

Außenbereichssatzung
„Römerstraße - Anwesen Römerstraße 1 und 1 a“
gem. § 35 (6) BauGB

Gemarkung Södel, Flur 7, Flst. Nr. 56/2
Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Södel

Satzungsentwurf

Erarbeitet im Auftrag von:



Gemeinde Wölfersheim

Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim

Wölfersheim, November 2018



REGIOKONZEPT

Biedrichstraße 8c Telefon: +49 (6036) 9 89 36-40 mail@regiokonzept.de
61200 Wölfersheim Telefax: +49 (6036) 9 89 36-60 www.regiokonzept.de

Auftraggeber:



Gemeindevorstand der Gemeinde Wölfersheim

Hauptstraße 60
61200 Wölfersheim
Tel.: (06036) 9737 - 0
Fax: (06036) 9737 - 37
E-Mail: rathaus@woelfersheim.de
Homepage: www.woelfersheim.de

Auftragnehmer:



REGIOKONZEPT GmbH & Co. KG

Biedrichstraße 8c
61200 Wölfersheim
Tel.: (06036) 98936 - 40
Fax: (06036) 98936 - 60
E-Mail: mail@regiokonzept.de
Homepage: www.regiokonzept.de

Projektleitung: Dr. Heiko Sawitzky

Bearbeitung: B.Sc. Sabrina Müller
Dipl.-Ing. Julia Leffler

Nach § 35 (6) BauGB erlässt die Gemeinde Wölfersheim folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung „Römerstraße“ ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:500. Die Plankarte ist Bestandteil der Satzung.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 56/2, welches in der Flur 7 in der Gemarkung Södel liegt. Die Gesamtfläche beläuft sich auf ca. 2,3 ha.

§ 2 Tatbestandsvoraussetzung

Tatbestandsvoraussetzung zur Aufstellung der Außenbereichssatzung ist, dass ein bebauter Bereich im Außenbereich vorliegt, der Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht im Plangebiet vorhanden sein muss.

Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB voraus, dass die Satzung

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

§ 3 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 (6) BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 4 Zulässigkeitsbestimmungen

Auf der einbezogenen Fläche (siehe Plankarte) ist ein kleiner Gewerbebetrieb zulässig.

Räumlicher Bereich „Gewerbebetriebe“, Zweckbestimmung „Gastronomie“

Innerhalb des räumlichen Bereichs „Gewerbebetriebe“, Zweckbestimmung „Gastronomie“ sind Vorhaben, die als Gastronomie dienen, zulässig.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 (3) BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wölfersheim, den

Der Bürgermeister

Hinweise

Abwasser

Die Gemeindestraßen „Römerstraße“ und „Der Viehtrieb“ sind aus wirtschaftlichen Gründen nicht an die öffentlichen Abwasseranlagen der Gemeinde Wölfersheim angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung muss dezentral über eine Kleinkläranlage oder einen Abwasserbehälter gesichert erfolgen. Das Niederschlagswasser darf nicht eingeleitet werden“. Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Wölfersheim sind zu beachten und einzuhalten.

Erschließung – Verkehr und Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die Gemeindestraßen „Römerstraße“ und „Der Viehtrieb“ (Ortsteile Wölfersheim und Södel) verkehrstechnisch erschlossen.

Energieversorgung

Das Versorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmers ovag Netz AG, 61169 Friedberg/Hessen sichert die Stromversorgung des Plangebiets.

Niederschlagswasser

Die Nutzung des Niederschlagswassers ist auf den Baugrundstücken als Betriebswasser für die häusliche oder landwirtschaftliche Nutzung zu verwerten oder einer Versickerungsanlage zuzuführen. Die technischen Anforderungen an Versickerungsanlagen (für Niederschlagswasser) sind mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Wetteraukreises abzustimmen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den bereits bestehenden Hausanschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Wölfersheim. Die Bestimmungen der Wasserversorgungssatzung (WVS) der Gemeinde Wölfersheim sind zu beachten und einzuhalten.

Löschwasserversorgung

Angelehnt an die Erfordernisse wird der Löschwasserbedarf von der zuständigen Behörde des Wetteraukreises ermittelt. Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden können, ist die jeweilige Bauherrschaft verpflichtet eine Löschwasserbevorratung (Zisterne, Teich...) auf eigene Kosten herzustellen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde durch den Gemeindevorstand am 17.10.2018 gem. § 2 (1) BauGB gefasst und im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wölfersheim vom 14.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Der Satzungsentwurf der Außenbereichssatzung hat mit der Begründung gemäß § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wölfersheim vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an dem Verfahren beteiligt und wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO:

Die Außenbereichssatzung wurde durch die Gemeindevertretung gem. § 35 (6) BauGB am als Satzung beschlossen.

Wölfersheim, den

Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Außenbereichssatzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Wölfersheim, den

Der Bürgermeister

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB:

Die Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat die Außenbereichssatzung Rechtskraft erlangt.

Die Außenbereichssatzung „Römerstraße- Anwesen Römerstraße 1 und 1 a“ ist damit gem. § 35 (6) BauGB in Verbindung mit § 10 (3) BauGB in Kraft getreten. Die Außenbereichssatzung wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zur jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wölfersheim, den

Der Bürgermeister