

# Außenbereichs-Satzung für eine Teilfläche der „Schindelbergsiedlung“, 1. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am \_\_\_\_\_ aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), die 1. Änderung der Außenbereichs-Satzung für eine Teilfläche der „Schindelbergsiedlung“ beschlossen.

Für die aufgeführten Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

## § 1 Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der **1. Änderung** der Satzung ist der Lageplan vom 10.12.2007 / **16.05.2017** (Anlage 1) maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

## § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Dies gilt auch für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Vorhaben in diesem Sinne sind :

- Wohngebäude mit maximal drei Wohnungen
- kleinere Gewerbebetriebe mit fremden-verkehrlichen bzw. gastronomischen Nutzungen - der Umfang wird auf maximal 12 Fremdenzimmer, die Größe einer Gaststube auf maximal 120 m<sup>2</sup> zuzüglich der erforderlichen Nebenräume begrenzt
- Gebäude für freiberufliche Tätigkeiten
- Gebäude für nicht oder nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe mit einer Werkstatt-Verkaufsraumgröße von maximal 40 m<sup>2</sup>

### **Hinweis :**

*Im Hinblick auf möglicherweise entstehende Konflikte zwischen einer Wohnnutzung und einer landwirtschaftlichen Nutzung wird festgestellt, dass landwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich aufgrund ihrer Privilegierung ein Vorrang eingeräumt wird.*

*Es muss im Einzelfall geprüft werden, ob ein Bauvorhaben mit den Interessen der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe vereinbar ist. Insbesondere ist sicherzustellen, dass die Mindestabstände nach VDI-Richtlinie zu tierhaltenden Betrieben eingehalten werden, um erhebliche Geruchsbelästigungen zu vermeiden.*

### § 3 Planungsrechtliche Vorgaben

Es dürfen ausschließlich Einzelhäuser in der offenen Bauweise mit maximal sichtbaren Traufhöhen von 6,50 m erstellt werden.

Als Traufhöhe gilt das Maß von dem tiefsten Punkt des an die bauliche Anlage angrenzenden vorhandenen Geländes bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Dachhaut.

Der Gebäudefirst darf die maximal zulässige Traufhöhe um nicht mehr als 6,00 m überschreiten.

Die Höhenbeschränkungen gelten ausschließlich für Wohngebäude und solche Vorhaben, die § 35 Abs. 1 BauGB nicht privilegiert sind.

Die Errichtung von Gebäuden und Umnutzung von Gebäuden mit einem Nutzungszweck, der gemäß § 35 Abs. 1 BauGB nicht privilegiert ist, ist nur innerhalb der in der Anlage 2 ausgewiesenen „überbaubaren Flächen“ zulässig.

Außerhalb der „überbaubaren Flächen“ sind privilegierte Vorhaben gemäß § 35 BauGB, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. überdachte PKW-Stellplätze zugelassen.

Hierbei dürfen Nebenanlagen, Garagen und überdachte PKW-Stellplätze eine Grundfläche von 45 m<sup>2</sup>, eine Gebäudelänge von 10,00 m sowie eine Höhe des Gebäudefirstes bzw. der Attika von 4,00 m (gemessen von dem vorhandenen, unmittelbar angrenzenden Gelände) nicht überschreiten.

Des Weiteren sind Terrassen und Balkone außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> zulässig. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### § 4 Inkrafttreten

Die 1. Änderung der Außenbereichs-Satzung für eine Teilfläche der „Schindelbergsiedlung“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag der Bekanntmachung des Beschlusses in Kraft.

Aufgestellt : Östringen/Sinsheim, den 16.05.2017

Es wird hiermit bestätigt, dass die Satzung unter Beachtung der Verfahrensvorschriften erlassen wurde.  
Sie wird hiermit ausgefertigt.

Östringen, den \_\_\_\_\_

Felix Geider, Bürgermeister

Durch die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist die Satzung am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Anlage

