

Gemeinde Mittelneufnach

Landkreis Augsburg



**Außenbereichssatzung
für den Bereich Ortsteil Reichertshofen
„Östlich und westlich der Staatsstraße“
-Begründung-**

Fassung vom 27.02.2023

**Gemeinde Mittelneufnach
Alpenstraße 10
86868 Mittelneufnach**

Planung

Konstruktionsgruppe Bauen Augsburg GmbH
Alte Reichsstraße 2, 86356 Neusäß
Tel. 0821 / 450412-0, Fax 0821 / 450412-99

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) erlässt die Gemeinde Mittelneufnach eine Außenbereichssatzung für den Bereich Ortsteil Reichertshofen „Östlich und westlich der Staatsstraße“

1 Ausgangssituation/Veranlassung

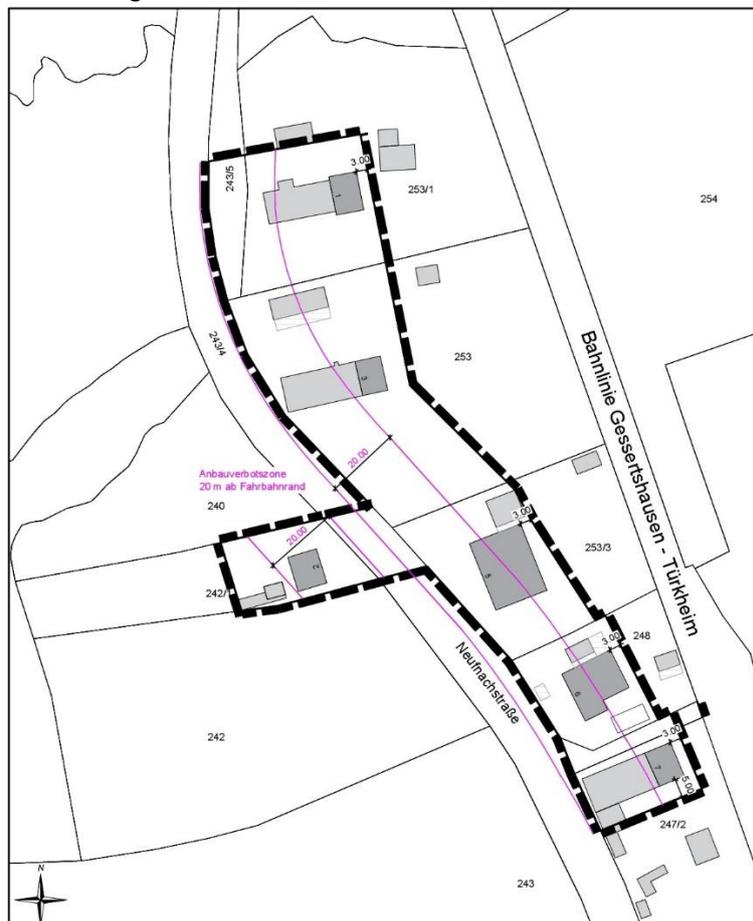
1.1 Anlass – Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Mittelneufnach möchte den Eigentümer der Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung es ermöglichen Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen umzusetzen.

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß den Vorgaben des § 34 Abs 6 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen aus § 34 Abs. 5 BauGB sind eingehalten. Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan der Bestandteil der Satzung ist.



-Lageplan, nicht maßstäblich-

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 243/5, 253/1, 253, 253/3, 248, 247/2 und 242/1 der Gemarkung Reichertshofen in der Gemeinde Mittelneufnach.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Neufnachstraße (Staatsstraße) als öffentliche Straße.

2.2 Ver- und Entsorgung

In der Neufnachstraße liegt der gemeindliche Abwasserkanal, sowie die Trinkwasserleitung. Die Stromversorgung wird durch die LEW Verteilnetz GmbH erfolgen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Neubauten werden auf Kosten des Bauwerbers von der Gemeinde Mittelneufnach hergestellt.

2.3 Bebauung

Im Geltungsbereich sind nur Einzelgebäude mit max. 2 Wohneinheiten und Nebengebäude zulässig. Entlang der Staatsstraße besteht beidseits der Straße eine 20m breite Anbauverbotszone. Die Anbauverbotszone ist in die Planzeichnung eingetragen. Neubauten dürfen nur außerhalb der Anbauverbotszone entstehen. In Einzelfällen können Ausnahmen zugelassen werden und müssen beantragt werden. Jedes Bauvorhaben muss nochmals einer Einzelfallprüfung unterzogen werden. Zu sämtlichen Bauanträgen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist eine Stellungnahme des Straßenbaulastträgers einzuholen. Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen über die bestehenden Grundstückszufahrten hinaus, keine weiteren Grundstückszufahrten von der Staatsstraße aus geschaffen werden.

Gestaltung der Gebäude:

- es sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig
- bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig
- es sind Dachneigungen zwischen 35° - 45° zulässig
- für die Dacheindeckung sind rote oder rotbraune kleinformatische Dachplatten zulässig

3 Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

4 Ausgleichsfläche

Bei Einreichung eines Bauantrages ist der Nachweis über die Ausgleichsflächenbilanzierung zu führen und der Erwerb von entsprechenden Ökopunkten nachzuweisen.

5 Hinweis zu Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelastungen jeglicher Art. z.B. während der Erntezeit (Mais, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Befüllen der Fahrsilos und auch der Futterentnahme mit inbegriffen ist.

- Die Bahnstrecke der Staudenbahn wird derzeitigen nur für Ausflugsfahrten genutzt. Es besteht eine Absichtserklärung zur Reaktivierung. Mit einer dauerhaften bzw. regelmäßigen Beeinträchtigung durch Lärm und Erschütterungen ist nur bei einer Reaktivierung der Staudenbahn für den Personennahverkehr zu rechnen. Beeinträchtigungen durch die derzeit rechtlich erlaubte Nutzung der Staudenbahnstrecke sind hinzunehmen, auf die Reaktivierungsaktivitäten bzgl. der Bahnstreckennutzung wird hingewiesen.

- Lärmeinwirkungen durch die Staatsstraße

Bei den Gebäuden, die entlang der Staatsstraße errichtet werden, sind Festsetzungen zu treffen damit die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden:

Um auf die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu reagieren, wird entlang der Staatsstraße eine geeignete Grundrissorientierung vorgeschlagen. Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein ungestörter Schlaf bei gekipptem Fenster ab Beurteilungspegel von etwa 45 dB(A) nachts nicht mehr möglich. Schlafräume sollten daher möglichst entlang der von dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite orientiert werden. Falls dies in begründeten Fällen nicht möglich ist, müssen schützenswerte Schlafräume an den zu der Staatsstraße gewandten Hausseiten durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden werden durch Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen konkretisiert. Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist maßgeblich. Die Anforderungen an die Außenbauteile führen im vorliegenden Fall nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu einem resultierenden Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen (entspricht Lärmpegelbereich I). Im Bauantragsverfahren ist durch den Antragsteller nachzuweisen, dass im Hinblick auf den Immissionsschutz gesundes Wohnen möglich ist.

6 Hinweis zum Schutz vor Überflutungen

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregeneignissen können im Bereich der Außenbereichssatzung Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangs, Türen sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Aufgestellt, Mittelneufnach, den.....

.....
2. Bürgermeister Bernhard Kugelmann
Gemeinde Mittelneufnach