

AUßENBEREICHSSATZUNG
„Schelleweg“ im Gemeindeteil Horn
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
vom _____

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.04.2007 (GVBl. S. 271) in Verbindung mit § 35 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 2004 (BGBl. I S. 1746), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S.2) erlässt die Gemeinde Schwangau folgende Außenbereichssatzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Schelleweg“ im Gemeindeteil Horn der Gemeinde Schwangau umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1754/2, 1754/3 und 1755/2 sowie Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 1754/4 und 1755/3 der Gemarkung Schwangau im Gemeindeteil Horn. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu ausgearbeiteten zeichnerischen Teil in der Fassung vom 19.05.2008 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 19.05.2008 beigefügt.

§ 3
Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 35 Abs. 6 BauGB. Sobald für den nach § 1 festgelegten Geltungsbereich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude mit fremdenverkehrlichen Nutzungen und Nutzungen für freie Berufe zulässig. Pro Wohngebäude sind jedoch nur max. 2 Wohnungen zulässig. Die fremdenverkehrliche Nutzung wird auf zusätzlich max. 2 Ferienwohnungen oder max. 4 Gästezimmer beschränkt wobei sichergestellt sein muss, dass eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis erfolgt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und durch die Anzahl der zulässigen Geschosse.

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen; sie können dabei auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Bei Einmündungen sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen aller Art über 0,80 m Höhe über OK Straße unzulässig.

Bestehende Freileitungen und Gebäude haben Bestandsschutz.

§ 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es sind nur Satteldächer von 18° bis 26° Dachneigung, mit kleinteiligem, naturroten Dachziegelmaterial und max. 2 Vollgeschossen zulässig.

Der Kniestock über dem 2. Vollgeschoss darf max. 0,50 m betragen. Soweit das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt ist ein Kniestock mit max. 2,30 m zulässig.

Die Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss wird mit max. 30 cm über der Hinterkante der zugehörigen Erschließungsstraße in Höhe des Eingangsbereiches oder im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.

Die max. Wandhöhe wird mit max. 6,0 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß vom bestehenden Außengelände bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand.

Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den geneigten Dachflächen in symmetrischer Anordnung ohne Aufständereien zulässig.

Im Übrigen gilt die Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Schwangau in der jeweils gültigen Fassung.

§ 6 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Schelleweg“ im Gemeindeteil Horn der Gemeinde Schwangau tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Schwangau, _____
GEMEINDE SCHWANGAU

Sontheimer, Erster Bürgermeister

Verfahrensablauf

1. **Beschluss zum Erlass einer Satzung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwangau hat am 12.11.2007 beschlossen die Außenbereichssatzung „Schelleweg“ im Gemeindeteil Horn gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 19.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

In der Gemeinderatssitzung am 03.12.2007 wurde die Außenbereichssatzung, bestehend aus dem zeichnerischen Teil, dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 03.12.2007 durch den Gemeinderat gebilligt. Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Schelleweg“ wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2007 bis 14.01.2008 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 06.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.12.2007 und Termin zum 14.01.2008 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt. Aufgrund von Äußerungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde die Planung geändert und nochmals verkürzt öffentlich ausgelegt. Die erneute verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 07.04.2008 bis 21.04.2008 statt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 27.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

3. **Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwangau hat mit Beschluss vom 19.05.2008 die Außenbereichssatzung mit Begründung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. d. F. vom 19.05.2008 als Satzung beschlossen.

4. **Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung „Schelleweg“ im Gemeindeteil Horn ist damit gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Die Außenbereichssatzung wird mit zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.