

S a t z u n g

zur Zulassung Wohnzwecken dienender Vorhaben im Bereich der "Tiefentalstraße" im Ortsteil Röthenbach b. St. Wolfgang des Marktes Wendelstein

Der Markt Wendelstein erläßt auf Grund des § 4 Abs. 4 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch - BauGB-MaßnahmenG - vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (GVBl S. 65 vom 06.01.1993) in der jeweils geltenden Fassung folgende, dem Landratsamt Roth angezeigte Außenbereichssatzung.

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des Satzungsgebietes werden wie folgt festgelegt:

im Westen - durch die östliche Grenze der Grundstücke Fl.Nrn. 94/1 und 93/2 Gemarkung Röthenbach

im Norden - durch die nördliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 96/2 und der nördlichen Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 98/3 verlängert nach Westen bis zur östlichen Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 95/2 Gemarkung Röthenbach

im Osten - durch die westlichen Grenzen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 98/4 und 99 Gemarkung Röthenbach

im Süden - durch die nördliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 281/8 Gemarkung Röthenbach (Tiefentalstraße)

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegen folgende Grundstücke der Gemarkung Röthenbach mit den Fl.Nrn. 98/3, 98 TF, 95/2, 95/3 95/4, 95 und 96/2.

Die Grenzen sind im beiliegenden Lageplan M 1 : 1.000 vom . . . dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen können Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB die in § 4 Abs. 4 Satz 1 BauGB-Maßnahmen-G genannten öffentlichen Belange nicht entgegengehalten werden.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

Für das Satzungsgebiet wird eine höchst zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

§ 4
Bauweise

Im Satzungsgebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 5
Gestaltung der Gebäude

Die Dachform der Hauptgebäude ist als Satteldach auszubilden. Die Dachneigung wird mit 38 - 50 Grad festgesetzt.

§ 6
Inkrafttreten

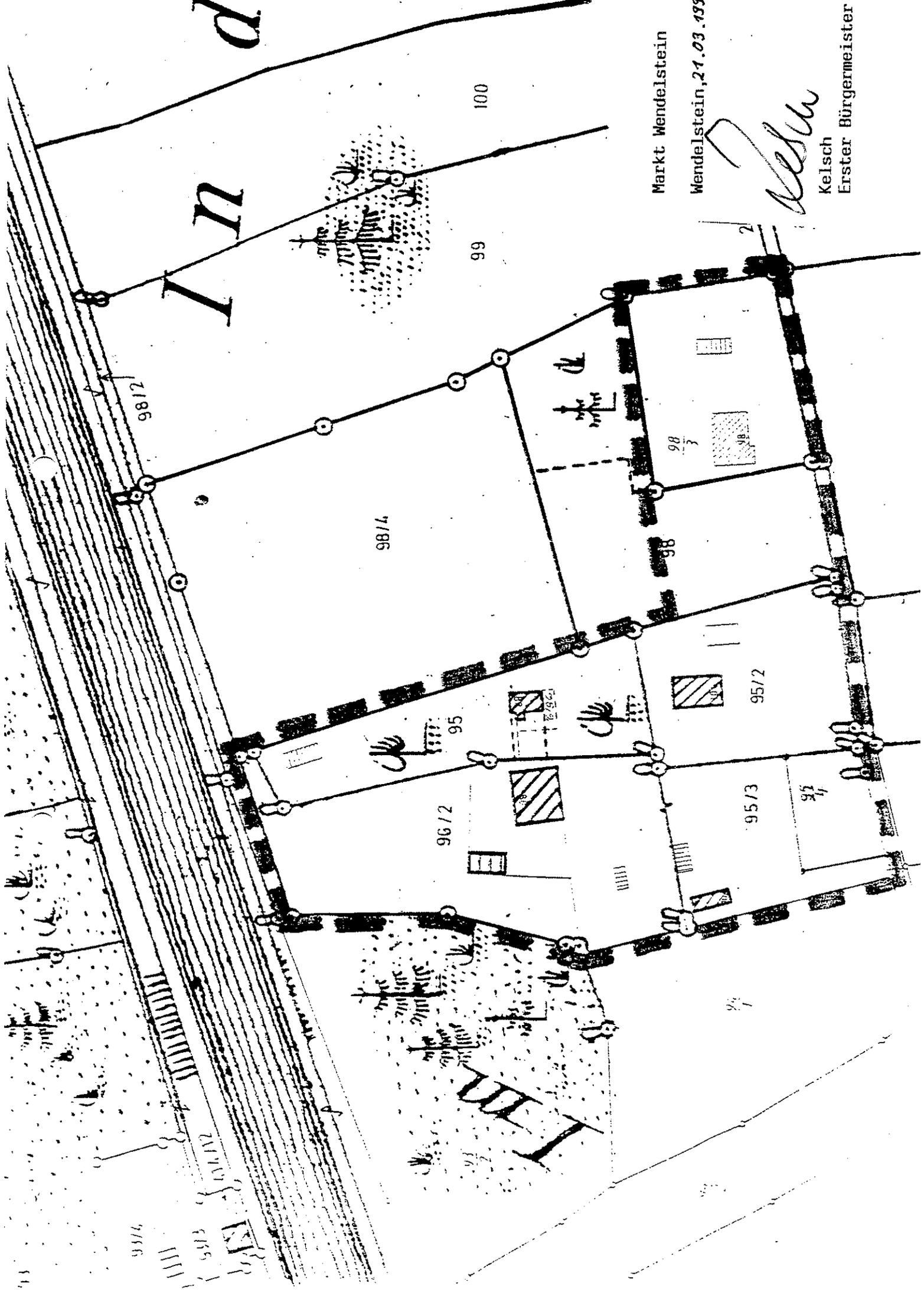
Die Außenbereichssatzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Wendelstein, den 21.03.1994

Markt Wendelstein



Kelsch
Erster Bürgermeister



Markt Wendelstein

Wendelstein, 21.03.199

Kelsch

Kelsch
Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zur Außenbereichssatzung zur Zulassung Wohnzwecken dienender Vorhaben im Bereich der "Tiefentalstraße" im Ortsteil Röthenbach b. St. Wolfgang des Marktes Wendelstein

1. Notwendigkeit und Voraussetzungen der Außenbereichssatzung

Der Markt Wendelstein sieht sich einem enormen Siedlungsdruck zur Ausweisung neuer Wohnbaugebiete im Gemeindegebiet ausgesetzt. Zahllose Anfragen, vor allem aus der ortsansässigen Bevölkerung, belegen den wachsenden Bedarf an auszuweisenden Wohnbauflächen. So liegen dem Markt Wendelstein derzeit über 200 Anfragen von Gemeindebürgern nach Baugrundstücken vor.

Die Voraussetzungen zum Erlaß der Außenbereichssatzung sind gegeben, da im Bereich des Satzungsgebietes bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist (bestehende Bebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 98/3, 95, 95/2 und 96/2) und die Gegend nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist (§ 4 Abs. 4 - BauGB-MaßnahmenG).

2. Ziele der Außenbereichssatzung

Ziel der Außenbereichssatzung ist es, nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch - BauGB-MaßnahmenG -, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung, der im Satzungsgebiet liegenden Grundstücke, zu erreichen. Demnach können Wohnzwecken dienende Vorhaben nicht die in § 4 Abs. 4 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG genannten öffentlichen Belange entgegengehalten werden.

3. Lage der Außenbereichssatzung

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich im Ortsteil Röthenbach b. St. Wolfgang im nordöstlichen Bereich des Gemeindegebietes von Wendelstein. Im Norden zieht sich der Satzungsgebiet bis zum alten "Ludwig-Donau-Main-Kanal" und im Süden bis zur Tiefentalstraße. Die genauen Grenzen sind auf dem Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, ersichtlich.

4. Erschließung und Verkehr

Die Grundstücke innerhalb des Satzungsgebietes werden durch die Tiefentalstraße und die Verlängerung der Schulstraße erschlossen. Der noch nicht ausgebaute Teil der Tiefentalstraße wird mit einer Tragdeckschicht versehen. Bezüglich der Herstellung und Unterhaltung der Tragdeckschicht wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch die gemeindeeigenen Werke des Marktes Wendelstein sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt derzeit durch das Fränkische Überlandwerk. Ab 1995 wird die Stromversorgung von den gemeindeeigenen Werken des Marktes Wendelstein übernommen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Druckleitungssystem zum ca. 150 Meter entfernten Endschacht in der Tiefentalstraße. Bezüglich der Herstellung und Unterhaltung der Druckleitung wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen. Die Verlängerung des bestehenden Kanals ist auf Grund der Bodengegebenheiten (felsiger Untergrund) und des damit verbundenen Kostenaufwandes nicht möglich.

6. Nähe der Staatsstraße 2225

Bezüglich der Stellungnahme des Straßenbauamtes vom 05.10.1993 wird auf folgendes hingewiesen:

- a) Der Baulastträger der Staatsstraße ist nicht verpflichtet, Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die für deren Bemessung erforderlichen Daten können beim Straßenbauamt Nürnberg (Anschrift: Postfach 4757, 90025 Nürnberg) angefordert werden.
- b) Direkte Zufahrten zur Staatsstraße werden nicht zugelassen. Die Erschließung hat über das rückwärtige Straßennetz zu erfolgen.

Wendelstein, 21.03.1994

Markt Wendelstein



Kelsch
Erster Bürgermeister