

Satzung der Gemeinde Etzelwang über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Flächen Am Schlossblick im Ort Etzelwang (Einbeziehungssatzung) „Schlossblick-Süd“

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches erlässt die Gemeinde Etzelwang folgende Satzung:

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Etzelwang der Gemeinde Etzelwang im Landkreis Amberg-Weizsbach. Es befindet sich in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang im Süden des Neubaugebietes „Schlossblick“.

2. Planungserfordernis

In der Gemeinde wird Wohnraum derzeit stark nachgefragt. Sämtliche Bemühungen der Gemeinde, Flächen im Innenbereich zu aktivieren, waren erfolglos. Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich, schließt sich jedoch unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Der angrenzende Wald bildet eine natürliche Grenze des Bebauungszusammenhangs. Deshalb war bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Schlossblick beabsichtigt, im betreffenden Gebiet die zweizeilige Bebauung fortzusetzen. Dies scheiterte jedoch an den Eigentumsverhältnissen zu den Grundstücken. Nunmehr ist eine Umsetzung der ursprünglichen Planung möglich geworden. Zudem beabsichtigt die Gemeinde mit der Planung, den Außenbereich und damit den im Ort gelegenen Wald deutlich vom Bebauungszusammenhang abzugrenzen und somit vor künftiger Bebauung zu schützen. Der Einbeziehungsbereich rundet folglich das Baugebiet Schlossblick wie ursprünglich geplant ab und definiert die Grenze zum Außenbereich eindeutig. Die Bebauung im Einbeziehungsbereich hat sich an den Vorgaben des Bebauungsplanes Schlossblick zu orientieren.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Etzelwang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Einbeziehungsbereich schließt direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen an, ist durch die angrenzende Bebauung geprägt und rundet den Bebauungszusammenhang sinnvoll ab. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4. Baufläche, Erschließung

Der Einbeziehungsbereich umfasst Teilbereiche des Flurstücks 1356 der Gemarkung Neidstein mit einer Größe von ca. 0,1500 ha. Die Erschließung erfolgt durch die bestehenden Ortsstraßen sowie über eine gemeindliche Fläche. Von dort werden zwei Baugrundstücke durch eine Privatstraße erschlossen. Die Kosten hierfür tragen die anzuschließenden Eigentümer. Auf der Einbeziehungsfläche sind die Bauweisen Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß oder eingeschobene Bauweise zulässig.

Als Dachform sind bei Haupt- und Nebengebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° für Bungalowbauweise und 38 – 47° für weitere Wohnhäuser vorgeschrieben. Blecheindeckungen, Tafelindeckungen aus Wellplatten etc. sowie Bitumenschindeldeckungen sind nicht zulässig. Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze vorzusehen. Diese können entweder als Garagen oder Carport angelegt werden. Die Grünordnung für die beiden Grundstücke wird aus der Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schlossblick“ übernommen und in der Form umgesetzt.

5. Bodenversiegelung

Bei den nicht überbauten Flächen, die nicht als Grünflächen angelegt werden, ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Der Oberboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt unmittelbar über den Wasserzweckverband der Bachetsfeldgruppe.

Die Gemeinde Etzelwang betreibt eine kommunale Abwasseranlage. Der Anschluss der neuen Wohnhäuser ist möglich.

Die weitere Ableitung des Hangwassers ist konsequent bis zu einem Vorfluter zu führen, so dass es für Unterlieger zu keiner Beeinträchtigung kommt. Dränagen zum Schutz der Gebäude dürfen keinesfalls an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Sämtliche Versorgungsleitungen im Geltungsbereich dieses Satzungsgebietes sind zu verkabeln bzw. im Boden zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig. Im Bereich von Baumpflanzungen sind für die Versorgungsleitungen Schutzrohre vorzusehen. Die Schutzzonenbereiche sind nach BayBauO einzuhalten.

7. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

8. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Etzelwang, den

Roman Berr
1. Bürgermeister