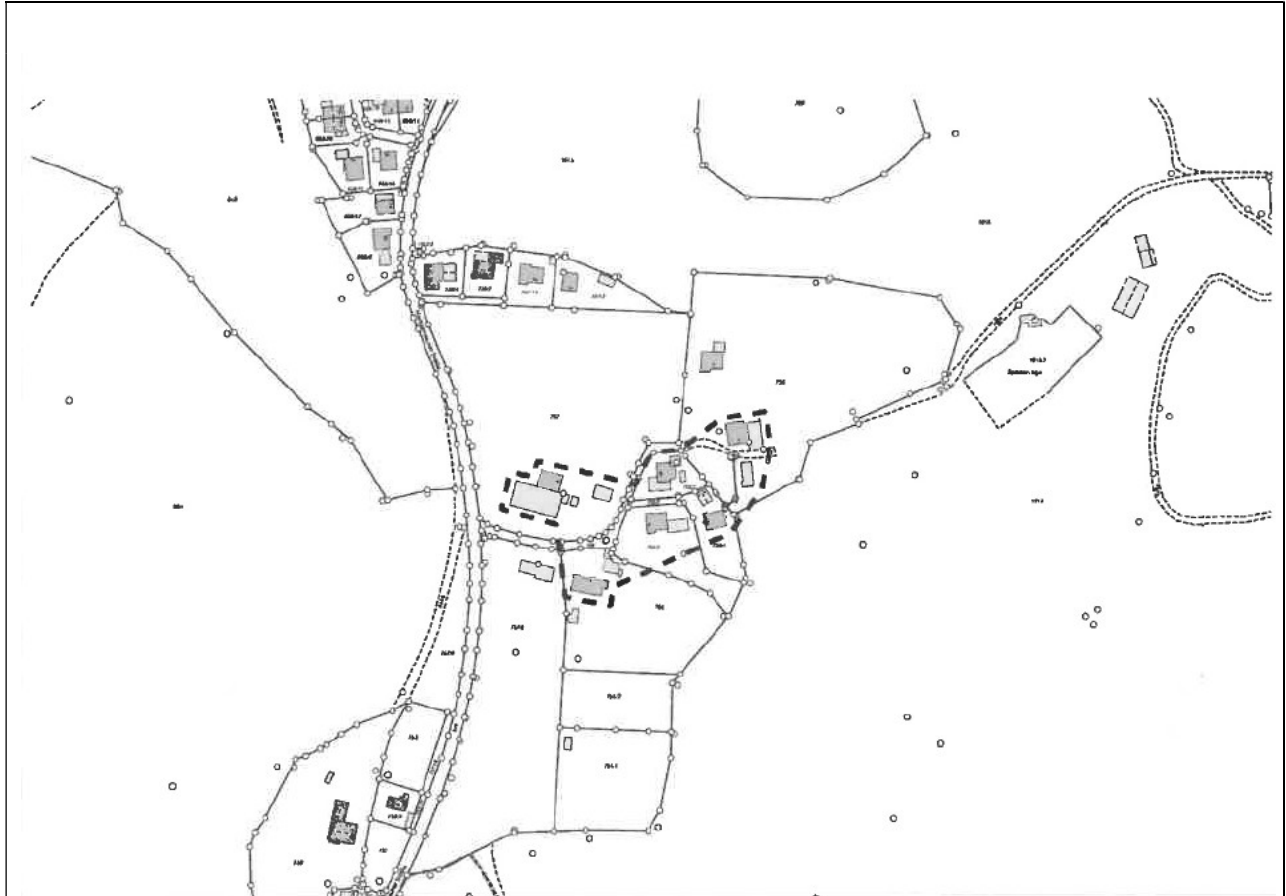
Naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Einzelvorhaben-Genehmigungsverfahren darzustellen.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Außenbereichssatzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Übersichtsplan M 1:2500



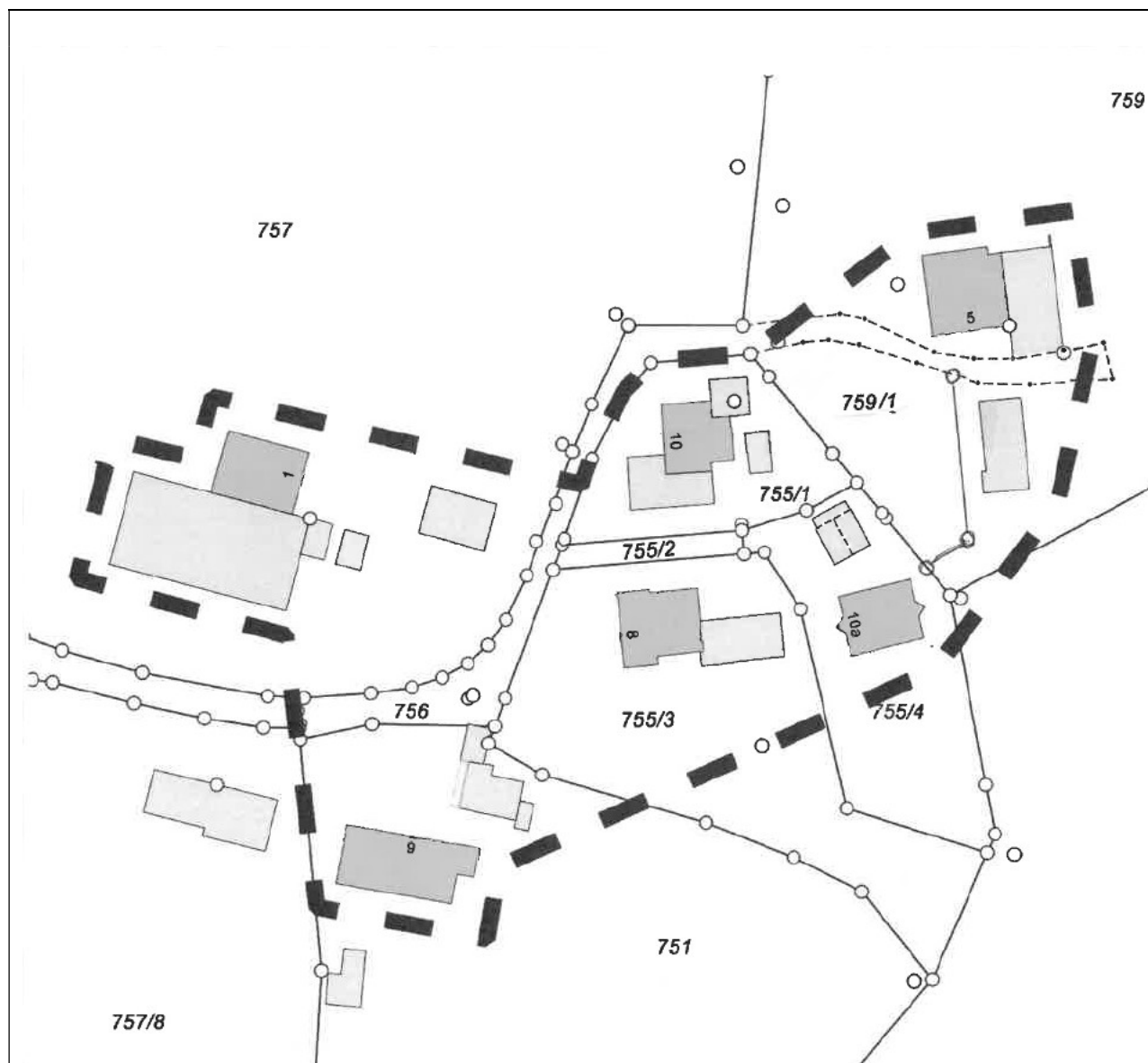
Außenbereichssatzung „Schnappenwinkel“

Übersichtsplan, Lageplan

Maßstab 1:2500

Planstand: 08.04.2025

Lageplan Geltungsbereich M 1:1000



Außenbereichssatzung „Schnappenwinkel“

Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Maßstab 1:1000

Planstand: 08.04.2025

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 02.09.2024

geändert: 20.09.2024

geändert: 08.04.2025

Planung:

Verwaltungsgemeinschaft Marquartstein

Bauamt

Rathausplatz 1

83250 Marquartstein

Planzeichenerklärung

Festsetzungen durch Planzeichen

Sonstige Planzeichen

— — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Staudach-Egerndach hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Schnappenwinkl“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom bis durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis durch Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Die Gemeinde Staudach-Egerndach hat mit Beschluss vom die Außenbereichssatzung in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
5. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird im Amtsblatt der Gemeinde Staudach-Egerndach am ortsüblich bekanntgemacht. Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Marquartstein, Bauamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Außenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Marquartstein, den

.....
(G a u k l e r) 1. Bürgermeisterin

Begründung

zur Außenbereichssatzung „Schnappenwinkl“

1. Anlass, Voraussetzungen und Erforderlichkeit

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist nicht zuletzt im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle städtebaulich geordnete Nutzung von „Splittersiedlungen“ im Außenbereich ermöglichen.

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Schnappenwinkl“ befindet sich ein bebauter Bereich im Außenbereich der nicht mehr landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Es handelt sich nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und der Bereich ist auch nicht für eine größere Entwicklung geeignet.

Die planerische Konzeption der Gemeinde sieht vor, hier lediglich eine maßvolle und verträgliche Nachverdichtung im Bestand bzw. Umbauten an bestehenden Gebäuden zu ermöglichen.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde dieses mit bislang 6 Wohngebäuden bebaute Gebiet am südlichen Ortseingang der Gemeinde Staudach-Egerndach als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt.

Die Satzung ändert nichts an der Außenbereichslage. Die Besonderheit, die die Satzung schafft, besteht darin, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan für Landwirtschaft oder würden den Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ beeinträchtigen.

Eine festgelegte Abrundung der Bebauung im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung, der über die vorhandene Siedlungssituation nicht hinausgreift, sondern sich auf die in der Örtlichkeit klar ablesbare Struktur beschränkt, ist sinnvoll und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Eine Erweiterung der Splittersiedlung ist daher ausgeschlossen.

2. Auswirkungen

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Satzung nicht negativ beeinflusst, da der Geltungsbereich bereits bebaut ist. Es ist nicht zu erwarten, dass sich das Orts- und Landschaftsbild durch Umbauten oder Ersatzbauten im Rahmen der festgesetzten maximalen Grundflächen nachhaltig negativ verändert.

3. Rechtliche Wirkungen

Der durch eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfasste bebaute Bereich verbleibt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt ist gesichert durch die Lage der Grundstücke in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche der Gemeinde Staudach-Egerndach. Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Staudach-Egerndach

gesichert. Die Abwasserbeseitigung ist durch die Kanalisation im Trennsystem der Gemeinde Staudach-Egerndach gesichert.

5. Grünordnung und Landschaftsschutz

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Einzelvorhaben-Genhmigungsverfahren abzuhandeln (Vorhaben im Außenbereich).

Marquartstein, 08.04.2025

.....
(G a u k l e r) 1. Bürgermeisterin