

AUSSENBEREICHSSATZUNG gem. § 35 Abs 6 BauGB

21.10.2020

GEMEINDE: NEUKIRCHEN
ORT: UNTERMÜHLBACH
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Der ca. 2,0 km östlich von Neukirchen gelegene Weiler Untermühlbach ist hinsichtlich seiner Siedlungsstruktur als Splittersiedlung einzustufen.

Die vorhandene Bebauung ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Um den Außenbereichscharakter der Siedlung grundsätzlich zu erhalten, jedoch gleichzeitig eine angemessene Nachverdichtung bzw. Lückenschließung des Siedlungsgefüges zu ermöglichen, erlässt die Gemeinde Neukirchen eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Durch die Außenbereichssatzung wird kein generelles Baurecht geschaffen. Neuen Bauvorhaben stehen jedoch die öffentlichen Belange der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht mehr entgegen.

Persönliche Gründe zum Bauwunsch in Untermühlbach:

Durch den Bau in unmittelbarer Nähe zum Elternhaus kann die Familienpflege im Altenteil der Eltern gewährleistet und erleichtert werden. Ein Neubau am elterlichen Grundstück oder neben das elterliche Haus ist jedoch wegen der zu geringen Grundstücksgröße nicht möglich. Des Weiteren ist der Bauinteressent im Dorf- und Vereinsleben verwurzelt und ehrenamtlich engagiert und möchte hier seine Familien- und Lebensplanung gestalten.

2. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Kreisstraße SR70 und die bestehenden Gemeindestraßen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern oder den oberirdischen Entwässerungsgraben zuzuführen.

Die Wasserversorgung ist durch das gemeindliche Wasserversorgungsnetz gesichert.

Die Stromversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gesichert.

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

3. Hochwasserschutz/ Überschwemmungsgebiet/ Gewässer

Im Planungsbereich befindet sich ein kleines Gewässer, zu diesem Gewässer liegen weder Abflussdaten noch Überschwemmungsflächen vor. Die Erweiterungsfläche liegt direkt an diesem Gewässer. Bei stärkeren Regenereignissen muss mit Überschwemmungen gerechnet werden. Es wird empfohlen Neubauten in diesem Bereich Hochwasserangepasst auszuführen. Der Planungsbereich liegt ebenso mit einem kleinen Teil im HQextrem Bereich. Dieser wird demnächst im IÜG veröffentlicht. Diese Fläche wird in die Außenbereichssatzung mit aufgenommen und dargestellt.



Auszug aus dem BayernAtlas

SATZUNG

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

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan 1:1000.
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Gemeinde Neukirchen;

Gemarkung Obermühlbach:

747 (TF); 746; 573/2; 573/3; 573 (TF); 750 (TF); 567 (TF); 748 (TF); 567/1; 567/2 (TF); 568 (TF); 569 (TF); 841 (TF); 839 (TF); 843 (TF); 566; 564/1; 564/3 (TF); 564/5; 564; 564/2; 564/4; 562 (TF); 724 (TF); 570 (TF); 575/1; 575 (TF); 844 (TF); 842 (TF)

§ 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 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 für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000

§ 4 Textliche Festsetzungen

Hochwasserschutz:

Es wird auf Grund der Geländeneigungen festgesetzt, dass zum Schutz vor wild abfließendem Wasser bei allen Neubauten die Oberkante des Erdgeschosses mindestens 0,5 m über bestehendem Gelände zu errichten ist.

§ 5 Hinweise

Regenwasser:

Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern oder den oberirdischen Entwässerungsgräben zuzuführen. Die Errichtung von privaten Regenwasserzisternen wird empfohlen. Die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENW u. TREN OG) sind zu beachten.

Abfallbeseitigung:

Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an den befahrbaren Straßen bereitzustellen.

Landwirtschaft:

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden. Die Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Betriebsstätten sind ebenfalls zu dulden.

Archäologie:

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) und die Kreisarchäologie Straubing-Bogen zu verständigen.

Der Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes ist zu beachten.

Metalldächer:

Bei Metalldächern von über 50 m² sind gegebenenfalls zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist die Korrosionsklasse III bzw. die Korrosivitätskategorie C3 einzuhalten.

Altlasten:

Bei erforderlichen Erdarbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch untersuchen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Hang und Schichtwasser/ Hochwasser:

Bei Geländeschnitte muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Auf Grund der Hanglage verläuft ein namenloses Gewässer durch den Planungsbereich. Betroffen sind evtl. bereits bestehende Gebäude. Dort ist durch die Eigentümer Eigenvorsorge zu treffen

Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände:

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB- Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) an landwirtschaftlichen Flächen wird verwiesen.

Eingriffsregelung

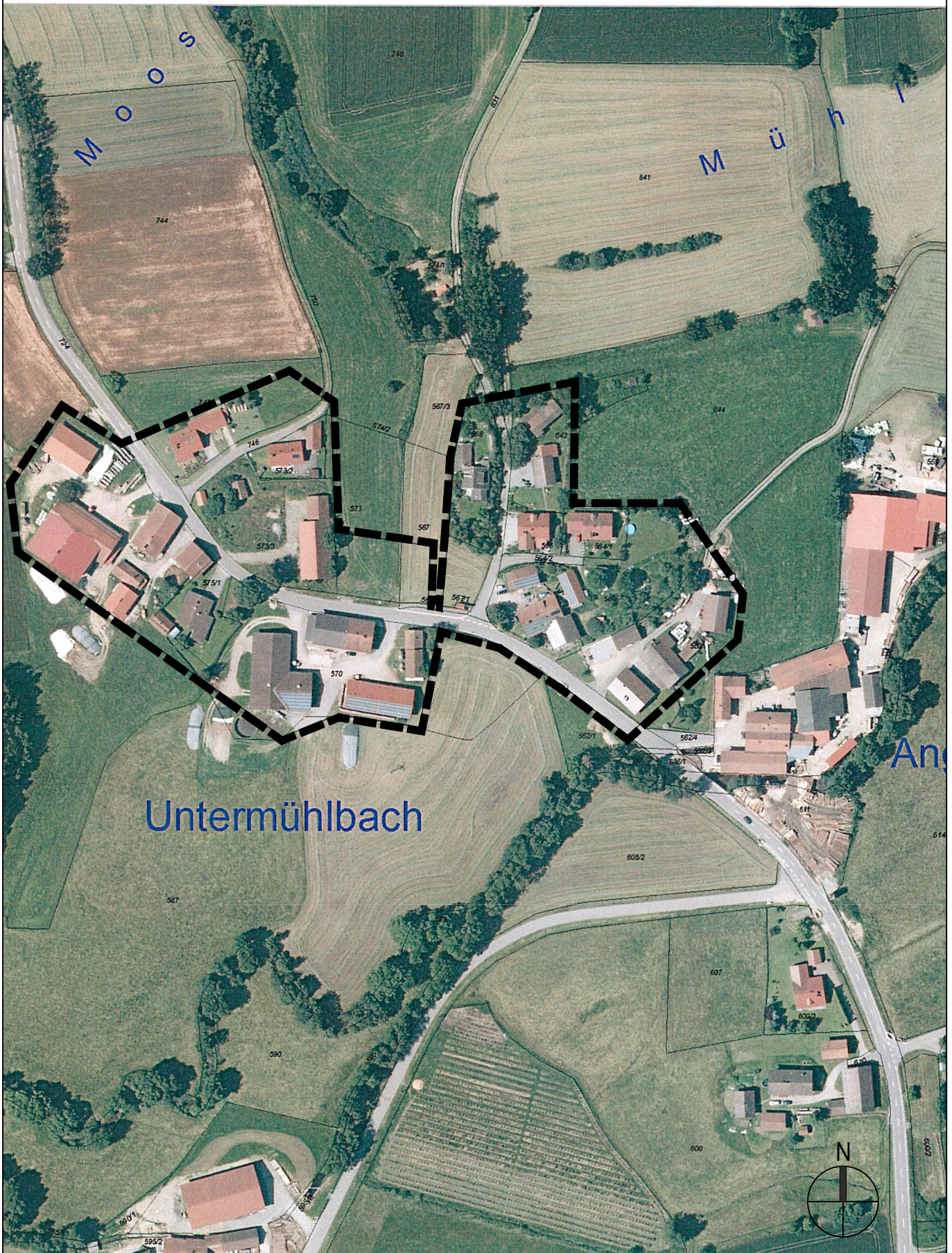
Gemäß § 18 Abs.2 Satz 2 BNatSchG ist auf Vorhabensebene die Eingriffsregelung zu beachten.

Hochwasserschutz/ Überschwemmungsgebiet/ Gewässer

Im Planungsbereich befindet sich ein kleines Gewässer, zu diesem Gewässer liegen weder Abflussdaten noch Überschwemmungsflächen vor. Die Erweiterungsfläche liegt direkt an diesem Gewässer. Bei stärkeren Regenereignissen muss mit Überschwemmungen gerechnet werden. Es wird empfohlen Neubauten in diesem Bereich Hochwasserangepasst auszuführen. Der Planungsbereich liegt ebenso mit einem kleinen Teil im HQextrem Bereich. Dieser wird demnächst im IÜG veröffentlicht. Diese Fläche wird in die Außenbereichssatzung mit aufgenommen und dargestellt.

§ 6 Inkrafttreten

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



Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

Außenbereichssatzung
Untermühlbach
Gemeinde Neukirchen

21.10.2020 M= 1000

Mussinanstrasse 7

94327

Bogen

Tel: 09422/8538-0

Fax: 09422/8538-23

VERFAHREN


1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.06.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2020 bis 01.09.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen, ..09. NOV. 2020.



.....
Wallner, 1. Bürgermeister

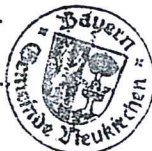


3. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2020 bis zum 01.09.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen, ..09. NOV. 2020.



.....
Wallner, 1. Bürgermeister



4. ERNEUTE, BESCHRÄNKTE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2020 bis zum 13.10.2020 erneut, verkürzt Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen, ..09. NOV. 2020.


.....
Wallner, 1. Bürgermeister



5. SATZUNG:

Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ~~29.10.20~~ die Satzung beschlossen.

Neukirchen, ..09. NOV. 2020...



.....
Wallner, 1. Bürgermeister



6. AUSFERTIGUNG:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Neukirchen, ..09. NOV. 2020...



.....
Wallner, 1. Bürgermeister



7. BEKANNTMACHUNG:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 10. NOV. 2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Neukirchen, ..10. NOV. 2020.


.....
Wallner, 1. Bürgermeister



Planung:

21.10.2020

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**