Außenbereichssatzung der Stadt Marktredwitz für den Bereich "Pfaffenreuth" Gemarkung Wölsau nach § 35 Abs. 6 BauGB

Stadt Marktredwitz
Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Marktredwitz hat den Erlass einer Außenbereichssatzung für den Bereich „Pfaffenreuth“, Gemarkung Wölsau nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Beteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) bzw. die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB verzichtet.
Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Beteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) haben zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Satzungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Marktredwitz hat die Außenbereichssatzung für den Bereich „Pfaffenreuth“, Gemarkung Wölsau in der Fassung vom _____ in der Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.

Marktredwitz, den _____

(Siegel)

……..
Oliver Weigel
Oberbürgermeister

4. Inkrafttreten (§ 35 Abs. 6 i.V.m. § 10, Abs. 3 BauGB):

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Marktredwitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Außenbereichssatzung für den Bereich „Pfaffenreuth“, Gemarkung Wölsau in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauBG wird hingewiesen.

Marktredwitz, den _____

(Siegel)

…….....
Oliver Weigel
Oberbürgermeister

Außenbereichssatzung der Stadt Marktredwitz für den Bereich "Pfaffenreuth" Gemarkung Wölsau nach § 35 Abs. 6 BauGB

Stadt Marktredwitz
Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge

vom _____

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), erlässt die Stadt Marktredwitz folgende

Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung "Pfaffenreuth" der Stadt Marktredwitz umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 3366 der Gemarkung Wölsau. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan.

Der Lageplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB.
Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

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

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

mögliche Bebauung

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Art und Maß der Nutzung

a) Zahl der Vollgeschosse:
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

b) Vorhaben im Sinne des § 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung ausreichend gesichert ist.

(2) Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgelegt. Für Neubauten sind nur Einzelhäuser zulässig.

(3) Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in ihrer jeweils aktuelle Fassung.

(4) Dachform und Dachdeckung

Die Hauptgebäude sind mit regelmäßigem Satteldach auszuführen. Zulässig sind auch Walmdach oder Krüppelwalmdach. Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen. Bei Anbauten sind ausnahmsweise auch Flachdächer mit Dachbegrünung zulässig.

(5) Garagen und Nebengebäude

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Zu jedem Wohngebäude sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Wohnbebauung selbst dienen und die ihrer Eigenart nicht widersprechen gemäß BayBO zulässig. Bei Nebengebäuden und Garagen können ausnahmsweise auch Flachdächer mit Dachbegrünung zugelassen werden.

(6) Solar- und Photovoltaikanlagen

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind nur auf Gebäuden zulässig.

(7) Geländeveränderungen im Planungsgebiet

Geländeveränderungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zur Umsetzung der Baumaßnahme zu beschränken. Zu jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den ursprünglichen sowie den geplanten Geländeverlauf darstellt. Ebenso einzutragen ist der Anschluss an öffentliche Straßen, die Höhenlage der geplanten Geschosse sowie die Höhenlage der angrenzenden Grundstücke. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeveränderungen sind unzulässig.

Auf den § 3 Abs. 1 dieser Satzung wird hingewiesen!

(8) Umgang mit Niederschlagswasser

a) Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden, wenn dies die Flächennutzung im Hinblick auf den Grundwasserschutz zulässt.

b) Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
Das vorliegenden Versickerungsgutachten vom 02.11.2025 sagt hierzu folgendes aus:

> Gemäß den Festlegungen des Arbeitsblatts DWA-A 138-1 ist eine ausschließliche Versickerung ohne zusätzliche Ableitungsmöglichkeit bei einem Durchlässigkeitsbeiwert der aufnehmenden Bodenschicht von mindestens $k_f = 1 \times 10^{-6}$ m/s möglich. Damit sind die hier anstehenden Sande

nach den Festlegungen des Arbeitsblatts DWA-A 138-1 hinsichtlich ihrer Durchlässigkeit für eine fachgerechte Versickerung grundsätzlich geeignet. Die Hinweise und Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-A 138-1 sind zu beachten und einzuhalten.

c) Die Anlage einer Zisterne zur Regenwassernutzung ist erwünscht.

(9) Umgang mit Schmutzwasser

a) Derzeit existiert keine direkte schmutzwasserseitige Erschließung für die beiden geplanten Parzellen. Die schmutzwasserseitige Erschließung ist jeweils über einen vom Bauherrn eigens zu errichtenden, privaten Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den bereits festgelegten Anschlusspunkt, an den öffentlichen Schmutzwasserkanal auf Fl.-Nr. 3385/1, Gemarkung Wölsau, herzustellen.

b) Auf die Satzung für die öffentlichen Entwässerungsanlagen des Kommunalunternehmens Abwasserbeseitigung Marktredwitz – Anstalt des öffentlichen Rechts der Stadt Marktredwitz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. November 2016 wird verwiesen.
Die Bestimmung der DIN EN 12056, DIN EN 752 und DIN EN 1986- 100, DIN 1986 Teile 3,4,30 sowie angrenzenden Normen und ATV- Richtlinien sind Grundlagen für die Planung, Ausführung, Betrieb und Instandhaltung der Grundstücksentwässerungsanlage.

c) Das entsprechende Erschließungskonzept ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Kommunalunternehmen Marktredwitz (KUM) abzustimmen. Sofern eine Bauparzelle über die andere Bauparzelle eine Erschließung erfährt, ist eine entsprechende Grunddienstbarkeit erforderlich.

(10) Trinkwasseranschluss

a) Derzeit existiert keine wasserseitige Erschließung für die beiden geplanten Parzellen. Die wasserseitige Erschließung ist jeweils über eine vom Bauherrn eigens zu errichtender, privater Wasserleitung an einen der bereits festgelegten Anschlusspunkte, an die öffentliche Trinkwasserleitung auf Fl.-Nr. 3385/1 oder 3396, Gemarkung Wölsau, anzuschließen.
Die Erforderlichkeit von privaten Druckerhöhungsanlagen ist zu überprüfen und ggf. für die trinkwasserseitige Erschließung zusätzlich erforderlich.

b) Das entsprechende Erschließungskonzept ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Kommunalunternehmen Marktredwitz (KUM) abzustimmen. Sofern eine Bauparzelle über die andere Bauparzelle eine Erschließung erfährt, ist eine entsprechende Grunddienstbarkeit erforderlich.

§ 4 Grünordnung

Jedem Bauantrag ist ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan samt Darstellung der geplanten Pflanzungen im Lageplan und Schnitt beizulegen.

a) Pflanzung von mindestens 1 heimischen Baum je 250 m² Grundstückfläche.

b) Durchführung von Schutzmaßnahmen für Bestandsbäume und Erhalt dieser

c) Befestigte Flächen sind soweit möglich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, die Versiegelung ist auf das zur herkömmlichen Nutzung notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

d) Um den Lebensraum für bodennahe Tiere, Kriechtiere und Insekten soweit wie möglich zu erhalten, ist ein Mindestabstand von Zäunen und anderen Abgrenzungen von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten. Sockelmauern mit aufgesetzten Zäunen und geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Punktfundamente für Zaunsockel sind zulässig.

e) Zur Eingrünung des Ortsrandes sind auf den neuen Flurstücken / Baugrundstücken der Teilflächen der Fl.-Nr. 3366 in Richtung Norden und Osten Pflanzmaßnahmen mit geeigneten, autochthone Strauch- und Baumgewächsen, gemäß der Pflanzliste, in einer Breite von 2,0 m parallel zur Grundstücksgrenze vorzunehmen. Die Eingrünung ist im Zuge des Bauantrages darzustellen und durch den jeweiligen Antragssteller umzusetzen, zu pflegen und zu erhalten. Zu landwirtschaftlichen Grundstücken ist ein Pflanzabstand von 4 m für Bäume und 2 m für Sträucher zu wahren.

Pflanzqualitäten

Bäume:	H 3xv, mDb, Stu 16-18
Sträucher:	3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm Höhe

Pflanzliste

<u>Bäume:</u>

Malus domestica	Kulturapfel
Pyrus domestica	Kulturbirne
Prunus domesticaMorus albaCastanea sativaJuglans regia	KulturpflaumeWeiße MaulbeereEsskastanieEchte Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Prunus domestica spec.	Verschiedene Lokalsorten
Malus domestica spec.	Verschiedene Lokalsorten
Pyrus communis spec.	Verschiedene Lokalsorten
Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher:

Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Amelanchier lamarkii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Vibrunum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

§ 5 Bodendenkmalpflegerische Belange

Treten während der Bauarbeiten Bodendenkmäler zu Tage, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 6 Immissionsschutz

Eine durch Bewirtschaftungsmaßnahme auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachte Belästigung durch Staub, Lärm, und Geruch ist ortsüblich und hinzunehmen, insofern die Bewirtschaftungsmaßnahmen ordnungsgemäß erfolgen.

§ 7 Brandschutz

Die Zufahrt zu Gebäuden ist sicherzustellen. Dabei sind mindestens die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 12 BayBO in Bayern bauaufsichtlich eingeführten „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten. Werden Gebäude errichtet, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 6 m über der Geländeoberfläche liegt, sind Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorzusehen. Diese sind ebenfalls gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist in Anlehnung an das DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Für einen ersten Löschangriff muss in einer Entfernung von 150 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Zudem ist Punkt 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz (VollzBekBayFwG) zu beachten. Für die notwendige Gesamtlöschwassermenge können sämtliche geeigneten Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m berücksichtigt werden. Die nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderliche Löschwassermenge muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Wasserwerke sind hier gutachterlich zu hören.
Müssen Hydranten errichtet werden, sind diese als Überflurhydranten auszuführen. Der Abstand der Hydranten darf 150 m nicht überschreiten.
Die Löschwasserversorgung ist zusammen mit dem Stadtbrandinspektor und dem Orts Kommandanten zu überprüfen.

§ 8 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Marktredwitz, den _____

(Siegel)

…….....
Oliver Weigel
Oberbürgermeister