

**Gemeinde
Frauenneuharting**

Landkreis Ebersberg



AUSSENBEREICHSSATZUNG „ESCHENLOH“

DER GEMEINDE FRAUENNEUHARTING

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

20.01.2022

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Frauenneuharting folgende Außenbereichssatzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Eschenloh“ der Gemeinde Frauenneuharting umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1289 (Teilfläche), 1444 (Teilfläche), 1444/3, 1444/4, 1481 (Teilfläche), 1483/2 (Teilfläche), 1483/5 (Teilfläche), 1483/12, 1483/14 mit insgesamt ca. 1,4 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem zeichnerischen Teil i.d.F. v. 20.01.2022 und den nachfolgenden Bestimmungen.

§ 3

Vorhaben

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken dienen sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe gemäß § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB sind, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splitter-siedlung befürchten lassen.

§ 4

Zulässigkeitsbestimmungen

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 35 Abs. 6 BauGB. Die Errichtung von Neubauten i.S.v. § 35 Abs. 6 BauGB ist nur innerhalb der im beiliegenden Lageplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die zulässige Wandhöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen talseitig an der Traufseite, in der Mitte der jeweiligen Außenwand. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

§ 5

Naturschutzfachliche Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Für die im Plangebiet erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis der Ausgleichsflächen mit grundbuchlicher Absicherung zu erbringen.

§ 6

Hinweis zu den Zulässigkeitsbestimmungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Frauenneuharting gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt ist, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und gegebenenfalls kleinerer, wohnverträglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten. Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben "begünstigt" sind wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.

Alle anderen öffentlichen Belange könnten den Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Dazu würden u.a. zählen: schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erweiterung einer Splittersiedlung.

§ 7

Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Eschenloh“ der Gemeinde Frauenneuharting tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Frauenneuharting,

Gemeinde Frauenneuharting

.....
Erster Bürgermeister Dr. Eduard Koch

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Frauenneuharting hat in der öffentlichen Sitzung vom 18.02.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Eschenloh“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen und in der Sitzung vom 20.01.2022 den Entwurf gebilligt.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Außenbereichssatzung i.d.F. v. 20.01.2022 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich aus.

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Frauenneuharting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Frauenneuharting, den..... Gemeinde Frauenneuharting

.....
Erster Bürgermeister Dr. Eduard Koch

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Außenbereichssatzung „Eschenloh“ ist damit gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten.

Die Außenbereichssatzung wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs.2 BauGB).

Frauenneuharting, den..... Gemeinde Frauenneuharting

.....
Erster Bürgermeister Dr. Eduard Koch