

B E G R Ü N D U N G
=====

zur Aussenbereichssatzung der Gemarkung Salmanskirchen für den Orts-
teil Papferding

Gemeinde Bockhorn
Rathausplatz 1
85461 Bockhorn

Bockhorn, den 14/08/2014

geändert " 04/02/2015



(Hans Schreiner, 1. Bgm.)

Begründung

1. Anlass und Ziel der Satzungsaufstellung

Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Gemeinden die Möglichkeit, für bebaute Bereiche im Aussenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zu bestimmen, daß Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Gemeinde Bockhorn hat beschlossen, eine Aussenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB, in Verbindung mit Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) für den Ort Papferding aufzustellen

Ziel der Aussenbereichssatzung ist es, in Einzelfällen im Aussenbereich Bauvorhaben zuzulassen, die nicht unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 BauGB fallen. In erster Linie handelt es sich dabei um (nicht privilegierte) Wohnbauvorhaben für Nachgeborene oder Ortsansässige. Auf diese Weise soll einer Abwanderung der jüngeren Bevölkerung und einem Verfall orts- und landschaftsprägender Bausubstanz entgegengewirkt werden.

Mit der Satzungsaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere eine räumliche Beschränkung der Bautätigkeit auf eine bauliche Lücke zwischen baulich geprägten Bereichen sichergestellt werden.

Dies soll durch eine entsprechende Abgrenzung des Satzungsbereiches und durch eine nähere Bestimmung der Zulässigkeit von Bauvorhaben erzielt werden.

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude.

Die Wohnbebauung in Papferding ist geprägt durch Gebäude mit zwei Wohnungen. Dem Rechnung tragend wird auch künftig die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude begrenzt und zwar auf maximal zwei Wohneinheiten. Hierdurch soll eine für den Ort in der Charakteristik untypische Doppelhausbebauung vermieden werden.

Zugleich wird ebenfalls in Orientierung an der bestehenden Bebauung festgesetzt, daß nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und begrenzt zugleich die Größe einzelner Bauvorhaben auf ein ortsübliches Maß. Mehrfamilienhäuser werden auf diese Weise ausgeschlossen, im übrigen verbleibt Bauwilligen jedoch ein sehr weitgehender Handlungs- und Gestaltungsspielraum

3. Beschränkung der Zufahrtsmöglichkeiten von der Gemeindestraße, Flächenbeschränkung für Stellplätze und Garagen.

Zufahrten von der Gemeindestrasse sind nur in einer Breite von 6,0 m in den dafür gekennzeichneten Stellen möglich. Dies soll sicherstellen, daß ein sicheres Ein- und Ausfahren von den Privatgrundstücken auf die Gemeindestraße möglich ist

Garagen und Carport sind nur in den jeweiligen Bauräumen (Ga) innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit soll verhindert werden, daß ein unmittelbar bzw. direktes Ein- und Ausfahren aus Garagen und Carport auf die Gemeindestraße erfolgt. Stellplätze sind auch ausserhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig.

4. Begrünung von Privatgrundstücken im Geltungsbereich.

Zur landwirtschaftlichen Fläche hin sind als Ausgleichsmaßnahme die privaten Gärten mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen

5. Grundfläche

Um im Aussenbereich eine Begrenzung der Nutzung zu erreichen, wird eine GR und die Anzahl der Wohnungen festgelegt.

In der Satzung wird, um diese Begrenzung der Wohnflächen auch im festgesetzten Maß der Nutzung zum Ausdruck zu bringen, eine maximale Grundfläche (GR) von 220,00 m² festgesetzt.

6. Höhenentwicklung und Dachneigung der Gebäude

Zur Sicherstellung einer geordneten Höhenentwicklung wird eine Höhenbeschränkung der Gebäude vorgenommen. Die Zahl der Vollgeschoße wird auf maximal zwei beschränkt, die Wändhöhen auf maximal 6,50 m, die Firsthöhe auf 10,50 m, gemessen ab Oberkante Straßenanschlußhöhe der vorhandenen oder herzustellenden jeweiligen Zufahrten.

Als Dachform wird ein ortsübliches Satteldach mit einer Dachneigung von 22 bis 35 festgesetzt, um ein harmonisches Einfügen der Neubebauung sicherzustellen.

7. Bestand

Die im Geltungsbereich befindlichen bestehenden Grundstücke, für die keine Festsetzungen vorgesehen sind, sollen unverändert bleiben. Es ist nicht Absicht der Planung, hier eine Grundlage zur Schaffung von zusätzlichen Wohngebäuden, mit Ausnahme von Ersatzbauten, zu geben.

Eine Pflicht zur Umweltfreundlichkeitsprüfung ist nicht gegeben und wird deshalb auch nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den Ausgleichsbedarf nach der Eingriffsregelung.

- 8 Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung stammen (Lärm-, Geruch,- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen

Kirchasch, den 14/08/2014

geändert, " 04/02/2015

INGENIEURBÜRO
FRANZ X. BAUER
Beratender Ing. / BYIK Bau
Planung / Statik / Bauleitung
Feldstraße 9 Kirchasch
85461 BOCKHORN
Tel. 08122/3206 Fax 49694