

Außenbereichssatzung „Beim Ziegelstadel“ Markt Pfaffenhofen an der Roth

Gemäß § 35 Absatz 6 BauGB erlässt die Marktgemeinde Pfaffenhofen an der Roth folgende Außenbereichssatzung:

1. Bestandteile der Satzung

Diese Satzung besteht aus dem betreffenden Lageplanausschnitt im Maßstab 1:1.000 als zeichnerischem Teil sowie den nachstehenden textlichen Bestimmungen samt ergänzenden Hinweisen und Empfehlungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom Oktober 2018 beigelegt.

2. Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 825 (Erschließungswegteil „Diepertshofener Straße“), 807, 808/1, 808/3, 808-Teilfläche und 840-Teilfläche der Gemarkung Erbishofen mit einer Gesamtfläche von etwa 1,25 Hektar. Maßgebend ist die im zeichnerischen Satzungsteil (Lageplan 1:1.000) dargestellte Abgrenzung.

3. Zulässigkeitsbestimmungen

Im Geltungsbereich dieser Satzung werden Erweiterungen und Neuerrichtungen von Wohnhäusern mit Garagen und Nebengebäuden sowie kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe innerhalb der festgelegten Baugrenzen zugelassen. Ausdrücklich unzulässig sind Handelsplätze und Werkstätten für Kraftfahrzeuge.

Neue Gebäude und Gebäudeteile dürfen maximal 2 Vollgeschosse aufweisen, wobei die oberen Geschosse von Neubauten östlich der Erschließungsstraße jeweils im Dachbereich liegen müssen. Neue Satteldächer sind gestaltungs- und eindeckungsmäßig der bestehenden Bebauung anzupassen.

Geländeveränderungen dürfen nur im geringem Maße vorgenommen werden.

4. Naturschutzmaßnahmen

Zur Herstellung des festgelegten Bepflanzungsgürtels als private Randeingrünung dürfen nur standortheimische Laubgehölze gemäß der für den Landkreis Neu-Ulm anerkannten Artenliste verwendet werden.

5. Hinweis

Im Geltungsbereich dieser Satzung können durch den noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb und die Betreibung der vorhandenen umliegenden Landwirtschaftsflächen gewisse Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten.

6. Empfehlungen

Auf privaten Grundstücksflächen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser soll weitestgehend versickert werden, soweit der Untergrund hierfür geeignet ist.

Garageneinfahrten und sonstige Pflasterungen sollten in wasserdurchlässiger Weise hergestellt werden, um Bodenversiegelungen möglichst zu vermeiden.

Grundstückseinfriedungen sollten in transparenter Ausführung vorgesehen werden.

7. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft und erreicht damit die Rechtswirksamkeit.

Begründung zur Außenbereichssatzung „Beim Ziegelstadel“

(Markt Pfaffenhofen an der Roth)

Situation und Geltungsbereich:

Die betreffende Splittersiedlung befindet sich etwa 1 km südlich abgesetzt vom Hauptgebiet der Marktgemeinde Pfaffenhofen im östlichen Bereich der Gemarkung Erbishofen. Sie stellt keinen eigenen Ortsteil dar und ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche im Außenbereich deklariert. Zusätzlich zum ursprünglichen landwirtschaftlichen Einzelanwesen (auf den Flurstücken Nr. 808/1 und 840) entstanden allerdings in den letzten Jahrzehnten einige „normale“ Wohnhäuser. Der Flurbereich der bestehenden Splittersiedlung trägt die historische Bezeichnung „Beim Ziegelstadel“ (entsprechend der ursprüngl. Nutzung) und gibt der vorgesehenen Außenbereichssatzung ihren Namen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB umfasst im Wesentlichen die derzeit bestehende Bebauung mit kleingehaltenen Abrundungsflächen für Bauerweiterungen oder Neubauten sowie Eingrünungsmaßnahmen. Das vorhandene Gelände hat ein leichtes Gefälle von Südosten nach Nordwesten.

Zweck der Satzung:

Die Satzung soll in erster Linie für die Jugendgeneration der derzeitigen Bewohner der bestehenden Splittersiedlung wirksames Baurecht erzeugen und dadurch ermöglichen, auch weiterhin am elterlichen Wohnort bleiben zu können. Des Weiteren soll durch Zulassung von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben im Zuge von neuen Wohngebäuden eine Grundlage für eigene Existenzgründungen geschaffen werden.

Voraussetzungen für den Satzungserlass:

Nachdem die vorgesehene zusätzliche Bebauung der Splittersiedlung relativ eng begrenzt ist, eine Umweltverträglichkeitsprüfung hierfür nicht erforderlich ist und keine Schutzgüter betroffen werden, sind die Voraussetzungen für die Ausstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB gegeben.

Erschließung:

Die straßenmäßige Erreichbarkeit ist durch die „Diepertshofener Straße“ gegeben. Der südliche Straßenteil trug früher die Bezeichnung „Ziegelstadelweg“.

Die Wasser- und Stromversorgung kann für Neubauten und Erweiterungsbauten entsprechend ergänzt werden. Die Abwasserbeseitigung ist über Kleinkläranlagen nach DIN 4261 und Weiterleitung in den vorhandenen gemeinschaftlichen Schönungsteich (wie bei den bestehenden Anwesen) zu gewährleisten.

Zulässigkeitsbestimmungen:

Die Nutzung und Gestaltung der Gebäude werden in Ziffer 3 der Satzung geregelt.

Naturschutz und Artenschutz:

Die erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen sind in Ziffer 4 der Satzung im Grundsatz geregelt. Weitere Einzelmaßnahmen für den Naturschutz und Artenschutz sollen im Zuge der Genehmigungsverfahren für die jeweiligen Bauvorhaben von der zuständigen Behörde geprüft werden.

Lageplan mit Geltungsbereich 1 : 1000 / Fassung Nov. 2018
(Marktgemeinde Pfaffenhofen an der Roth / Gemarkung Erbishofen)

