

Außenbereichssatzung gem. § 35 BauGB

Für den bebauten Außenbereich Griesmühle

Die Gemeinde Zeilarn erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 folgende **Außenbereichssatzung**:

§ 1

Geltungsbereich

1.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeilarn ist die im beiliegenden Lageplan rot eingefasste Fläche, die sich südlich des Ortskerns Gumpersdorf befindet, als Außenbereich (Grün- und Ackerland) festgelegt.

Die Gemeinde Zeilarn erlässt für diese Fläche, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und auf der eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorhanden ist, eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB.

Damit kann Wohnzwecken dienenden Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Fläche für die Landwirtschaft oder für Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten ist.

2.

Der beiliegende Lageplan vom 10.09.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Festlegungen

Zulässig sind Vorhaben, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen.

Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die in § 35 Abs. 3 Nr. 3-8 genannten öffentliche Belange dürfen durch Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

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

§ 3

Planungsrechtliche Zulässigkeit und Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB.

§ 4

Immissionsbelastungen

Der Satzungsbereich befindet sich im Emissionsbereich der geplanten Umgehungsstraße B20 um den Ortskern Gumpersdorf.

Es ist davon auszugehen, dass auf der Satzungsfläche, bis zu einer Entfernung von ca. 50-60 Metern zur geplanten Bundesstraße die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der 16. Verkehrslärmschutz-Verordnung überschritten werden.

Notwendige aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen müssen vom jeweiligen Bauwerber auf dessen Kosten errichtet werden.

Eventuelle künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbulasträger können gem. Ziffer II/15 (2) der Verkehrslärmschutz-Erstattungsrichtlinien vom jeweiligen Grundstückseigentümer nicht geltend gemacht werden.

Mit von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen muss gerechnet werden. Mit landwirtschaftlichen Arbeiten zur Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen muss gerechnet werden.

§ 5

Hinweise

Die jeweiligen Immissionsschutzmaßnahmen werden in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren geregelt. Für deren Erstellung und Einhaltung ist der Bauwerber zuständig.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Zeilarn, den

1. Bürgermeister Werner Lechl