Satzung

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich
für die Gemeinde Neuching, Ortsteil Lüß
(Außenbereichssatzung „Lüß„)

Die Gemeinde Neuching erläßt auf Grund § 35 Abs. 6 BauGB folgende Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den Ortsteil Lüß, Gemeinde Neuching.

§ 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Oberneuching, Gemeinde Neuching, Ortsteil Lüß werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1 : 1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben/kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 2, Abs. 6 BauGB.
Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken/kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben 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

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weitere Festsetzungen gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB:

1.
Die zulässige Wandhöhe, gemessen zwischen Schnittpunkt Wand und Dachhaut ab Oberkante natürliches Gelände wird auf max. 6,20 m festgelegt.

2.
Die maximale Geschoßfläche beträgt 250 m²; im Erdgeschoß sind dabei max. 170 m² zulässig. Insgesamt darf eine GFZ von 0,3 nicht überschritten werden, wobei jeweils die sich im Ungriff der Satzung befindliche Fläche maßgebend ist.

3.
Je Grundstück ist ein weiteres Einzel- oder Doppelhaus mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

4.
Soweit eine Grundstücksteilung nach dem 1.1.1998 vorgenommen wurde oder wird, ist eine Bebauung von dann unbebauten oder nicht mit zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden bebauten Grundstücken, nicht zulässig.

5.
Die Nummern 1,2 und 3 gelten nicht für bereits bestehende Wohngebäude.

Nachrichtliche Übernahme:
Die ortsübliche, nach guter fachlicher Praxis erfolgende Bewirtschaftung der angrenezenden oder in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen ist ohne Einschränkung zu dulden.

Oberneuching, 14. September 1999

Johann Brunhierl
1. Bürgermeister

Begründung:

Bei dem in Frage stehenden Bereich des Ortsteils Lüß in der Gemeinde Neuching handelt es sich um ein Gebiet, bei dem eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Dabei überwiegt die Wohnbebauung im Vergleich mit der landwirtschaftlichen Nutzung (Bebauung).

Insgesamt befinden sich im Planbereich 13 Wohneinheiten, von denen lediglich 4 Wohneinheiten der Landwirtschaft zuzuordnen sind.

Mit dieser Satzung wird sichergestellt, daß

einerseits der bereits bebaute Bereich verdichtet werden kann, wobei durch die Festsetzungen in der Satzung eine maßvolle Entwicklung gewährleistet wird,

andererseits der noch nicht bebaute Bereich von einer weiteren nichtprivilegierten (teilprivilegierten) baulichen Nutzung freigehalten wird.

Oberneuching, 14. September 1999

Johann Brunhierl
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1.
Am 3.11.1998 hat der Gemeinderat Neuching beschlossen, für den Bereich Lüß (östlich der Staatsstraße) eine Außenbereichsatzung aufzustellen.
Die Beteiligung der von der Aufstellung betroffenen Träger öffentlicher Belang und der Grundstückseigentümer hat vom 5.11. bis 7.12.1998 stattgefunden (§ 35 Abs. 6 Satz 5, BauGB, § 13 Abs. 2. 3 BauGB).

Am 19.1.1999 hat der Gemeinderat beschlossen, den Entwurf der Satzung zu ändern, nachdem von betroffenen Grundstückseigentümern entsprechende Hinweise im Verfahren viorgetragen worden sind. Die textlichen Festsetzungen wurden präzisiert.

2.
Am 23.03.99 hat der Gemeinderat die Satzung beschlossen.

Am 02.07.1999 wurde die Satzung dem Landratsamt Erding zur Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom 13.07.1999 hat das Landratsamt diese Genehmigung unter Aauflagen erteilt.

3.
In der Sitzung vom 14.9.1999 hat der Gemeinderat diesen Auflagen zugestimmt.
Im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching vom 8.10.99 wurde die Satzung örtsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Genehmigung und die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen.

Oberneuching, 08. Okt. 1999

Johann Brunhierl
1. Bürgermeister

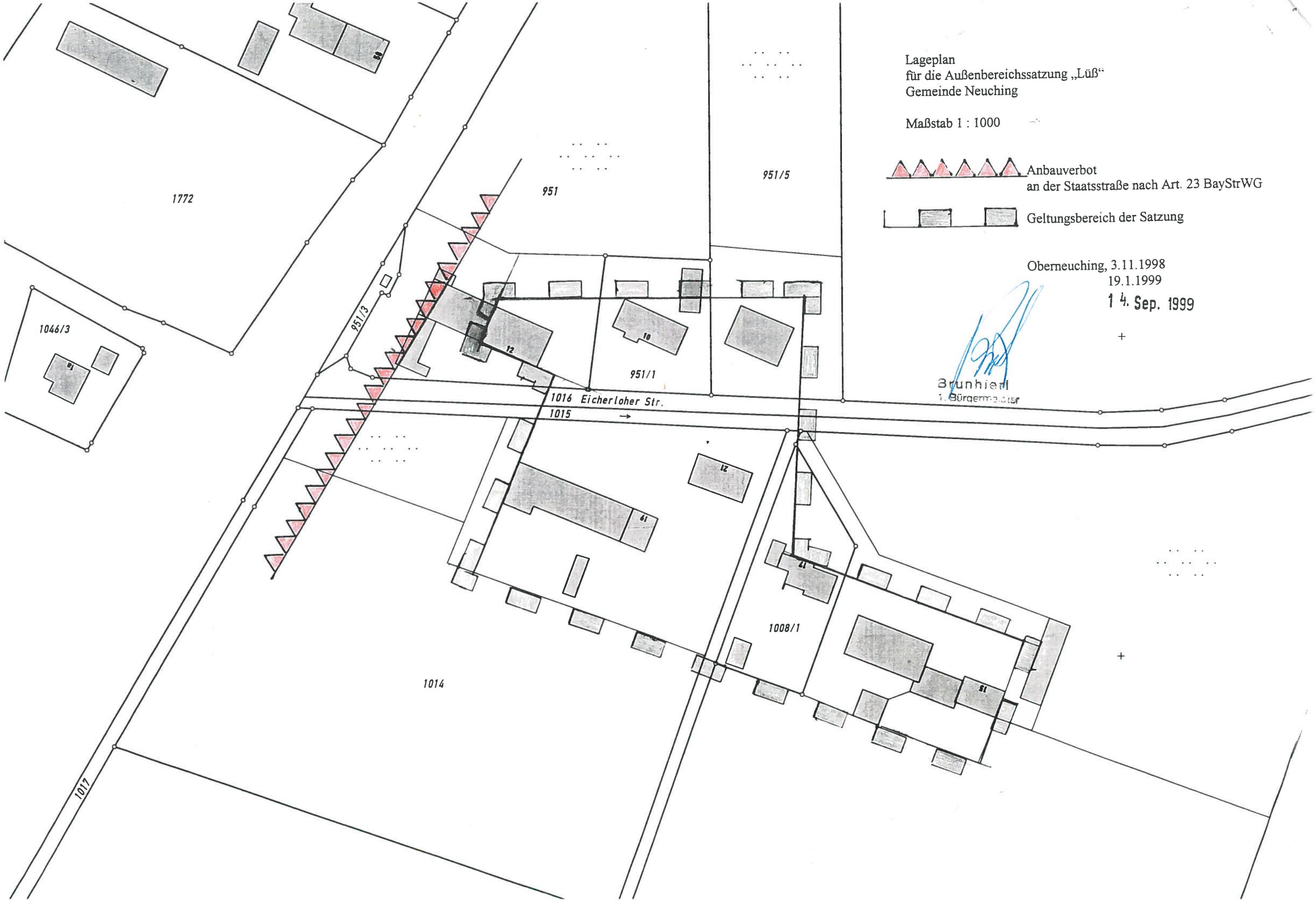
C:\tmw7\bauleiplanung\SALÜ.tmc

Lageplan
für die Außenbereichssatzung „Lüß"
Gemeinde Neuching

Maßstab 1 : 1000

Anbauverbot
an der Staatsstraße nach Art. 23 BayStrWG

Geltungsbereich der Satzung

Oberneuching, 3.11.1998
19.1.1999
14. Sep. 1999

Brunhierl
1. Bürgermeister