

AUßENBEREICHSSATZUNG

gem. § 35 Absatz 6 BauGB

BÜHL

Gemeinde: Haibach
Landkreis: Straubing-Bogen
Reg.bezirk: Niederbayern

Verfahrensträger: **Gemeinde Haibach**
Schulstraße 1
94353 Haibach
Tel.: 09963 / 94 30 39-0
Fax: 09963 / 94 30 39-29
gemeinde@haibach-sr.bayern.de
www.haibach-elisabethszell.de

Planung: **MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH**
Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

Bearbeitung: Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Ascha, den:

22.09.2016

Außenbereichssatzung Bühl

Nach § 35 Abs. 6 BauGB erlässt die Gemeinde Haibach folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Bühl“ der Gemeinde Haibach umfasst die Grundstücke 2449 (Tfl.), 2450 (Tfl.), 2451 (Tfl.) und 2452 (Tfl.) der Gemarkung Elisabethzell.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan i. d. F. vom 16.06.2016 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 16.06.2016 beigelegt.

§ 3 Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB.

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

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

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Nutzungen sowie kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig.

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

§ 5

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für Gebäude ist eine maximale Wandhöhe von 6,80 m zulässig, für Garagen eine maximale Wandhöhe von 4,50 m. Den unteren Bezugspunkt für die Wandhöhe bildet das talseitige Urgelände, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte.

Es sind nur Satteldächer mit 15° – 35 ° Dachneigung zulässig. Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen oder Dachziegel in roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig, soweit sie dieselbe Dachneigung aufweisen oder in die Dachfläche integriert sind. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hof- und Betriebsflächen oder privaten Hauszufahrten ist wasserdurchlässig auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, gerumpeltes Betonpflaster, Rasenpflaster oder Schotterbelag.

Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Aufschüttungen sind bis maximal 2,00 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

Stützmauern zur Sicherung von Abtrags- oder Auftragsböschungen sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,50 m zulässig. Ausführung in Natursteinmauerwerk, als Granit-Trockenmauer oder vollflächig begrünte Stützelemente.

§ 6

Hinweise

Denkmalschutz:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen gem. Artikel 8 Absatz 1 - 2 DSchG.

Niederschlagswasserbehandlung:

Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zum Erhalt der natürlichen Versickerung innerhalb der privaten Flächen möglichst breitflächig in Grünflächen oder Mulden zu versickern. Eine Sammlung und konzentrierte Einleitung sollte nicht erfolgen. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggf. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen

Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser für Toilettenspülung und Gartenbewässerung zu nutzen.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Landwirtschaftliche Nutzung:

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei deren Nutzung keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.

Hinweise des Energieversorgers:

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Bayernwerk AG.

Auf die Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen bei Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art wird hingewiesen. Diese sind rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN N18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinweise des Telekommunikationsunternehmens:

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand der ober- und unterirdischen Anlagen darf durch bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden.

Bestehende Anlagen reichen evtl. nicht aus, um neue Wohngebäude zu versorgen. Es kann daher sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen. Vor Tiefbauarbeiten in der Nähe der Telekommunikationsanlagen ist eine Einweisung in die genaue Lage dieser Anlagen erforderlich.

§ 7
Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Bühl“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Haibach, den **23. NOV. 2020**


.....
Gemeinde Haibach
F. Schötz, 1. Bürgermeister

Verfahren:

1. Aufstellungs- und Billigungsbeschluss

Der Gemeinderat von Haibach hat die Planung in der Fassung vom 23.03.2016 in seiner Sitzung am 23.03.2016 gebilligt.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 23.03.2016 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 05.05.2016 bis 06.06.2016 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.04.2016 bis einschließlich 31.05.2016 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat am 23.06.2016 den Entwurf sowie die Begründung der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 16.06.2016 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Außenbereichssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2016 bis einschließlich 09.09.2016 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 02.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat die Außenbereichssatzung mit Begründung in der Fassung vom 22.09.2016 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.09.2016 als Satzung beschlossen.

Haibach, den 23. NOV. 2020


(F. Schötz, 1. Bürgermeister)



7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Haibach, den 23. NOV. 2020


(F. Schötz, 1. Bürgermeister)



8. Bekanntmachung

Die Gemeinde Haibach hat die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 23. NOV. 2020 bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Haibach, den 23. NOV. 2020


(F. Schötz, 1. Bürgermeister)



Begründung zur Außenbereichssatzung Bühl

1. Planungsanlass und -ziel

Die Siedlung Bühl liegt im östlichen Gemeindebereich Haibach, ca. 500 m südlich des Ortes Elisabethzell. Der besiedelte Bereich umfasst vier Wohngebäude und mehrere Nebengebäude. Bühl ist durch Wohnnutzungen und privat vermietete Ferienwohnungen gekennzeichnet. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr vorhanden. Der Siedlungsbereich weist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf, die städtebaulich kompakt angeordnet ist und kaum Lücken aufweist.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, auch in den Ortslagen im Außenbereich Wohnbauflächen überwiegend für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Dadurch soll auf eine ausgewogene Altersstruktur in den kleinen Ortsteilen hingewirkt, um dem demografischen Wandel zu begegnen. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen bzw. eine Verdichtung der Wohnnutzungen in bestehenden Gebäuden kann eine städtebauliche sinnvolle Nachverdichtung erreicht werden, die dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die Entwicklung trägt dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, es können Neuausweisungen von Bauflächen an anderer Stelle vermieden werden, die zusätzliche Erschließungsanlagen erfordern.

Die Abgrenzung der Satzung ermöglicht eine dem Charakter des Siedlungsbereiches entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung mit Wohnraum. Daher hat die Gemeinde Haibach die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB für den Ortsteil Bühl beschlossen.

Das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

2. Bestandsbeschreibung

Der Ortsteil Bühl liegt etwa 500 m südlich von Elisabethzell. Im Westen verläuft die Gemeindeverbindungsstraße von Obernebling Richtung Kreisstraße SR 13 bei Elisabethzell. Der Ort Bühl wird über eine Stichstraße durch die Gemeindeverbindungsstraße nach Obernebling erschlossen.

Die Topografie ist bewegt, der besiedelte Bereich liegt an einem Mittelhang, der ein kuppenartiges Plateau bildet, bevor das Gelände in den Talraum des Elisabethzeller Baches nach Süden und Osten abfällt. Aufgrund dieser Lage ist die Bebauung von Norden und Osten her gut einsehbar.

Die bauliche Nutzung ist typisch ländlich dörflich und umfasst ausschließlich Wohnnutzungen. Die an die Bebauung angrenzenden Hangflächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt und durch Obstbäume und Laubbäume gegliedert. An stärkeren Geländesprüngen und Böschungen im Norden

und Süden sowie entlang der Gemeindeverbindungsstraße stocken Hecken und Gehölzbestände, die zur landschaftlichen Gliederung beitragen.

3. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haibach stellt den Ortsteil Bühl als Streusiedlung im Außenbereich dar.

Die im nördlichen Randbereich befindlichen Obstbäume werden im Landschaftsplan als besonders bedeutsam für das Orts- und Landschaftsbild bewertet.

4. Schutzgebiete / Schutzobjekte

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Durch die Satzung wird die Errichtung von maximal 1 Gebäude im Wege der Nachverdichtung ermöglicht. Überwiegend soll eine Nachverdichtung durch zusätzlichen Wohnraum in bestehenden Gebäuden erfolgen. Die Entwicklung steht in einem engen städtebaulichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbestand von Bühl.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG. Flächen der Biotopkartierung Bayern sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden. Im Süden und Norden grenzen im Nahbereich naturnahe Heckenbestände an, die durch das Vorhaben jedoch nicht berührt werden.

Mit der Aufstellung der Satzung beantragt die Gemeinde Haibach eine Befreiung gemäß § 5 Absatz 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Aussicht zu stellen.

Das Vorhaben steht aus folgenden Gründen nicht im Widerspruch zu den in § 3 genannten Schutzziele der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 17.01.2006: Die Außenbereichssatzung ermöglicht in Bühl eine sehr geringfügige, der Größe der Ortschaft angepasste Nachverdichtung von maximal einem Gebäude.

Aufgrund der festgelegten Grenzen der Satzung ist das Bauvorhaben ausschließlich in einem Bereich möglich, der zu einer kompakten Ortsabrundung im Wege der Nachverdichtung von bestehenden Baulücken mit vorhandener Erschließung führt. Die bauliche Entwicklung vollzieht sich ausschließlich in einem Bereich der ein gewisses Gewicht an bestehender Bebauung aufweist und umfasst im Wesentlichen eine Baulücke, die durch ein bebautes und topografisch verändertes Umfeld geprägt ist. Dadurch wird das Schutzgebiet nicht berührt. Der Siedlungsbereich bleibt weiterhin im Umfeld durch Hecken, Obst- und Laubbäume abwechslungsreich geprägt, so dass wesentliche, zur Erreichung der Schutzziele notwendige Landschaftsbestandteile nicht beeinträchtigt werden.

5. Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die vorhandenen Gemeindeverbindungsstraße nach Obernebling und die bestehende Zufahrt nach Bühl sichergestellt.

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal gesammelt und der Kläranlage Elisabethzell zur Behandlung zugeführt.

Das Niederschlagswasser aus den bebauten Bereichen wird entweder örtlich flächig versickert oder über Ableitungseinrichtungen den nächstgelegenen Vorflutern (Wiesengräben) zugeleitet.

Der Ort Bühl ist an die gemeindliche Wasserversorgung Haibach angeschlossen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Gemeindeverbindungsstraße zur Abholung bereitzustellen.

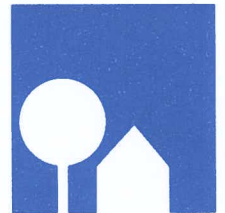
Die Telekommunikationsversorgung kann durch den Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG.

Außenbereichssatzung Bühl

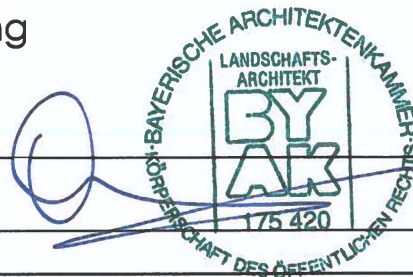
gemäß § 35 Absatz 6 BauGB

MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH



Mühlenweg 8 - 94347 Ascha - Fon 09961/94210 - Fax 09961/942129 - Mail: ascha@mks-ai.de - Web: <http://www.mks-ai.de>

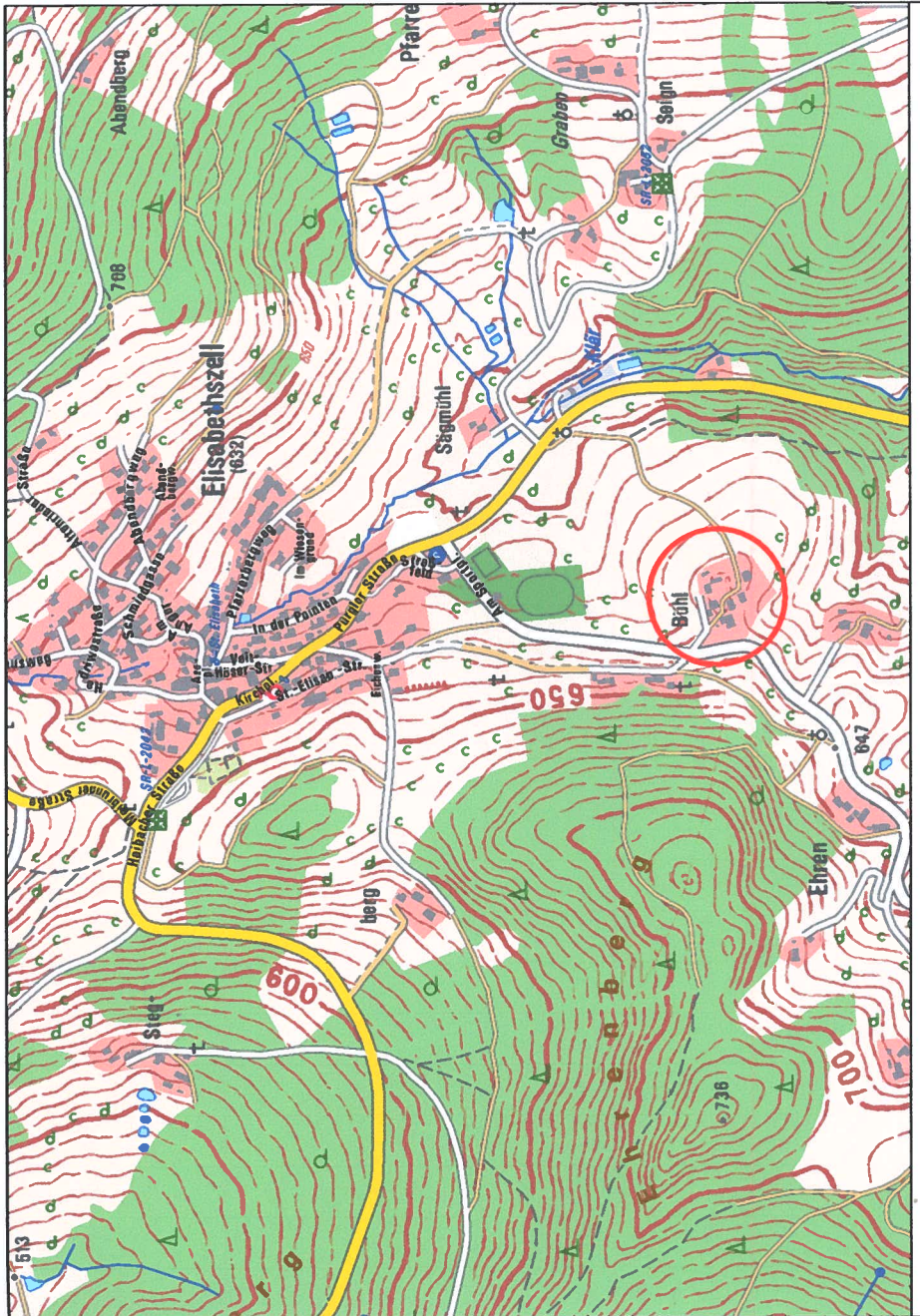
PLANART SATZUNG	ZEICHNUNG-NR. B.1.0	
BAUORT / PROJEKT Gemeinde Haibach Außenbereichssatzung nach § 35 Absatz 6 BauGB Ortsteil Bühl	PROJEKT-NR. 2016-01-04	
	BAUABSCHNITT	
	TEILABSCHNITT	
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Haibach Schulstraße 1 94353 Haibach	LANDKREIS Straubing-Bogen	
	REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern	
DARSTELLUNG Lageplan Außenbereichssatzung	MASZSTAB 1 : 1000	
	PLANGRÖSSE 58 x 29.7 cm	
	DATEINAME	
BEARBEITET al	GEZEICHNET al	ORT / DATUM Ascha, den 22.09.2016





Luftbild der Bayerischen Vermessungsverwaltung Bayern-Atlas 2016

M 1:1000



Übersichtslageplan, ohne Maßstab

LEGENDE

Verbindliche Darstellungen

--- Geltungsbereich der Satzung

Nachrichtliche Darstellungen



20kV-Freileitung mit Schutzbereich, beiderseits 8 m.



Umgrenzung von Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind

Darstellungen der Bayerischen Vermessungsverwaltung

— Flurgrenzen

1178 Flurnummer

— Nutzungsgrenze

□ Gebäudebestand