

## S a t z u n g

### über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Aufgrund des § 35 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG und Art. 98 BayBO erläßt die Gemeinde Zachenberg nach Durchführung des Auslegungsverfahrens und des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Regen für das Gebiet "Kirchweg" folgende

### A u ß e n b e r e i c h s s a t z u n g

#### § 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich "Kirchweg" im Außenbereich der Gemarkung Zachenberg werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M - 1 : 5000) ersichtlichen Darstellungen (im Lageplan blau dargestellt) festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 4 Abs. 4 WoBauErlG in Verbindung mit § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, daß sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

#### § 3

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen werden folgende weitere Bestimmungen (Art. 98 BayBO) festgelegt:

- die im Lageplan braun gekennzeichneten Flächen dürfen nicht mit Wohngebäuden bebaut werden; jedoch als Gemeinschaftsflächen (Kinderspielplätze, Stellplätze, usw.) genutzt werden.
- angrenzend zur Gemeindeverbindungsstraße soll je ein Streifen von 5 m von Einfriedungen bzw. Zäunen freigehalten werden. Diese Zone ist im Lageplan rot gekennzeichnet.
- die im Lageplan gelb gekennzeichneten Biotopflächen dürfen nicht berührt werden. Eine Einzäunung dieser Flächen ist ausgeschlossen. Die Biotopteilfläche am Hang Kirchweg mit der Nr. 365.1 wird nördlich (im Lageplan gelb hinterlegt) verlegt.

#### § 4

Die straßenmäßige Erschließung des Geltungsbereiches ist durch die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße gesichert.

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindl. Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung ist durch die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage im Mischsystem zur Kläranlage Ruhmannsfelden sichergestellt.

#### § 5

Da die Hausanschlüsse über Erdkabel erfolgen, sind bei der Errichtung von Bauten Kabeleinführungen vorzusehen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Bezirksstelle Ruhmannsfelden zu informieren.

Außerdem müssen die Kabeltrassen vor Baubeginn der einzelnen Vorhaben genau festgelegt werden.

#### § 6

Eventuell anfallendes Schichtwasser ist schadlos zu entsorgen, wobei einer Versickerung der Vorzug zu geben ist. Eine Ableitung über das gemeindliche Kanalnetz ist nicht zulässig. Das Abwasser ist über das zentrale gemeindliche Mischwasserkanalnetz zur Kläranlage Ruhmannsfelden zu entsorgen. Versiegelte Flächen sollten auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt werden, damit die Rückhalte- und Speicherfähigkeit soweit als möglich erhalten bleibt. Zufahrten und Parkplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

#### § 7

Die nach VDI 3472 errechneten Mindestabstände von 30 m zum Betrieb Pfeffer Franz Xaver, Zachenberger Straße 31 und 18 m zum Betrieb Treml Otto, Zachenberger Straße 35 sind einzuhalten.

#### § 8

Diese Satzung tritt eine Woche nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ruhmannsfelden, den 21. September 1994

Gemeinde Zachenberg



Achatz  
Erster Bürgermeister