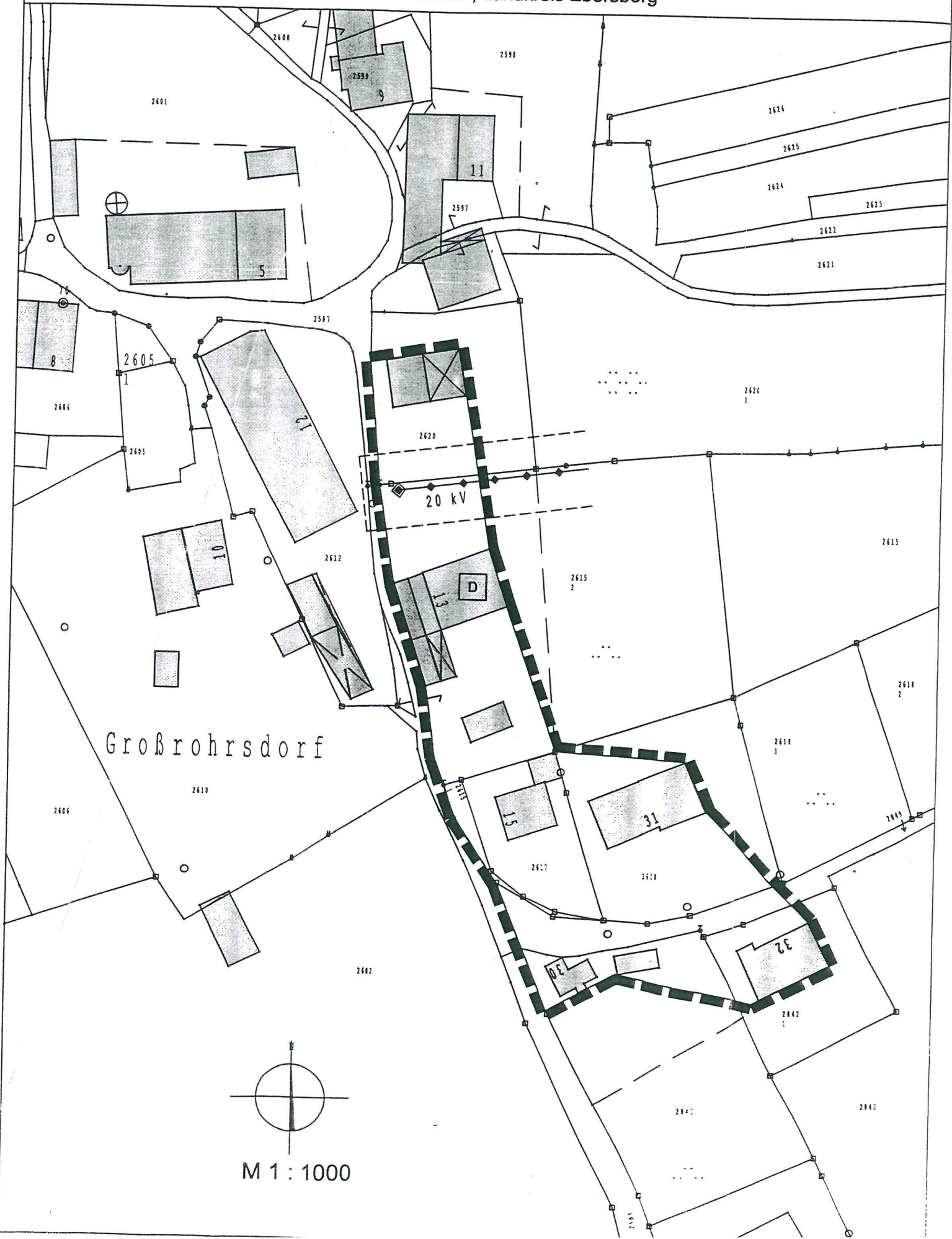


Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich

**Großrohrsdorf**

Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg



# Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich

## Großrohrsdorf

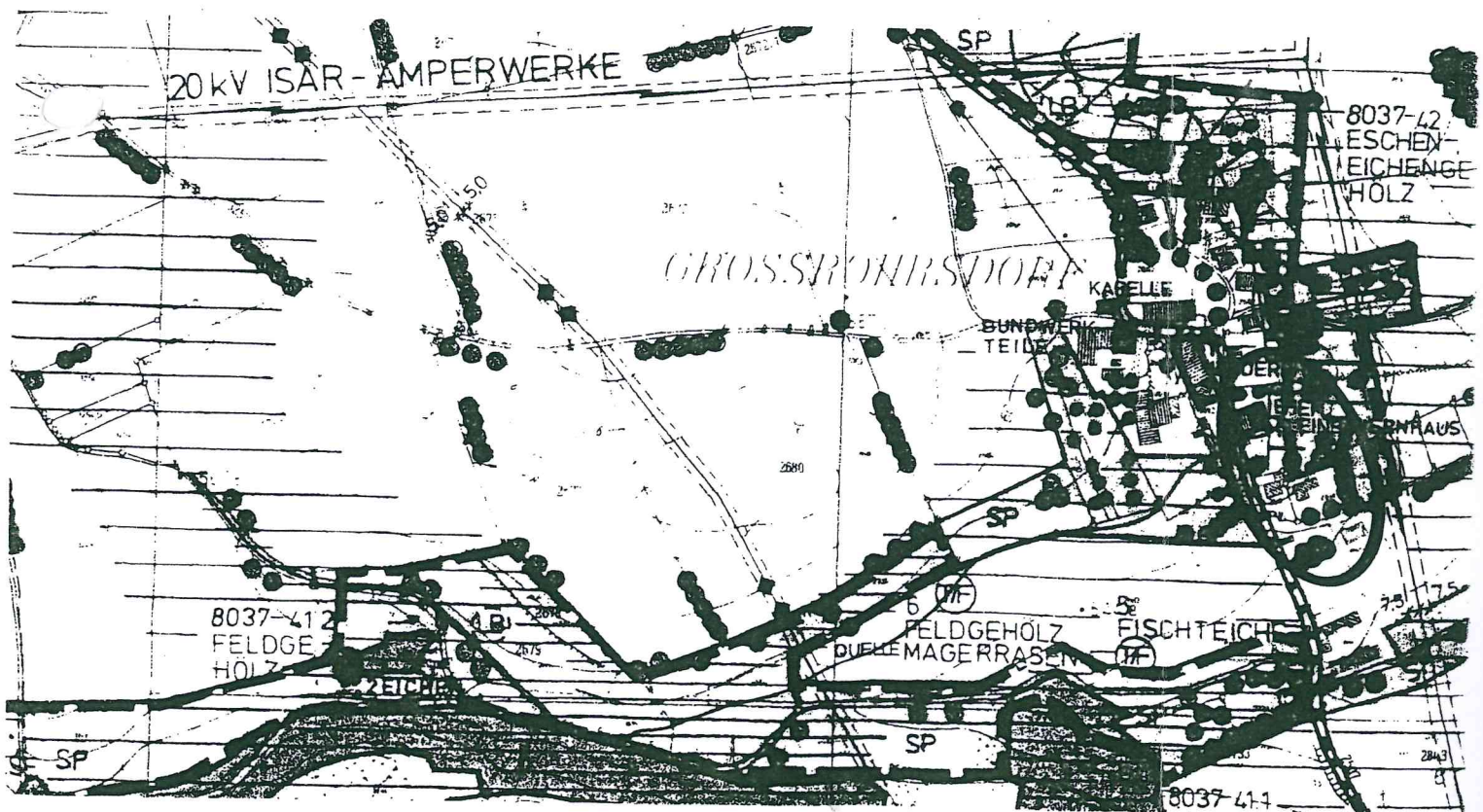
Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg

Die Gemeinde Baiern erlässt gem. § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24. 06. 2004 (BGBl. I S. 1359), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl I S. 466) folgende

### Satzung

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Baiern,  
genehmigt am 06. 02. 1995

M 1 : 5000



## § 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich Großrohrsdorf im Außenbereich der Gemarkung Baiern gem. § 35 Abs 6 BauGB werden im beigefügten Lageplan (M 1: 1000) dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

Innerhalb des nach § 1 festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 35 Abs. 2 und 3 BauGB.

Darüber hinaus müssen sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Relevant hierbei ist die Bebauung östlich der Gemeindestraße.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.



Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB unberührt.

## § 3

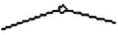


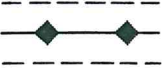
### Nähere Bestimmungen

1.  Grenze des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung
2.  Begrenzung der maximal zulässigen Firsthöhen
3. FH Maximal zulässige Firsthöhe
4. WH Maximal zulässige Wandhöhe
5. Alle aufgrund der Außenbereichssatzung zulässigen Vorhaben unterliegen der Einheimischenbindung.
6. Die maximal zulässige Wohnfläche beträgt 300 m<sup>2</sup>.  
Die Wohnfläche darf nur im Rahmen einer geringfügigen Erweiterung der Gebäudegrundfläche und innerhalb der festgesetzten maximal zulässigen Wand- bzw. Firsthöhen vergrößert werden.
7. Die maximale Wandhöhe, gemessen talseitig an der tiefsten Stelle des Geländean-schnittes, wird anhand einer Profildarstellung festgesetzt.  
Der Geländeschnitt (Anlage 2) mit Darstellung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen ist Bestandteil der Satzung. Der dargestellte Verlauf der maximalen Firsthöhen darf nicht überschritten werden.  
Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.

8. Dachgestaltung: Dachneigung 23° - 26°
9. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
10. Garagen und Nebengebäude müssen sich zur Schonung des Außenbereiches auf das für die zulässige Nutzung notwendige Maß beschränken. Im Einzelnen sind Garagen zu Wohngebäuden nur bis 1,5 Garagenstellplätze je Wohneinheit zulässig. Ungerade Zahlen dürfen aufgerundet werden. Der Gebäudebestand ist hierfür weitestgehend zu nutzen.

## § 4

### Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Bestehende Gebäude und Nebenanlagen
3. 2842 Flurnummer, z. B. 2842
4.  Baudenkmal  
Die Belange des Baudenkmalsschutzes bleiben unberührt.
5.  20 kV-Freileitung der E.ON mit Schutzstreifen
6. Die Gebäude sind an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
7. Die Entsorgung von Schmutzwasser und unverschmutztem Niederschlagswasser ist im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Entwässerungsplanes nachzuweisen.
8. Mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang ist zu rechnen.
9. Bodendenkmäler, die bei Realisierung der Baumaßnahmen zutage treten, unterliegen der Meldepflicht gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.
10. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist bei Genehmigungsplanung zu erbringen.

## § 5

### Begründung

#### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Baiern beabsichtigt, im Ortsteil Großrohrsdorf, der sich im Außenbereich befindet, eine Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich zu erlassen.

Der Ortsteil Großrohrsdorf besitzt die Voraussetzungen für eine Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 6. Er ist als bebauter Bereich im

Außenbereich zu werten, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die Errichtung von Wohnraum bis zu 300 m<sup>2</sup> je Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist ortsplanerisch vertretbar und fügt sich in die umgebende Bebauung ein. Im Ortsteil Großrohrsdorf befinden sich einige landwirtschaftliche Anwesen mit Grundflächen bis zu 500 m<sup>2</sup> und Wandhöhen bis zu 9,00 m. In diesem Umfeld erscheint eine geringfügige Erweiterung der Wohngebäude im Geltungsbereich der Satzung für vertretbar und angemessen. Die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen orientieren sich an der Bebauung östlich der Gemeindestraße, da die westlich liegenden Gebäude unverhältnismäßig groß dimensioniert sind und für die Beurteilung der Wohngebäude im Geltungsbereich der Satzung nicht herangezogen werden sollten.

Die Harmonisierung des Höhenverlaufes in der Dachlandschaft soll durch Festsetzung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen erreicht werden.  
Die Erweiterung der Wohnräume ist zum einen durch geringfügige Erweiterung der Grundfläche und zum anderen durch Aufstockung bis auf die zulässige Höhe möglich.

Die Nutzung ausschließlich durch Einheimische wird durch Notarvertrag gesichert.

## 2. Erschließung:

- 2.1 Der Ortsteil Großrohrsdorf ist über die Gemeindeverbindungsstraße angebunden an die Staatsstraße St 2079.
- 2.2 Die Ableitung von Schmutzwasser über die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage ist gewährleistet.
- 2.3 Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das gemeindliche Netz.

## 3. Kosten:

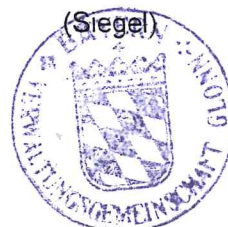
- 3.1 Die Kosten für Wasser- und Kanalanschluss werden satzungsgemäß umgelegt.
- 3.2 Zur Übernahme der Planungskosten wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

## § 6

### Verfahren

1. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 13. 02. 2006 Dieser wurde am 30. 03. 2006 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Den betroffenen Bürgern und Behörden sowie den betroffenen sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 BauGB in der Zeit vom 07. 04. 2006 bis 08. 05. 2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 12. 06. 2006 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 12. 06. 2006 gem. § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

Baiern, den 31. Aug. 2006



*J. Wisk*  
Zistl. 1. Bürgermeister

4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zur Außenbereichssatzung erfolgte am 14. Sep. 2006; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 12. 06. 2006 hingewiesen.  
Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Satzung am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Baiern, den 15. Sep. 2006



(Siegel)

J. Zistl  
Zistl, 1. Bürgermeister

## Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich

### Großrohrsdorf

Gemeinde Baiern, Landkreis Ebersberg

**Fertigungsdaten:**

Entwurf vom 13. 02. 2006  
Fassung vom 12. 06. 2006  
Fassung vom .....

**Entwurfsverfasser:**

Architekten Hans Baumann & Freunde  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19

Falkenberg, den 12. 06. 2006



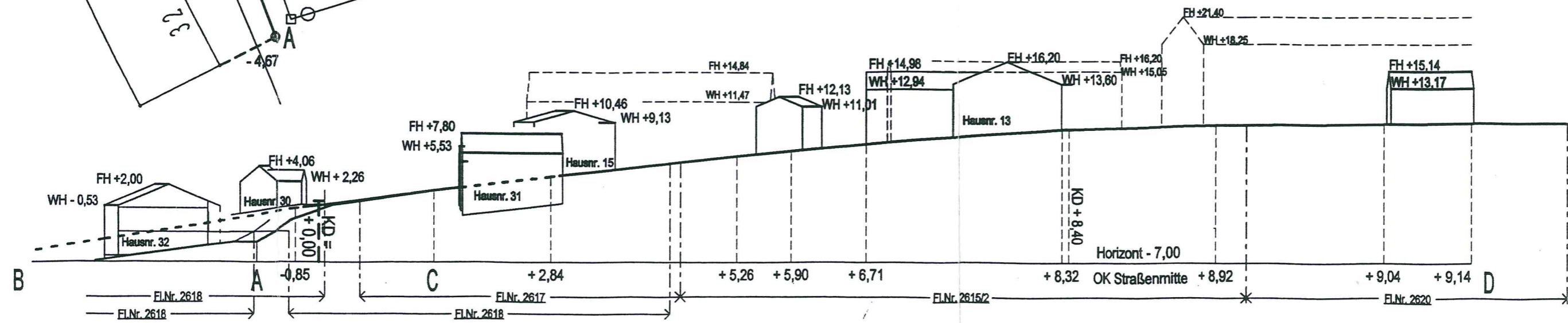
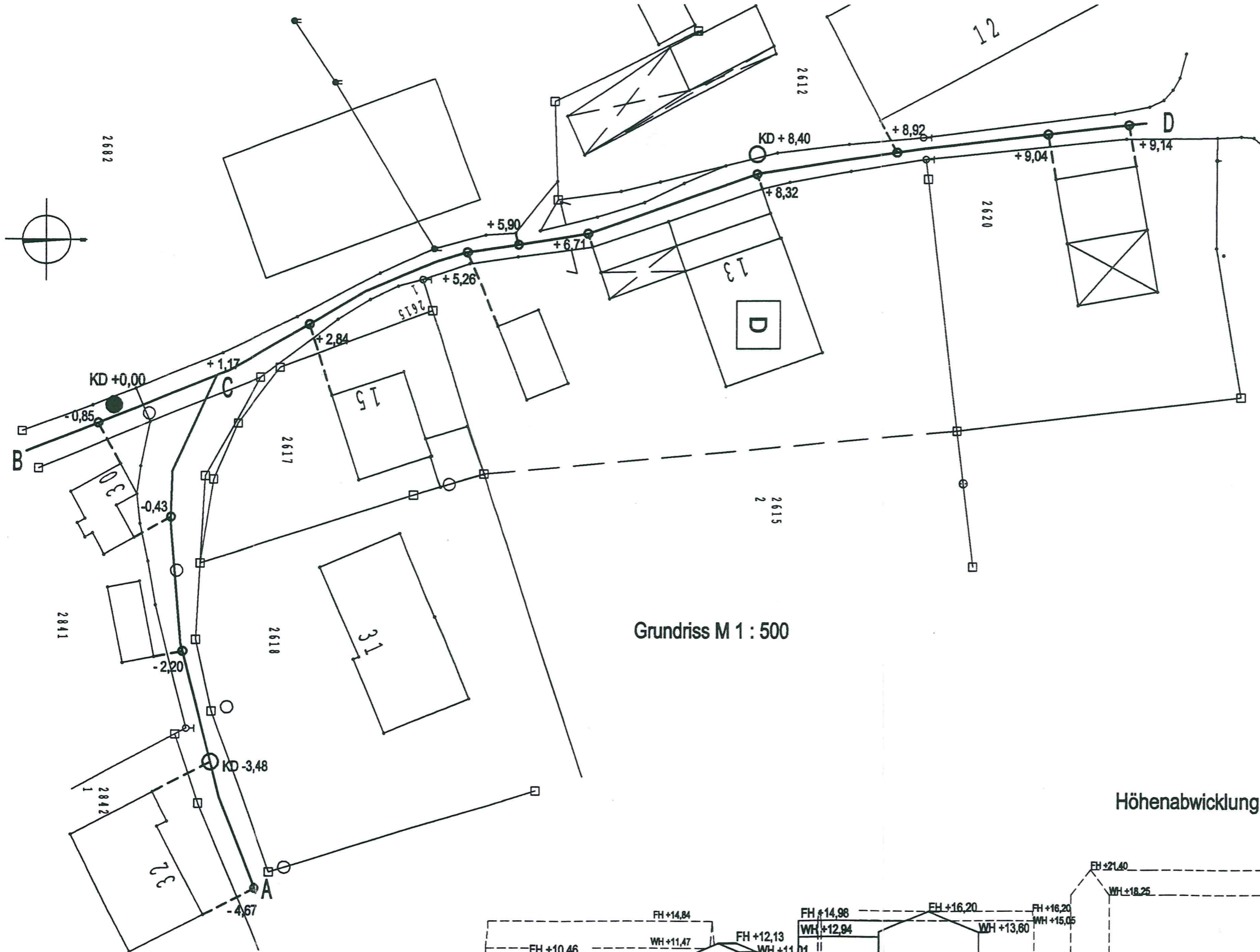
ARCHITEKTEN  
HANS BAUMANN  
& FREUNDE

Hans Baumann Architekt



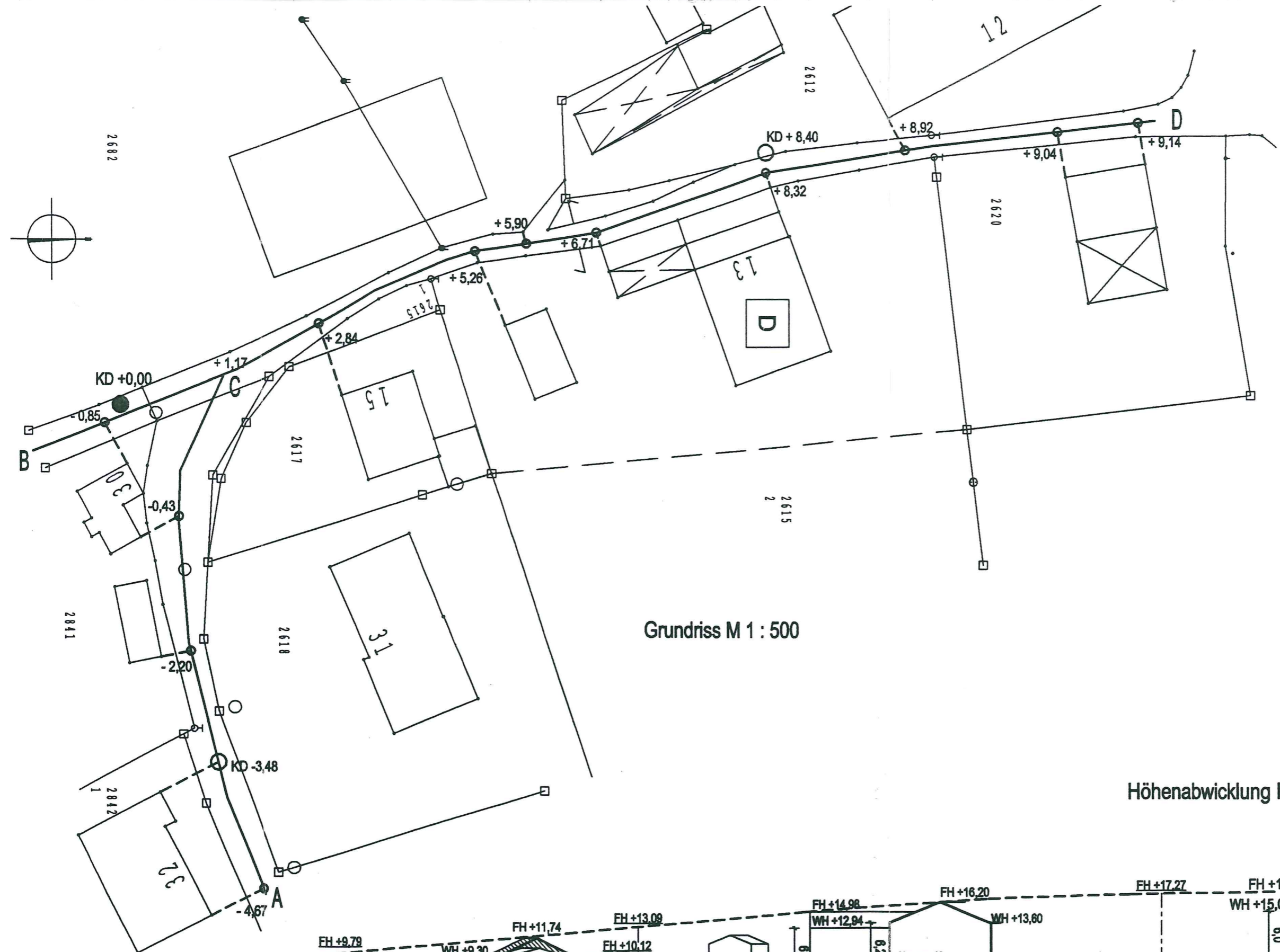
# Anlage 1

## Bestand



# Anlage 2

## Höhenfestsetzungen



Höhenabwicklung M 1 : 500

