Außenbereichs-satzung nach § 35 VI Bau GB

Musterkatalog für Textliche Festsetzungen

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Art der baulichen Nutzung

Für alle Satzungen:

- Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie
  - einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
  - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Prüfung: Für die Satzungen, in denen nicht ausschließlich Wohnnutzung dominiert:

- Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB erstreckt sich die Satzung auch auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Maß der baulichen Nutzung

Prüfung: für jede Satzung anzupassen!

- **Überbaubare Grundstücksfläche,** z.B.:
  Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird die überbaubare Grundstücksfläche auf 25,00 m Tiefe mit einem Abstand von 3,00 m ab der der Straßenseite zugewandten Grundstücksgrenze festgesetzt (Vorderseite), …

- **Grundflächenzahl,** z.B.: GFZ 0,2

- **Mindestgröße Baugrundstück,**
  z.B.: Es gelten Mindestgrundstücksgrößen von 600m²

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Maß der baulichen Nutzung

Prüfung: für jede Satzung anzupassen!

- Zahl der Vollgeschosse: max. I oder II
- Gebäudehöhe als Maximalhöhe (Firsthöhe)

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Bauweise

Für alle Satzungen

- Zulässig sind maximal 2 Wohneinheiten je neu zu errichtendem Gebäude

- Nur Einzelhäuser

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Örtliche Bauvorschriften

Prüfung: für jede Satzung anzupassen!

- Dachform, z.B.: zulässig ist nur Satteldach
- Dachneigung, z.B.: mit einer Dachneigung von 30° – 45°
- Dacheindeckung

  z.B.: zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in den genannten Farbtönen …
  nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien…
  Ausgenommen sind Materialien, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Hinweise

Für alle Satzungen

Für Vorhaben muss weiterhin die Untere Naturschutzbehörde RSK beteiligt werden.

Bei der Aufstellung einer Satzung nach §35 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da unmittelbare Baurechte nicht geschaffen werden . Über Erfordernis, Umfang und Art der Ausgleichsmaßnahmen, die mit einem Bauvorhaben verbunden sind, ist im Rahmen der Baugenehmigung zu entscheiden.

Hennef
DER BÜRGERMEISTER