



Satzung der Ortsgemeinde Bisterschied über die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)

„Siedlung Sonnenhof“

Ortsgemeinde Bisterschied

Hauptstraße 76
67806 Bisterschied

Stand: 20.07.2025

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Flurstücke Flur-Nr. 1329/3 sowie Teile der Flurstücke 1322 sowie 1329/4 und 1329/5, Gemarkung Bisterschied, Gewann "Sonnenhof" mit einer Fläche von ca. 9.800 m². Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1), der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

Ziele und Zweck der Satzung

Ziel dieser Satzung ist die planungsrechtliche Zulassung von Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB, die mit der vorhandenen Bebauung funktional zusammenhängen. Im Geltungsbereich sollen insbesondere folgende Nutzungen ermöglicht und planungsrechtlich gesichert werden:

1. Bestehende Wohnnutzung sowie Ferienwohnungen und Einfriedungen,
2. Neubau eines Gebäudes mit Frühstücks-/Seminarraum, Wellness- und Massageangeboten,
3. Papageienzucht inklusive Gewächshaus, Stall- und Volierenanlagen,
4. sowie weitere Wohn- / Feriennutzungen sowie nutzungsbezogene Nebenanlagen.

Diese Entwicklung erfolgt unter Wahrung der Eigenart des Gebietes und orientiert sich am vorhandenen Bestand.

§3

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 4

Umweltbelange und Kompensation

Eine Beeinträchtigung des Biotops "Fettwiese" wird durch nachgewiesene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen (Landschaftspflegerischer Begleitplan, Anlage 2). Die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden berücksichtigt. Die Eingriffe gelten nach durchgeführter Abwägung als zulässig und kompensiert.

§ 5
Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Siedlung Sonnenhof“ tritt mit ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bisterschied, den __. __. ____

Rolf Sundheimer
Ortsbürgermeister

Anlagen

- Satzungskarte: Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Stand 04/2025