

II. SATZUNG ÜBER DIE ERLEICHTERTE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IM AUSSENBEREICH
GMEINDETEIL "AGGSTALL"

Aufgrund des § 35 Abs. 6, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Gesetz 07.08.2003 hat der Gemeinderat Rudelzhausen am 13.02.2018 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Grafendorf werden gemäß dem im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen der Land- und Forstwirtschaft widersprechen
- die Entstehung oder Verfestigung einer sogenannten „Splittersiedlung“ befürchten lassen.

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

§ 3

Festsetzungen

Einzelne Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben:

- Es werden 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoß auszuführen ist.
- Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist auf 2 Wohneinheiten je neu zu errichtende Gebäude begrenzt.
- Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6)
- In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Freising, ist im Genehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan nach BayKompV 2014 beizulegen.
- Die Anwendung der Eingriffsregelung hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.
- Da die Abstandsflächen zum Hopfengarten auf Fl.Nr. 599 der Gemarkung Grafendorf nicht eingehalten werden können, ist eine Duldungspflicht der durch die landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks als Hopfengarten verursachten Immissionen rechtllich zu sichern.

----- Geltungsbereich Außenbereichssatzung

----- Anbauverbotszone

----- Fahrbahnrand Staatsstraße

bestehende Gebäude

Grundstücksgrenzen

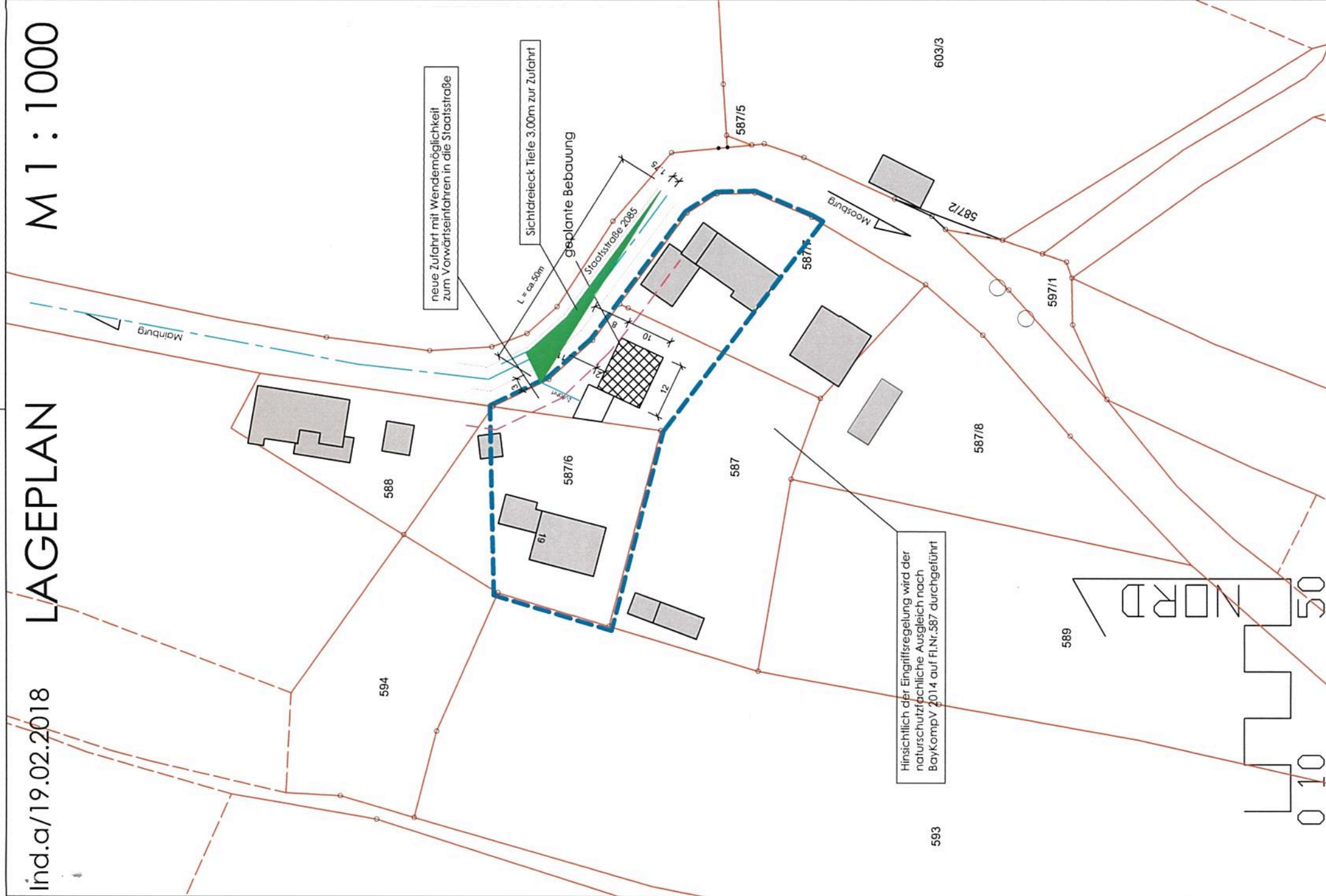
§ 4

in Kraft treten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Bau GB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rudelzhausen, **05. März 2018**

Konrad Schigkkaneder, 1. Bürgermeister



Hinweise

- Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Es wird darauf hingewiesen, dass in den Genehmigungsplänen in allen Ansichten und Schnitten das natürliche Gelände einzuzeichnen ist.
- Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- Selbst bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen (insbesondere als Hopfengärten) kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen, hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

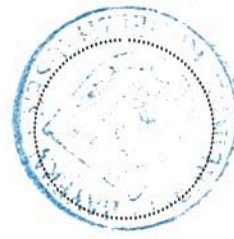
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs.1 BayBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

III. VERFAHREN:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.11.2017 den Entwurf der Aussenbereichssatzung "Aggstall" gebilligt und deren Auslegung beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren.
2. Zu dem Entwurf der Aussenbereichssatzung "Aggstall" in der Fassung vom 15.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2017 bis 31.01.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf der Aussenbereichssatzung "Aggstall" in der Fassung vom 15.12.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2017 bis 31.01.2018 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Rudelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.02.2018 die Aussenbereichssatzung "Aggstall" mit Stand vom 19.02.2018 beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss zur Aussenbereichssatzung "Aggstall" wurde am 23.02. 2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aussenbereichssatzung "Aggstall" ist damit in Kraft getreten.

Rudelzhausen, den 05. März 2018

Konrad Schickaneder, 1. Bürgermeister



Siegel

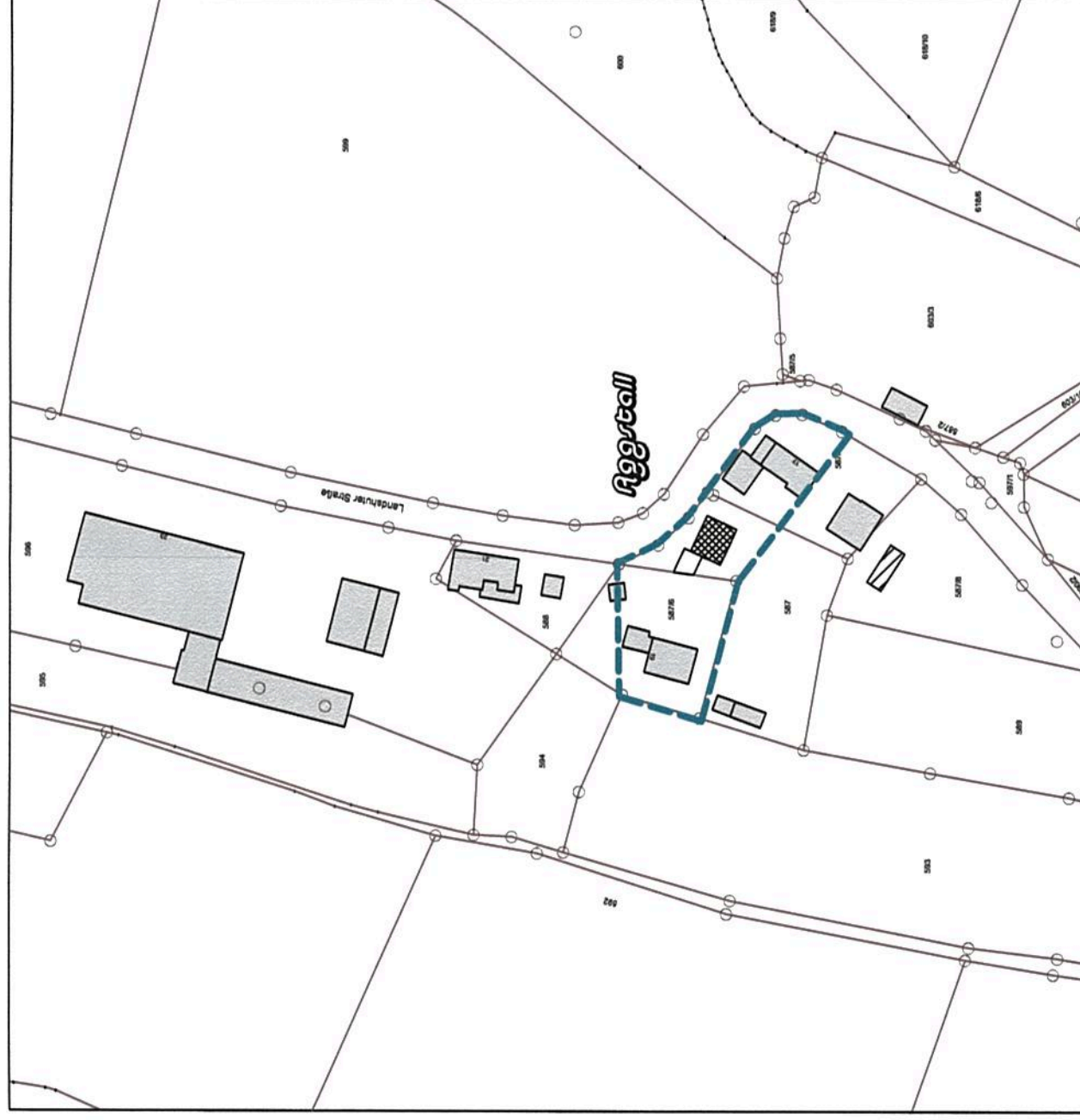
Gemeinde Rudelzhausen, Landkreis Freising

SATZUNG (gem. § 35 BauGB, Abs.6)

"AGGSTALL"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 2000



ENTWURFSVERFASSTER:

beraten - planen - bauen

Planungs- und Ingenieurbüro für Bauwesen bpb
Dipl.-Ing. (FH) Georg Kollmannberger
Beratender Ingenieur ByK

Moosburgerstr. 2 | 84104 Hebrontshausen

T 08754/9694-66 | M 0171/1478757 | F 08754/9694-005

info@bpb-gk.de | www.bpb-gk.de

PLANUNG | STATIK | BRANDSCHUTZ | BAUPHYSIK



Hebrontshausen, den 26.02.2018