



## **Außenbereichssatzung für den Ortsteil Rosenau der Gemeinde Langenpreising**

Vom 16. Dezember 2014

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, i.V.m. Art. 26 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), erlässt die Gemeinde Langenpreising folgende Satzung:

### **§ 1**

(1) Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Langenpreising werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Es handelt sich um folgende Flurnummern der Gemarkung Langenpreising: 3879, 3879/1, 3876, 3886 (Teilfläche), 3887/2, 3887, 3874/3, 3874/4, 3874/1 (Teilfläche).

(2) Der Lageplan vom 04.06.2014 ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben (mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften) nach § 35 Abs. 2 BauGB.

(2) Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben (mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften) 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**

(1) Es sind nur Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

(2) Die Wohnfläche wird auf 175 m<sup>2</sup> bei einer Wohnung (Einfamilienhaus) und auf insgesamt 300 m<sup>2</sup> bei zwei Wohnungen (Zweifamilienhaus) begrenzt.

(3) Die Gebäude können nur innerhalb der in die Satzung einbezogenen Fläche errichtet werden. Sollen Grundstücke zum Zwecke der Bebauung geteilt werden, muss das gesamte Baugrundstück innerhalb der in die Satzung einbezogenen Fläche liegen.

### **§ 4**

Die ortsübliche, nach guter fachlicher Praxis erfolgende Bewirtschaftung der angrenzenden oder in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Flächen, ist ohne Einschränkung zu dulden.

## § 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg in Kraft. Sie ersetzt die Lückenfüllungssatzung für den Ortsteil Rosenau, Gemeinde Langenpreising aus dem Jahr 2004.

Wartenberg, 17. Dezember 2014  
Gemeinde Langenpreising

gez.  
Dr. Peter P. Deimel  
Erster Bürgermeister

2 2

2 2



**Verfahrensvermerke::**

1. Der Beschluss zur Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Rosenau der Gemeinde Langenpreising wurde vom Gemeinderat Langenpreising am 27.05.2014 gefasst.
2. Den von der Planung berührten Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Satzung in der Zeit vom 07.11.2014 bis 08.12.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB).
3. Die Satzung wurde vom Gemeinderat Langenpreising in seiner Sitzung am 16.12.2014 beschlossen.
4. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Rosenau der Gemeinde Langenpreising unterliegt nicht der Genehmigungs- oder Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB).

Wartenberg,  
Gemeinde Langenpreising

gez.  
Dr. Peter Deimel  
Erster Bürgermeister

**Nachrichtlicher Bekanntmachungsvermerk:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 09.01.2015 im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg Nr. 1; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzungsänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Satzung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

## **Begründung zur Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Rosenau der Gemeinde Langenpreising**

Für den Bereich der Ortschaft Rosenau besteht eine Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB) vom 15.11.2004.

Zweck der Änderung ist die Schließung der Lücke zwischen den Grundstücken Flurnummer 3873/2 Gemarkung Langenpreising und der bisherigen Südgrenze der Satzung.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan Dorfgebiet dargestellt. Der gewählte Satzungsumgriff für die Flächen nach § 35 Abs. 6 BauGB berücksichtigt die bestehenden Bauwünsche (Flurnummer 3874/1) und orientiert sich ansonsten an der bestehenden Bebauung. Die kleinräumige Ergänzung der Satzung steht öffentlichen Belangen nicht entgegen. Für die Änderung werden gem. § 35 Abs. 6 letzter Absatz die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend angewendet.

§ 35 Abs. 6 BauGB:

Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Eine Umweltprüfung findet im Rahmen des Satzungsverfahrens nach § 35 Abs. 6 BauGB nicht statt.

Wartenberg, 17.12.2014  
Gemeinde Langenpreising

gez.  
Dr. Peter P. Deimel  
Erster Bürgermeister