

**Außenbereichssatzung  
des Marktes Unterthingau  
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB  
für den Bereich des Gemeindeteils Heuwang Hs.-Nrn.7 - 11**

Aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. 08.1998 GVBl. S. 796, zuletzt geändert am 26.07.2006 GVBl. S. 405 i.V.m. § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl S. 2414) i.V.m. Art. 23 BayBO i.d.F. vom 04.08.1997 (GVBl. 1997 S. 433), zuletzt geändert am 10.03.2006 (GVBl. S. 120) erlässt der Markt Unterthingau folgende

**Außenbereichssatzung**

**§ 1 Geltungsbereich**

Der Satzungsbereich umfasst die Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 305, 305/3 und 305/4 der Gemarkung Unterthingau, die im beigefügten Lageplan (M=1:1000) mit einer gestrichelten Linie dargestellt sind.

**§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen für den bebauten Bereich richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit Abs. 6 BauGB. Danach kann Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken bzw. kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan oder Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
2. Die im Lageplan festgelegte Anzahl der Wohnungseinheiten pro Gebäude stellt das Maximum dar.
3. Die Außenbereichssatzung hat ausschließlich das Ziel, die Anzahl der max. Wohneinheiten je Gebäude zu regeln.  
Ansonsten bleiben sämtliche Rahmenbedingungen des § 35 Abs. 2 – 5 BauGB unberührt.

**§ 3 Festsetzungen**

1. Die arabischen Ziffern in den jeweiligen Grundstücken geben das Höchstmass der Anzahl von Wohneinheiten der einzelnen Gebäude an, die römischen Ziffern geben das Höchstmass der Geschossigkeit an. Eine bauliche Erweiterung außerhalb des festgelegten bebauten Bereiches ist nicht möglich.

Bestehende Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten:

Heuwang 7:	1 Gewerbeeinheit und 1 Betriebsleiterwohnung
Heuwang 9:	3 Wohneinheiten und 1 Büro
Heuwang 11:	2 Wohneinheiten

2. Bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen oder Sanierungsmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden, die in die Bausubstanz wesentlich eingreifen (z.B. Grundrissänderungen oder Austausch von Außenbauteilen), sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Inneren vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) einzuhalten. Die Süd-, Nord- und Westfassaden sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen. Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst auf der vom Verkehrslärm abgewandten Ostseite angebracht werden.
3. Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die zukünftige Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlicher Betriebe darf nicht behindert werden.

#### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Unterthingau, den 14.01.2008

  
Wolfgang Schramm, 1. Bürgermeister

