



Außenbereichssatzung „Roßberg“

Satzung

zum Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Roßberg“

Die Gemeinde Chamerau erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, folgende Außenbereichssatzung:

§ 1 Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für Vorhaben, die sich auf kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe erstrecken.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben im Sinne des § 1 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.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

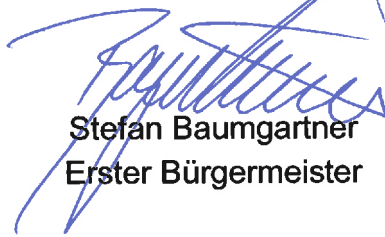
Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 02.02.2022 (M 1:2000) maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Chamerau, 01.02.2022
Gemeinde Chamerau




Stefan Baumgartner
Erster Bürgermeister

Begründung zur Außenbereichssatzung „Roßberg“:

1. Anlass und Auftrag:

Anlass für den Erlass der Außenbereichssatzung für den Bereich „Roßberg“ sind wiederholte Bauwünsche im Bereich der vorhandenen Splitterbebauung. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chamerau ist der betroffene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung sollen der Bestand der vorhandenen Bebauung und mögliche künftige Bebauungen im künftigen Satzungsgebiet geregelt, sowie eine weitere Zersiedelung verhindert werden. Vorhandene Baulücken zwischen den Anwesen können beim Erlass der Satzung geschlossen werden.

2. Rechtliche Voraussetzungen

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

3. Planungsinhalt

Im Bereich der Außenbereichssatzung sind bereits folgende Gebäude vorhanden:

die Grundstücke Fl. Nrn. 873/2 (TF) mit dem Gebäude „Roßberg 4“, 873 mit dem Gebäude „Roßberg 2“, 1365, 887/3 mit dem Gebäude „Rossberg 12“, 886 (Straße), 884 mit dem Gebäude „Roßberg 5“, 884/1 mit dem Gebäude „Roßberg 13“, 877 mit dem Gebäude „Roßberg 13“, 1362 (TF), 1362/1 (TF) mit den Gebäuden 3a und 3 1/3, 871/2 (TF) mit den Gebäuden 1 und 1 1/2 und 1357 (TF) alle Gemarkung Chamerau mit einer Gesamtfläche von 20.770 m².

Die bestehende Splittersiedlung weist insofern Wohnbebauung von einigem Gewicht auf.

Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung zugeführt und Baulücken mit Wohngebäuden (optional: und kleineren nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben) bebaut werden.

Eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden.

Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden. Sie orientiert sich an der bestehenden Geländestruktur, der vorhandenen Bebauung und dem Bereich „Roßberg“ zuzuordnenden Verkehrswegen.

Die vorgesehene Bebauung der bestehenden Baulücken ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar; es werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im Satzungsgebiet liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor (sog. FFH-Flächen).

Eine naturschutzfachliche Ausgleichsregelung ist für den Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bleibt weiterhin den Einzelgenehmigungsverfahren vorbehalten.

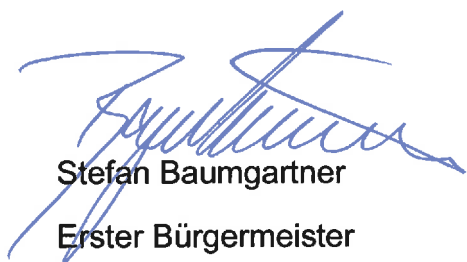
4. Erschließung:

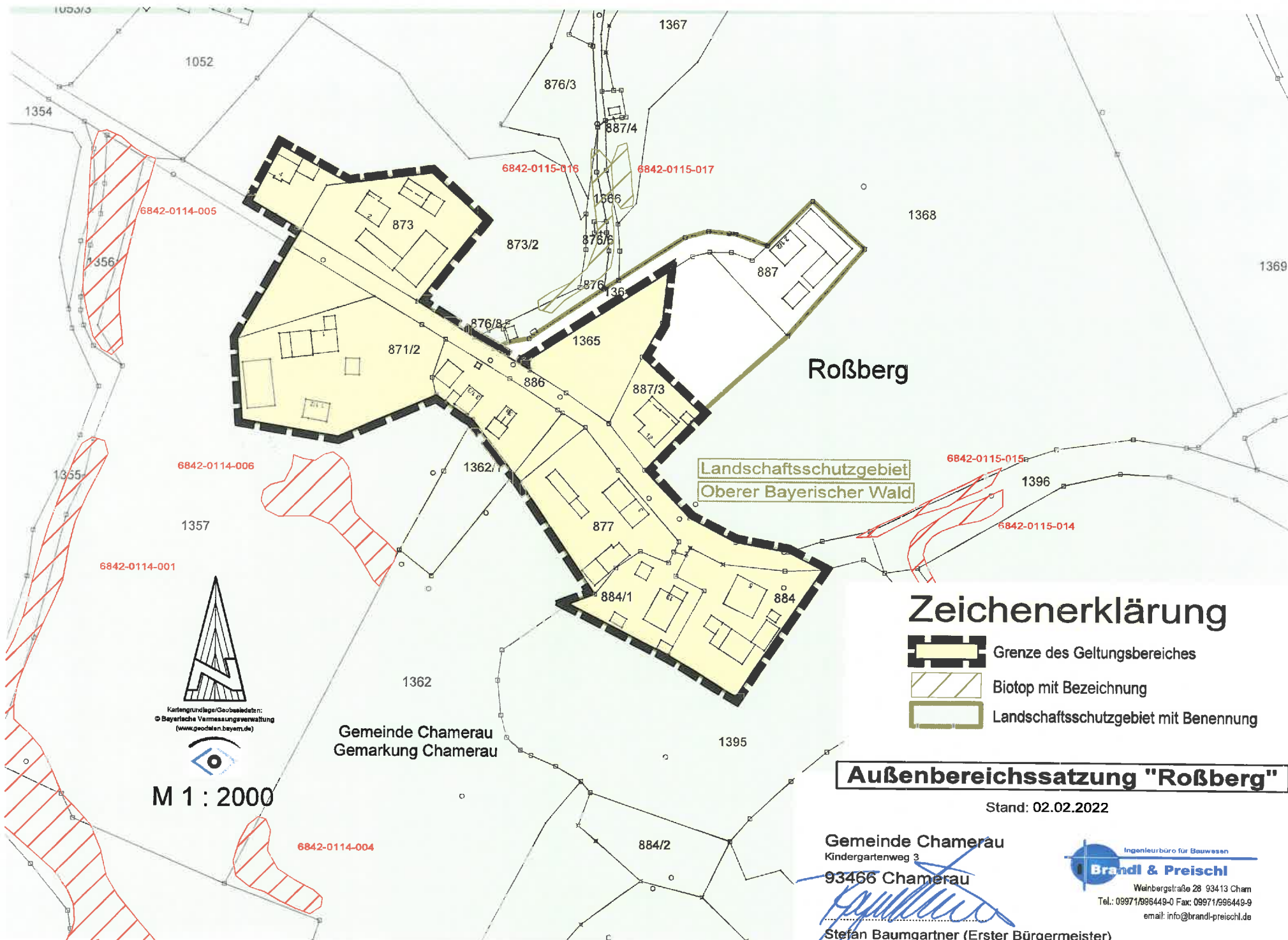
Der Satzungsgebiet ist durch die vorhandene Gemeindestraße erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Leitungsnetz. Das Abwasser wird über private Kleinkläranlagen behandelt und gereinigt.

Chamerau, den 02.02.2022




Gemeinde Chamerau




Stefan Baumgartner
Erster Bürgermeister



Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Biotop mit Bezeichnung
-  Landschaftsschutzgebiet mit Benennung

Außenbereichssatzung "Roßberg"

Stand: 02.02.2022

Gemeinde Chamerau
 Kindergartenweg 3
 93466 Chamerau

Stefan Baumgartner
 Stefan Baumgartner (Erster Bürgermeister)

Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
 Weinbergstraße 28 93413 Cham
 Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9
 email: info@brandl-preischl.de

Kartengrundlage/Geobasedaten:
 © Bayerische Vermessungsverwaltung
 (www.geodaten.bayern.de)



M 1 : 2000